



MÓDULO 2 – VALORACIÓN CON FINES CATASTRALES: METODOLOGÍAS UTILIZADAS

1. *¿Qué metodologías valuatorias con fines catastrales son utilizadas en su territorio. Estas metodologías son eficaces?*

Orientación: El participante deberá indicarnos los procesos metodológicos que se utilizan para determinar los valores catastrales aquí podrá indicarnos si desarrollan avalúos individuales o masivos, si estos cumplen con los objetivos del catastro y sus inconvenientes.

COLOMBIA

En Colombia tanto para los catastros jurisdicción del IGAC, como para los descentralizados, los sistemas o métodos valuatorios de los predios están definidos desde Ley 14 de 1983 que establece que para los fines de la formación y conservación del catastro, el avalúo de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en el comprendidas, las labores catastrales están sujetas en todo el país a las normas técnicas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Por avalúos masivos se entiende el proceso que permite extrapolar información para un gran número de predios, teniendo como base valores obtenidos mediante avalúos físicos en terreno, de un número representativo de inmuebles, del total de predios que se pretende evaluar.

Otra de las normas a tener en cuenta es el Decreto 3496 de 1983, donde precisa como determinar el valor de los predios según sus usos, obteniendo mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.

Fundamentados en esta normatividad, la Subdirección de Catastro, elaboró las metodologías técnicas a seguir para la determinación de los avalúos catastrales, tanto para terreno como para construcción.



La Resolución 2555 de 1988, por la cual se reglamenta y se unifican disposiciones para la Formación, Actualización de la Formación y Conservación del Catastro Nacional, describe en forma general los parámetros que se deben tener en cuenta para la valoración catastral.

En la Resolución 255/88 se define el Avalúo Catastral como la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

El valor unitario del terreno, se determina con base en las zonas homogéneas geoeconómicas, definida como el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a su precio.

Para la determinación del valor en el catastral de un municipio a partir del valor comercial por métodos masivos se deben cumplir las etapas de:

- Identificación predial,
- Determinación de zonas homogéneas geoeconómicas,
- Determinación de valores unitarios para los tipos de edificaciones
- Liquidación de avalúos.

La metodología de avalúos para Catastros descentralizados como el del Departamento de Antioquia es la del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Esta metodología consiste en establecer a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados en ellas.

Las zonas homogéneas físicas urbanas (cabecera municipal y centros poblados), consideradas como el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a vías, servicios públicos, topografía, tipificación de las viviendas y uso de los predios y la norma de uso definida en los Planes de Ordenamiento Territorial.



Las zonas homogéneas físicas rurales consideradas como el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a áreas homogéneas de tierra (condiciones agrológicas, topográficas, climatológicas de los suelos y en su capacidad y limitaciones de uso y manejo), suelos, disponibilidad de aguas, vías, uso, destino económico y los usos establecidos en los Planes o Esquemas de Ordenamiento Territorial debidamente aprobados.

Posteriormente se adelanta investigación económica para establecer las variaciones del mercado inmobiliario a fin de determinar el valor del metro cuadrado de terreno en lo urbano y por hectárea en lo rural, y por metro cuadrado en lo urbano para los distintos tipos de construcción (residencial, comercial, bodegas, etc), valores básicos que sirven para la determinación del avalúo catastral (Art. 4 Ley 14 de 1983).

Se entiende por puntos de investigación económica, aquellos seleccionados dentro del área urbana o rural de un municipio para establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de la información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario y por medio de tablas de construcción se realiza análisis estadístico y de acuerdo al uso de la construcción y a sus características físicas para obtener m² de construcción. El valor catastral, será entonces la suma del valor de terreno y de construcción obtenido para el predio de acuerdo a su área de terreno y construcción.

Algunos factores que inciden en el avalúo de los edificios y construcciones son los materiales de construcción propiamente dichos; los acabados, la vetustez; el estado de conservación; la ubicación, así como otros factores que deban ser considerados a futuro e indicado en las normas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Las construcciones se agrupan en destinos tales como residenciales, industriales, comerciales, entre otros, teniendo en cuenta características arquitectónicas, socioeconómicas, de uso y de servicios públicos y que se deben determinar para cada una de ellas su valor unitario por metro cuadrado.

También, se aprueba la adopción de otros métodos técnicos, siempre y cuando cumplan la finalidad prevista en la Ley 14 de 1983 para la determinación de los avalúos, y sean autorizados por la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



A los valores unitarios comerciales investigados por zona homogénea geoeconómica se le aplica un porcentaje entre el 40% y 90%, para establecerlo como valor catastral.

En los intervalos entre Formación y Actualización de la Formación. las autoridades catastrales reajustarán los avalúos catastrales para vigencias anuales. Dicho reajuste es determinado por el Gobierno Nacional previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES).

En el proceso de Actualización de la formación catastral el avalúo es el avalúo catastral vigente corregido para eliminar disparidades provenientes de cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

Los propietarios o poseedores tienen el derecho de autoestimar el avalúo catastral del predio, el cual no puede ser inferior al avalúo catastral vigente.

En el avalúo catastral no se tiene en cuenta el mayor valor por la utilización futura del inmueble en relación con el momento de la identificación predial, ni los valores histórico, artístico, afectivo, "good will", y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un inmueble.

El éxito de esta metodología depende de la correcta calificación o ponderación de las variables tenidas en cuenta en la elaboración de las zonas homogéneas físicas y del correcto análisis y depuración que se haga del mercado inmobiliario, para lo cual se deben fijar los suficientes puntos de investigación económica para cada zona homogénea física.

Actualmente se han sistematizado los planos correspondientes a las variables definidas en dichos manuales, y atendiendo experiencias y recomendaciones de una práctica valuatoria urbana en agosto del año 2007, se involucro las variables de Planes de Ordenamiento Territorial de cada municipio, tanto para el sector urbano como para el rural, dichas variable normativas nos proporcionan los desarrollos, afectaciones, tratamientos urbanísticos u otras características de valor que puedan darse en un territorio, puesto que nos permite alcanzar una visión más real del sector urbano o rural y su acercamiento entre lo físico y lo económico, estas variables también se están sistematizando, en la medida que los municipios posean estos, en formatos aptos para digitalizar.



Estos avalúos masivos cumplen con las expectativas para los municipios puesto que son la base gravable para el cobro del Impuesto predial.

Otras disposiciones legales:

La resolución 762 de 1988 del IGAC, establece los valores comerciales de bienes, a partir de las investigaciones de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Decreto 2150 /95 = Entidades Publicas

Ley 9 /89 = Reforma Urbana

Decreto 1420 /98 = Avalúos ley 388

Resolución Igac 762 /98 = Metodologías.

Decreto 151 /98 1337 /02 = Transferencias.

Decreto 1599 /98 = Plusvalía.

La Resolución 620 de 2008 del IGAC la cual nos presenta los métodos utilizados para realizar la valoración de avalúos comerciales, los cuales pueden ser utilizados como puntos de investigación en metodologías de Zonas Homogéneas Geoeconómicas para determinación de valores unitarios para Catastro:

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.



Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

RE: 2. Calidad en la valoración con fines catastrales

La metodología valuatoria para catastro que utiliza el IGAC y que corresponde normativamente a todo el país corresponde a Manuales y procedimientos técnicos y normativos establecidos por esta entidad, apoyados en leyes (Ley 14 de 1988), (Decretos 3496 de 1983) a través de la metodología de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas los cuales tiene como fundamento realizar avalúos masivos.



La metodología señala que a partir de variables físicas capturadas en campo y oficina del aspecto físico y jurídico se arman planos homogéneos en características de información que garantiza que un conjunto de predios represente estas características similares de forma general para su análisis y procesamiento.

Se sistematizan estas variables y se cruzan a fin de obtener un plano de zonas homogéneas físicas finales.

A partir de estos planos que contienen zonas homogéneas físicas se hace investigación económica a valor comercial del mercado inmobiliario, se trabaja por municipio y por sectores urbano y rural. Las variables físicas son pendiente, o topografía, uso real, uso normativo, servicios públicos, tipificación de la construcción, vías, para lo rural son topografía, uso real y normativo, Áreas Homogéneas de tierra, aguas, vías.

Una vez investigado el mercado inmobiliario se hacen tablas para el terreno y para la construcción, en las cuales se clasifican las construcciones por tipos de códigos de uso y se busca el valor a través de puntajes con formatos de caracterizar estas construcciones,

Se liquidan cada uno de los predios tanto en el terreno y en la construcción para encontrar el avalúo definitivo del predio por vigencia que es la base grabable para que los municipios cobren. existen catastros como Medellín que es catastro y hacienda otros como Cali, Antioquia y Bogotá ya se separaron en sus estructuras para que técnicamente sean dos cuerpos diferente.

2. ¿Cómo se presentan los avalúos prediales con fines catastrales y como garantizan la calidad de dichos avalúos?

Orientación: El participante podrá contarnos, después de la realización del ejercicio valuatorio, ya sea masivo, individual o declarado, cual es el producto final obtenido, como se ofrece a los diferentes usuarios, y como garantiza que esta información suministrada es precisa, confiable y actualizada?



Para la calidad de los avalúos catastrales se debe tener en cuenta los siguientes aspectos:

MARCO JURIDICO

Zonas Homogéneas Físicas y Geoecónomicas

NORMAS DE ORDEN INSTITUCIONAL

7.3.2/4172 de 26 de Mayo de 1.992

7.1.1/4972 de 04 de Junio de 1.993

0365 de 23 de Agosto de 1.994

CARTOGRAFIA Y PLANOS TEMATICOS

5.2/13489 de 16 de Diciembre de 1.993

189 de 21 de Abril de 1.994

141 de 16 de Marzo de 1.995

OTRAS ACTIVIDADES

RELACION DE ACTIVIDADES

Zonas Homogéneas Físicas y Geoecónomicas

1.- AREA URBANA

1.1.- ZONAS HOMOGENEAS FISICAS

1.1.1.- Est. y Elab. Plano de Variable Topografía

1.1.2.- Est. y Elab. Plano de Variable Vías

1.1.3.- Est. y Elab. Plano de Variable Servicios

1.1.4.- Est. y Elab. Plano de Variable Uso y Tipificación

1.1.5.- Est. y Elab. Plano de Zonas Homogéneas Físicas



RELACION DE ACTIVIDADES

Zonas Homogéneas Físicas y Geoecómicas

1.- AREA URBANA

1.2.- ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS

1.2.1.- Determinación de Puntos de Investigación

1.2.2.- Ejecución de Investigación Económica

1.2.3.- Calculo y Procesamiento Estadístico

1.2.4.- Determinación de Valores de Terreno

1.2.5.- Est. y Elab. Plano de Zonas Homogéneas Geoecómicas

RELACION DE ACTIVIDADES

Zonas Homogéneas Físicas y Geoecómicas

2.- AREA RURAL

2.1.- ZONAS HOMOGENEAS FISICAS

2.1.1.- Est. y Elab. Plano de Variable A.H.T.

2.1.2.- Est. y Elab. Plano de Variable Aguas

2.1.3.- Est. y Elab. Plano de Variable Vías

2.1.4.- Est. y Elab. Plano de Variable Topografía

2.1.5.- Est. y Elab. Plano de Zonas Homogéneas Físicas



RELACION DE ACTIVIDADES

Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas

2.- AREA RURAL

2.2.- ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS

2.2.1.- Determinación de Puntos de Investigación

2.2.2.- Ejecución de Investigación Económica

2.2.3.- Cálculo y Procesamiento Estadístico

2.2.4.- Determinación de Valores de Terreno

2.2.5.- Est. y Elab. Plano de Zonas Homogéneas Geoeconómicas

RELACION DE ACTIVIDADES

Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas

3.- VALORES DE TIPOS DE CONSTRUCCION

3.1.- AREAS URBANO Y RURAL

3.1.1.- Determinación de Puntos de Investigación por Tipo Construcción

3.1.2.- Ejecución de Investigación Económica

3.1.3.- Cálculo y Procesamiento Estadístico y Ecuaciones

3.1.4.- Determinación de Tablas de Construcción por Destino Económico

3.1.5.- Cálculo y Elab. de Tablas de Anexos a la Construcción

RELACION DE ACTIVIDADES

Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas



4.- TRABAJOS FINALES EN URBANO Y RURAL

4.1.- Traspaso líneas ZHF y ZHGE a Cartas Catas. 1:500

4.2.- Actas de Novedades

4.3.- Listado de Modificación por cambio en Z.H.F. y Z.H.G.E.

4.4.- Prueba de Avalúos (30% Mínimo)

4.5.- Listado de Increm. y Decremen. en los Avalúos

4.6.- Revisión, corrección y justificación de los Increm y/o Decremen.

4.7.- Coordinación y Revisión del Dibujo en traspaso de líneas de Z.H.F y Z.H.G.E.

DOCUMENTACION CARTOGRAFICA

Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas

URBANO

* Foto Ampliada del casco Urbano (1:4000 - 1:8000)

-Delimitación del Perímetro

-Elaboración croquis zona urbana (poblaciones)

* Fotos de Contacto (1:5000 - 1:8000)

-Determinación de volúmenes de trabajo para el Reconocimiento Predial

-Trabajo de Zonas Homogéneas

* Fotos Ampliadas (1:1500 - 1:2500)

-Reconocimiento Predial: Predios Formación

Nvas. Construcciones

Carta Catastral (1:500)



DOCUMENTACION CARTOGRAFICA

Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas

URBANO

* Fotomosaicos (1:10000 - 1:5000)

-Actualización de planos

-Delimitación del perímetro urbano

-Trabajo de Zonas Homogéneas

* Plano de Zona Urbana

-Plano de Conjunto Catastral: Perímetro Urbano - Sectores - Nº de Manzanas

-Edición trabajos de Zonas Homogéneas

-CIG Territorial - Usuarios

DOCUMENTACION CARTOGRAFICA

Zonas Homogéneas Físicas y Geoecónomicas

RURAL

* Fotos Ampliadas (1:5000 - 1:15000)

-Reconocimiento Predial

-Elaboración linderos de los Predios

* Fotos de Contacto

-Deslinde Municipal

-Delimitación de Veredas



-Trabajo de Zonas Homogéneas

* Ortofotografías

-Reconocimiento Predial: Linderos de los Predios

-Cálculo de Areas

DOCUMENTACION CARTOGRAFICA

Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas

RURAL

* Carta (1:5000 - 1:10000 - 1:25000)

-Traslado lindero predios del Reconocimiento Predial

-Cálculo de Areas

* Estudios "Áreas Homogéneas de Tierras" (A.H.T.)

Subdirección Agrológica

-Escala (1:25.000 - 1:50.000 - 1:100.000)

-Trabajo de Zonas Homogéneas

* Carta (1:25.000 - 1:50.000 - 1:100.000)

-Edición trabajo de Zonas Homogéneas

METODOLOGIA PARA ACTUALIZACIONES

Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas

* Actualización Cartográfica

-Plano de Conjunto Actualizado con las novedades urbanísticas, obras de infraestructura ejecutadas, nuevos desarrollos urbanos.



-Revisión del Perímetro Urbano, verificar su funcionalidad o es necesario actualizar y presentar a las autoridades Municipales.

* Actualización de planos por variables.

-Previo el reconocimiento en terreno se ejecutaran las novedades necesarias en los planos de Usos y Tipificación, Vías, Topografía, Servicios y Zonas Homogéneas Físicas.

* Investigación para actualización de Valor de Terreno

-Zonas Homogéneas Geoecómicas.

METODOLOGIA PARA ACTUALIZACIONES

Zonas Homogéneas Físicas y Geoecómicas

* Manejo de Tablas y Ecuaciones de Edificación

-Tablas de Construcciones - De acuerdo al destino económico de las mismas.

-Tablas de Anexos - Se actualiza y se utiliza como tabla única departamental.

* Actualización y Dibujo de Ediciones

-Dibujar planos de Usos y Tipificación, Vías, Topografía, Servicios

-Zonas Homogéneas Físicas.

-Zonas Homogéneas Geoecómicas

* Informe Memoria del Trabajo

-Presentación de informe técnico del Estudio de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoecómicas.

REGISTRO UNO

Número predial

Nomb. del propietario



Doc. de identificación

Dirección

Destino económico

Area del terreno

Area de Construcción

Avalúo

REGISTRO DOS

Número predial

Matricula inmobiliaria

Z. Homogénea física

Z. Homogénea económica

Area de terreno

Construcción

Destino y Puntaje

RECONOCIMIENTO PREDIAL

Es la verificación de los elementos físico y jurídico del predio, mediante la práctica de la inspección catastral para identificar su ubicación, linderos, extensión, mejoras por edificación y precisar el derecho de propiedad o de posesión.

ELEMENTOS DE TRABAJO

- Plano de sector (con información predial)
- Carta Catastral
- Ficha predial (contiene la información de los registros 1 y 2).



Catastro del Departamento de Antioquia

El avalúo catastral en el Catastro del Departamento de Antioquia se presenta en listados que contienen una información jurídica, física y económica.

La información jurídica contiene los atributos de pertenencia de los predios, como son: Propietario o poseedor, número de identificación personal, derecho de tenencia, Escritura, Registro de Instrumentos Públicos.

La información física contiene las áreas tanto del terreno como de las construcciones, número de construcciones, localización física, código de ubicación, dirección, entre otras.

La parte económica contiene el avalúo catastral del terreno y los avalúos catastrales de cada construcción, que sumados se presentan ante el usuario como el avalúo catastral del predio.

La calidad del avalúo catastral se garantiza a través del comité de avalúos donde se analizan los valores de investigación comercial, las zonas físicas, las zonas geoeconómicas, el tratamiento estadístico, avalúos de prueba y el análisis por parte de funcionarios de cada municipio de los avalúos de prueba.

También es garantía del proceso de avalúos el análisis y crítica de toda la información en formato digital tanto alfanumérica como geográfica, para formar una geodatabase que contiene los datos de avalúos georeferenciados.

CALIDAD

Respecto a como se presentan los avalúos, se debe hacer mediante un informe o protocolo que sintetice el aspecto físico (planos topográficos, planos arquitectónicos de planta, donde se constate el perímetro, linderos, colindantes y área de terreno, jurídico (escrituras, folio de matrícula inmobiliaria, restricciones y limitaciones al dominio de la propiedad) y económico (investigación de mercado inmobiliario, fuentes consultadas, indicadores económicos, índices utilizados, entre otros) del inmueble o inmuebles que se valoran. El informe debe ir acompañado en los anexos, los soportes jurídicos, fotográfico, cartográfico y demás documentos que soportan la investigación valuatoria.



En cuanto a la calidad del avalúo, considero que ésta es el resultado de la experiencia del evaluador, el correcto análisis de la información, la correcta aplicación de los métodos valuatorios y sobre todo de la honestidad del perito evaluador.

En el catastro del Departamento de Antioquia la valoración catastral se calcula en dos aspectos: Para la construcción y para el terreno.

Para la construcción, se utiliza el modelo econométrico de Regresiones, a partir de datos y valores obtenidos de investigación directa e indirecta en cada municipio.

La confiabilidad del modelo con la que se representan los datos es determinada por el coeficiente de regresión cuadrático, analizado sobre la ecuación lineal, potencial, logarítmica y exponencial; este proceso se aplica para cada identificador de construcción (Residencial, comercial, industrial, entre otros).

Se obtiene que para cada punto X de construcción, corresponde un valor en \$Y, el cual es confiable dependiendo de la objetividad y veracidad con que se califica cada construcción.

Para el terreno, se obtienen datos por investigación directa e indirecta u otros medios, sobre los que se realizan análisis estadísticos que incluyen media aritmética, desviación estándar, varianza, covarianza, intervalos de confianza (límite inferior y superior) y como resultado final se adoptan valores contenidos en el intervalo.

La confiabilidad para la obtención de datos o valores del terreno, dependen de la habilidad, conocimiento y destreza con que los peritos conduzcan la investigación comercial, y de la veracidad de la fuente.

MEXICO

1. ¿Qué metodologías valuatorias con fines catastrales son utilizadas en su territorio. Estas metodologías son eficaces?

La Ley de Catastro del Estado establece que todos los predios de la Entidad, son sin excepción susceptibles de valuación. Así como mantener actualizado el padrón de los predios ubicados en el territorio del estado, además de referirlo a la cartografía catastral.



Así también en la Ley de Catastro del Estado de Puebla en el capítulo VI de la valuación catastral, establece la metodología; estableciendo como el procedimiento por medio del cual se determina el valor catastral de los predios, consistente en aplicar por separado, a la superficie de terreno y de construcción, los valores unitarios de suelo y construcción aprobados por el Congreso del Estado.

Valuación catastral particular

Cuando se requiera la valuación particular de los predios por alguno de los siguientes requerimientos:

- 1.- Valuación por construcciones omisas, nueva construcción, remodelación o demoliciones.
- 2.- Fusión, división o fraccionamientos de predios
- 3.- Mejoras por realización de obras de infraestructura
- 4.- Cambio de uso de suelo o de clasificación de tipo de suelo
- 5.- Cambio de situación jurídica del predio
- 6.- Actualización de datos del predio en padrón catastral
- 7.- Por solicitud del propietario o poseedor

Se realiza la inspección catastral la cual es la constitución física en el predio con el fin de determinar y verificar las características físicas, zona de valor o uso de suelo rústico del tipo rústico y tipo o tipos de la construcción en su caso, así como datos administrativos. Se mencionan a continuación en forma enunciativa más no limitativa:

- Datos catastrales
- Datos del propietario o poseedor
- Datos generales del predio
- Datos de ubicación del predio
- Datos físicos del predio



- Datos físicos de la construcción o Desglose de construcciones

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN CATASTRAL PARA PREDIOS URBANOS

Se realiza la clasificación de predio por su régimen de propiedad, uso, ubicación dentro de la manzana, forma, topografía.

Se determina su factor de ajuste (Fa) el cual está determinado por los siguientes factores:

- Factor de frente
- Factor de profundidad
- Factor de topografía
- Factor de superficie
- Factor de ubicación dentro de la manzana

Calculo del valor catastral de terreno

$$V_{ct} = S_t \times V_{csu} \times F_a$$

S_t = Superficie de terreno

V_c = Valor catastral de terreno

V_{csu} = Valor catastral unitario de suelo

F_a = Factor de ajuste (merito o demerito)

Para predios urbanos con construcción

Además de lo anterior se procede a la clasificación de la construcción por su periodo, tipo y calidad por cada bloque o

Área que tenga el inmueble.



Se determina su factor de ajuste (Fa) el cual está determinado por los siguientes factores:

- Factor por avance de obra
- Factor por edad
- Factor por conservación

Calculo del valor catastral de la construcción

$$Vc = Vct + Vcc$$

$$Vct = St \times Vcsu \times Fa$$

Vc = Valor catastral de terreno

St = Superficie de terreno

Vcsu = Valor catastral unitario de suelo

Fa = Factor de ajuste (merito o demerito)

$$Vcc = Sc \times Vcuc \times Fa$$

Vcc = Valor catastral de la construcción o construcciones

Sc = Superficie de construcción

Vcuc = Valor catastral unitario de construcción

Fa = Factor de ajuste

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN CATASTRAL PARA PREDIOS RÚSTICOS

Se Clasifican los predios por su uso y topografía, este tipo de predios puede tener varios usos de suelo.

Se determina su factor de ajuste (Fa) el cual está determinado por los siguientes factores:

- Factor de superficie
- Factor de distancia al predio



- Factor de topografía
- Factor de ubicación con referencia a vialidades

Calculo del valor catastral del suelo rústico

$$V_{ctr} = Str \times V_{cur} \times Fa$$

V_{ctr} = valor catastral de suelo rústico

Str = Superficie de terreno rústico

V_{cur} = Valor catastral unitario del suelo rústico

Fa = Factor de ajuste

Para la valuación masiva

Se tiene el concepto de la revaluación catastral por la publicación de tablas de valores unitarios de suelo y construcción municipal, la cual se realiza aplicando a los datos del padrón fiscal los valores catastrales unitarios aprobados por el Congreso del Estado.

Ambas metodologías son eficaces para los fines del catastro de acuerdo a lo que establece la Ley de Catastro del Estado

2. ¿Cómo se presentan los avalúos prediales con fines catastrales y como garantizan la calidad de dichos avalúos?

El Instituto de Catastro del Estado de Puebla en su proceso de modernización y mejora continua, actualiza el Sistema de Gestión Catastral de la propiedad y posesión inmobiliaria del territorio estatal, lo que permitirá contar con un padrón catastral actualizado y eficiente para su uso catastral y fiscal (Valuación catastral).

El producto final después de la realización del proceso de valuación individual o particular es un Avalúo catastral, en el cual se consigna el valor catastral o catastral provisional de un predio y el cual está integrado por los datos siguientes:



- Datos catastrales
 - o Delegación catastral
 - o Municipio donde se ubica el inmueble
 - o Folio de avalúo para el control del mismo
 - o Código de seguridad
 - o Clave catastral única del predio para su identificación en el catastro
- Datos administrativos
 - o Ubicación del inmueble
 - o Datos del propietario o poseedor
 - o Domicilio para recibir notificación
- Datos técnicos del avalúo
 - o Valor catastral del terreno
 - o Valor catastral de o de las construcciones
 - o Resumen de importes de valores incluyendo el valor catastral del inmueble
 - o Motivo de la valuación
 - o Fecha de elaboración
 - o Perito quien realiza la valuación
- Autoridad que valida la información
- Datos de notificación del avalúo
- Sustento legal de la elaboración, valores catastrales unitarios y notificación del avalúo catastral



Avalúo masivo

Se entrega en una base de datos que contiene la información administrativa, características del predio y valores catastrales de todos y cada uno de los registros que conforman el padrón fiscal del impuesto predial, que en el estado de Puebla, México; lo controla la Secretaría de Finanzas y Administración, esta realiza las actividades necesarias para la impresión de boletas prediales, mismas que entrega a los Ayuntamientos para su cobro respectivo, estas boletas contienen la información siguiente:

- Datos
 - o Municipio donde se ubica el inmueble
 - o Dirección del inmueble
 - o Datos del propietario o poseedor
 - o Domicilio para recibir notificación
 - o Superficie de terreno
 - o Superficie de construcción
 - o Base gravable (Valor catastral)
 - o Impuesto predial
 - o Adeudo de impuesto predial
 - o Código de seguridad
 - o Año de referencia

Información suministrada es precisa, confiable y actualizada



En cuanto a la información administrativa del avalúo catastral esta soportada por la documentación legal y oficial, requisito necesario para solicitar el servicio de valuación catastral, con la cual se lleva el proceso de revisión con la base de datos y expediente técnico, controlados ambos con la clave catastral y cuenta predial, en caso de inconsistencias antes de iniciar el proceso de valuación se tiene que solventar las observaciones realizadas. De acuerdo a los artículos 44 al 50 de la Ley de catastro del Estado, referente al registro catastral.

En cuanto precisa y actualizada

Cabe mencionar que para toda valuación catastral es necesaria la inspección la que permite corroborar y/o recabar la información de los bienes inmuebles, con el fin de fundamentar la valuación catastral en base en las características físicas, legales y cuantitativas del bien, artículos 52 y 53 de la Ley de catastro; en su caso se realiza el levantamiento predial el cual comprende la localización, precisión, medición y delimitación de los predios, información que se registra en el sistema cartográfico catastral, mediante la ficha catastral documento único para integrar los datos investigados al padrón catastral

Adicional se tiene un sistema de valuación catastral denominado avalsoft que permite alta, consulta y actualización del los registros del padrón catastral, así como la generación de avalúos catastrales, con la confianza de aplicar los valores catastrales unitarios aprobados por el Congreso del Estado de acuerdo a las características y ubicación del inmueble, este sistema permite la actualización de este catalogo.

ESPAÑA

1. ¿Qué metodologías valuatorias con fines catastrales son utilizadas en su territorio. Estas metodologías son eficaces?

El valor catastral se determina, mediante los siguientes procedimientos respecto a los bienes de una misma clase (urbanos, rústicos y de características especiales):

PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA.

Se lleva a cabo cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes. Puede ser:



De carácter general. Requiere la aprobación de una ponencia de valores total que afecta a la totalidad de los inmuebles de un municipio.

De carácter parcial. Requiere la aprobación de una ponencia de valores parcial que no afecta a la totalidad de los bienes inmuebles de un municipio.

De carácter simplificado. No requiere la aprobación de una ponencia de valores. Se iniciará cuando por causa de una modificación del planeamiento urbanístico se varíe: el aprovechamiento (edificabilidad), el uso o la naturaleza del suelo (pase de rústico a urbano).

Procedimiento de valoración individualizada. El valor catastral se determina, teniendo en cuenta las características del bien inmueble, mediante la aplicación de la ponencia de valores.

PONENCIAS DE VALORES

La determinación del valor catastral se efectúa mediante la aplicación de la correspondiente Ponencia de valores, que es el documento que recoge, según los casos, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y que se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores.

La Ponencia de valores podrán contener los elementos y criterios necesarios para la valoración de los bienes inmuebles que, por modificación de planeamiento, adquieran la clase a que se refiere dicha Ponencia con posterioridad a su aprobación, a cuyo efecto establecerán las bandas de valores que, en función de tipologías, usos, aprovechamientos urbanísticos y grados de desarrollo del planeamiento y convenientemente coordinados con los del resto del municipio, puedan asignarse a los bienes inmuebles afectados.

Las Ponencias de valores serán de ámbito municipal, salvo cuando circunstancias de carácter territorial, económico, administrativo o de otra índole justifiquen una extensión mayor.

Dentro de su ámbito territorial, las Ponencias de valores podrán ser: Totales, Parciales o Especiales.



La Ponencia de Valores se redacta en cuatro documentos:

- Memoria, criterios de valoración y listado de Zonas de Valor.
- Análisis y conclusiones del mercado inmobiliario.
- Catálogo de Construcciones.
- Cartografía de la Ponencia de Valores.

METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN CATASTRAL

La metodología de valoración catastral es la que recoge el “Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio”, se basa en la técnica aditiva de comparación con el mercado, considerando el valor del producto inmobiliario como suma de los componentes básicos: suelo, construcción, gastos de producción y beneficios de la promoción.

El proceso de valoración deberá partir por tanto, del establecimiento para todo el territorio objeto de la misma de:

Los valores de suelo correspondientes a las distintas Zonas, en función del aprovechamiento o edificabilidad y del valor del mercado inmobiliario.

Los valores de construcción correspondientes a los distintos usos, clases o modalidades y categorías o calidades existentes.

El porcentaje de gastos y beneficios que correspondan.

La expresión que recoge todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario y que sirve de base para la valoración catastral, es:

$VV = 1,40 (VR + VC) FL$ en la que:

VV = Valor en venta del producto inmobiliario en €/m²

VR = Valor de repercusión del suelo en €/m²

VC = Valor de la construcción en €/m²



FL = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

Gastos de la producción y beneficios de la promoción = $1,40 * FL$

Valoración del Suelo

Como norma general para la valoración del suelo, edificado o sin edificar, se aplicará el valor de repercusión de ZONA o calle establecido en la Ponencia de valores, definido en euros por metro cuadrado, sobre la superficie construida real de los distintos usos en su caso, en suelos edificados, o potencial, en el caso de suelos vacantes (parcelas sin edificar)

COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO:

Parcelas con varias fachadas a vía pública.

Longitud de fachada.

Forma irregular.

Fondo excesivo.

Superficie distinta a la mínima.

Inedificabilidad temporal.

Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

Valor de la Construcción

El valor unitario de construcción se fija utilizando el coste de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico y depreciándolo en su caso, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias aplicables para su adecuación al mercado.

Valoración de las Construcciones



El valor de construcción de un bien inmueble, será el resultado de multiplicar la superficie construida del mismo, incluida la parte proporcional de elementos comunes que le corresponda, por el valor unitario de construcción y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones que le fueran de aplicación.

COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Antigüedad de la construcción.

Estado de conservación.

COEFICIENTES CORRECTORES DE LOS VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES

Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles, afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas, deben ser aplicados a los valores de uno y otras. Dichos coeficientes correctores son:

Depreciación funcional o inadecuación.

Viviendas y locales interiores.

Fincas afectadas por cargas singulares.

Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

Apreciación o depreciación económica.

Resumen del Valor Catastral

$$\text{Valor Catastral} = 1,40 * FL [VS * CCS + VC * ccc] CCC * RM$$

FL = Factor de Localización.

1,40 * FL = Gastos y Beneficios de la promoción inmobiliaria.

VS = Valor del suelo de la Ponencia de valores,

CCS = Coeficientes correctores del suelo que le sean de aplicación.



VC = Valor de construcción de la Potencia de valores.

ccc = Coeficientes correctores de la construcción que le sean de aplicación.

CCC = Coeficientes correctores conjuntos (suelo más construcción) que le sean de aplicación.

RM = Coeficiente de Relación al Mercado fijado legalmente. (Actualmente 0,50)

Esta metodología se corresponde con los criterios habituales de cualquier tipo de valoración administrativa y está bien considerada en el sector.

Respecto a sus resultados e idoneidad, cumple perfectamente su objetivo de determinar un valor de carácter fiscal.

Otra cuestión es que por motivos de distinto tipo (procedimientos de revisión tardíos y muy garantistas para los contribuyentes, oportunidad política, etc.) el valor catastral resultante se desactualice.



URUGUAY

1. ¿Qué metodologías valuatorias con fines catastrales son utilizadas en su territorio. Estas metodologías son eficaces?

Una de las formas de mantener el catastro actualizado se realiza con la Declaración Jurada de Caracterización Urbana. Mediante este instrumento, que consiste en el llenado de una Planilla con los datos correspondientes a la tierra (forma del predio, dimensiones, ubicación, etc) y el de las construcciones, determinando áreas homogéneas dentro de las mismas, el Sistema Informático, aplicando los coeficientes y algoritmos correspondientes determina el valor real o catastral del inmueble en estudio.

Los datos correspondientes a Área y dimensión del frente del padrón o solar, deben corresponder a las consignadas en el último plano de mensura registrado o en el plano de mensura que se registra como resultado de la operación que se tramita.

Definiciones.

h Area Caracterizada. Las construcciones que pertenecen a un predio no necesariamente poseen las mismas características o atributos, a saber: destino, categoría, edad, estado de conservación, tipo de techo, etc. Se define como área caracterizada aquella que corresponde a una construcción continua y homogénea en sus características y que por consiguiente puede ser definida por un mismo conjunto de atributos. Esto además implica que cada planta debe figurar desglosada aunque tenga similar caracterización respecto de otra.

h Tipos de obra. Toda construcción emplazada en un padrón pertenecerá a alguno de los siguientes grupos:

Original. Aquella construcción iniciada y terminada con fecha cierta.

Reforma. Edificación con fecha cierta de construcción original y reformada en fecha posterior.

Paralizada. En construcción con más de un año paralizada.

Habitada sin terminar. Construida en fecha cierta, no concluida y habitada.

A construir. Edificación que se pretende erigir en fecha posterior a la de la declaración.



A demoler. Edificación a ser demolida en fecha posterior a la de la declaración.

h Llenado del formulario.

Nivel o Planta El nivel, piso o planta significa la ubicación en altura (no su cota) de las distintas áreas que

Niveles

-2 Segundo subsuelo

-1 Primer subsuelo

0 Planta baja

0,5 Entrepiso entre PB y 1º

1 Primer Piso

1,5 Entrepiso entre 1º y 2º

2 Segundo Piso

O sea: con cero en Planta Baja, enteros positivos para plantas francas hacia arriba y negativos hacia abajo, con medios puntos para los entre-pisos.

Habitaciones.

Deberá indicarse en el campo Hab la cantidad de habitaciones (dormitorios, living, comedor, etc.) existentes en el área caracterizada en esa línea.

Servicios.

Deberá indicarse en el campo Serv la cantidad de servicios (baños y cocina) existentes en el área caracterizada en esa línea.

Unidad Ocupacional.



Responde al concepto de unidad funcional dentro del predio (padrón o solar), por ejemplo, varias viviendas en un mismo padrón constituyen varias unidades ocupacionales, vivienda con un local para comercio incorporado constituye una única unidad ocupacional, etc.

En el caso de una unidad ocupacional con varias áreas caracterizadas, deberá ponerse a cada línea que la compone el ordinal correspondiente a la misma, a los efectos de poder integrar todas sus partes.

Servicios

El destino de un área caracterizada se refiere al destino original para el cual fué construída y no al destino circunstancial que se le pueda estar dando.

Dentro de este rubro aparecen dos columnas:

Cód. Deberá anotarse el número que corresponde al destino de la línea y en

Descrip. la descripción correspondiente a ese código en forma literal, según el siguiente detalle:

Por ejemplo: Vivienda Código 1

Escritorio Código 2

Garage Código 39 etc y así con varios destinos.

NOTAS:

1) Se separan en dos columnas los destinos a ser usados en Propiedades Comunes y Propiedades Horizontales. Debe observarse que hay destinos sólo aplicables a las Propiedades Horizontales. En las Propiedades Comunes esos destinos quedan incluidos dentro del destino principal caracterizado (P. Ej.: no discriminando muros o azoteas)

2) EL código 45 MEJORAS no figura en la tabla pero puede aparecer como antecedente en los datos de la DNC.

No debe usarse como destino ya que solo responde a construcciones existentes que no fueron discriminadas oportunamente.



3) En caso de no aparecer el destino exacto deseado, se asimilará a uno existente con similares características.

Categorías.

Obedece a las características constructivas del área caracterizada, para cuya determinación se adjuntan una serie de consideraciones que servirán como patrón de referencia:

Deberá anotarse el número correspondiente a la categoría de la construcción caracterizada en una

línea, pudiendo utilizarse medios puntos para categorías intermedias según el siguiente detalle:

Cod

Categoría

1Muy buena

2 Buena

3 Mediana

4 Económica

5 Muy Económica

Pudiéndose usar medios puntos

Estado de Conservación

Se especificará el estado de conservación en que se encuentra la construcción que se describe en esa línea de acuerdo al criterio:

Estado

Cod Descripción

1Excelente



2Bueno

3Regular

4Malo

5Muy Malo

Área edificada o libre.

Se establecerá para cada línea correspondiente a un área caracterizada, el área correspondiente ya sea edificada o libre en metros cuadrados enteros.

Tipo de Obra.

Se refiere al tipo de obra que corresponde a cada línea de caracterización, clasificándose esta en: Original, Reforma, Paralizada, Habitada sin terminar, A construir, A demoler

Para la Original, llevará en la columna Obra el dígito 0 (cero) y para las restantes variará entre

- 11 a 17 para Reformas,
- 21 a 28 para Paralizadas y
- 31 a 38 para Habitadas sin terminar.
- 40 para A construir
- 50 para A demoler

Según el tipo de obra deberá procederse de la siguiente forma:

h Original. (código 0)

Se refiere a las construcciones existentes, sean Obras Nuevas u obras con determinada antigüedad que no hayan

sufrido modificaciones a la fecha de la DJCU.

Debe ingresarse en la columna Obra , Tipo de obra 0 (cero) y en la columna Const. (Año de construcción) el año de terminada la obra.

h Reforma. (Códigos 11 a 17)





Por el contrario, toda construcción que haya sufrido remodelación de su estado original, deberá considerarse como Reforma.

Toda reforma tiene un determinado grado de importancia, esto es, puede significar una mera mejora de algunos elementos como terminaciones, o ir más a fondo, llegando a modificar muros, estructura y demás.

Por otra parte, deben quedar claramente establecidos el año de efectuada la reforma (Const) y el año del remanente (Rema), esto es, el año de la edificación que da origen a la reforma y que queda en parte como remanente.

A los efectos de poder establecer fácilmente un indicador (código) del grado de dicha reforma, se adjunta un cuadro de doble entrada, donde se establecen en el lado superior lo que pretenden ser etapas principales de obra en orden de importancia, y en la diagonal secundaria una poligonal que separa elementos que se mantienen (de la construcción remanente) y elementos que se construyen (nuevos) durante la reforma.

El código podrá variar entre 11 y 17. (ver tabla)

Ej: supongamos una reforma efectuada en 1985 sobre una construcción de 1930 con grado de reforma 13.

Esto implica que se mantienen como remanente: cimientos, muros perimetrales, cubiertas, muros interiores y aberturas y se construyen nuevos: pisos, revestimientos e instalaciones eléctrica y sanitaria.

Deberá informarse:

Tipo de obra...: 13

Año de efectuada...: 1985

Año del remanente.: 1930

Paralizada (códigos 21 a 28)



Se adjunta un cuadro similar al anterior con etapas culminadas de obra, a los efectos de indicar el grado de avance de obra al momento de su paralización.

El código de Tipo de obra variará de 21 a 28 (ver tabla) y se pondrá el año de paralizada la obra en el campo Const.

Habitada sin terminar (códigos 31 a 38)

Se adjunta cuadro similar a los anteriores, pudiendo variar el indicador de Tipo de obra entre 31 y 38 (ver tabla) poniendo el año de comienzo de obra en el campo Const.

A construir (código 40)

Construcciones a erigir.

A demoler (código 50)

Construcciones a demoler.

Cubierta

Se especificará el tipo de cubierta del área caracterizada en la columna Cub correspondiend

Descripción

0 Losa o Bovedilla

1 Liviana sin cielorraso

2 Liviana con cielorraso

3 Quincho con cielorraso

4 Quincho sin cielorraso

TIPOS DE DECLARACIONES JURADAS DE CARACTERIZACION URBANAS

PARA LOS CASOS DE PROPIEDAD COMUN

Descripción



SCE

Solo construcciones existentes

CEOE Construcciones existentes más obras a ejecutar

DTE Demolición total ejecutada

Baldío

Croquis de Áreas Caracterizadas

Al dorso del formulario deberá realizarse un croquis a escala de las áreas caracterizadas consignadas en la DJCU. Los croquis deberán ser acotados hasta el decímetro y referidos en forma simple a los límites del predio, consignándose su escala. Consistirán en simples esquemas de rectángulos que correspondan a la silueta de las zonas definidas por el técnico.

DJCU PARA LOS CASOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Aparecen en la planilla correspondiente algunos campos específicos no comprendidos en lo anteriormente expuesto.

La planilla se llenará en el mismo orden que se establece en la planilla de áreas del Plano de Fraccionamiento, redondeando las áreas al metro cuadrado y omitiendo aquellas inferiores a 1 metro cuadrado.

Los campos a llenar son:

E/S Se refiere a unidades ubicadas en entresuelos o subsuelos, que por definición llevan en su nomenclatura las abreviaturas EP o SS. En dichos casos, se pondrá la respectiva abreviatura en el campo E/S.

Unidad

Se anotará el número de unidad referida en la columna de Propiedad Individual del plano de fraccionamiento de PH en la línea que la describe.



Denom En el caso de línea correspondiente a unidad se repetirá dicho número (Ej: 001, 101 etc.) y para líneas correspondientes a Bienes Comunes se pondrá la nomenclatura indicada en el Plano de Fraccionamiento (Ej: A, B, A1, B1, etc.)

Ubic.

Se refiere a la ubicación de la Unidad dentro de la planta, en el sentido de ser frentista, interior o contrafrente, usando el siguiente criterio de codificación:

Descripción

0 Frente

1 Interior

2 Contrafrente

Uso Exclusivo

Cuando la línea que se describe se refiera a un Bien Común de Uso Exclusivo, se indicará en esta columna la Unidad que la usufructúa. (Ej: 101, EP 201 etc.).

Nota: Los campos Vig. y Fecha serán llenados por la Oficina correspondiente, refiriéndose a la vigencia de la Unidad.

Registro de Planos :Todo Plano de Mensura que sea sometido a registro, cualquiera sea su tipo, deberá ir acompañado de una DJCU que permita caracterizar cada parcela o unidad deslindada de acuerdo a lo dispuesto por las normas pertinentes.

Continuando con lo expuesto por la Arq. Mónica Mancebo, relativo a las Declaraciones Juradas de Caracterización Urbana utilizadas como herramienta de tasación catastral y actualización de los inmuebles de la República Oriental del Uruguay por la Dirección Nacional de Catastro:

Tratamiento de la Información

VIA DISKETTE O E-MAIL

El sistema que se entrega al profesional permite:



- A) imprimir en su impresora la DJCU, la que posteriormente deberá ser presentada ante la DNC cumpliendo con todos los recaudos reglamentarios, legales y tributarios.
- B) grabar un diskette con la información necesaria para las bases de datos de Catastro que se entregará en la DNC conjuntamente con la DJCU para realizar el ingreso de los datos contenidos en ella.
- C) generación de un archivo comprimido y ser enviado desde el propio software vía e-mail a cualquier oficina delegada para su procesamiento.

VIA INTERNET

Una vez que el técnico externo accede al servicio a través de Internet, estará en condiciones de obtener la información referente el padrón requerido, pudiendo:

- h Consultar en pantalla el detalle de las áreas caracterizadas en poder de la DNC.
- h Imprimir dicha información en su impresora como simple documentación.

Entrega del Documento

Cumplida la presentación de la DJCU ante la DNC con todas las formalidades exigidas, se procederá a otorgar la Cédula Catastral respectiva conteniendo los nuevos Valores Reales y la constancia correspondiente de haber cumplido con lo establecido en el Art. 178 de la Ley Nº 17.296 y Decreto reglamentario Nº 235/002.

Se puede consultar nuestro sitio:

www.catastro.gub.uy

Se solicita aclaración sobre si bien la base de la valoración inmobiliaria en el Uruguay son las declaraciones juramentadas, esta situación podría considerarse un método de valoración individual, pero en el sentido que de acuerdo al análisis estadístico realizado sobre su base de datos y teniendo en cuenta las características físicas y de uso de los inmuebles, determinan unos predios tipo o patron, para de esta forma irradiar el valor de este para un grupo de predios similares, podría entenderse como sistema de valoración masivo?



R. Cuando se realiza una DJCU es para actualizar o tasar el valor de las construcciones.

El valor real del inmueble es la sumatoria del valor real de la tierra más el de las construcciones. Esta herramienta (DJCU) es para obtener el valor real de las construcciones. Dado que el valor real de tierra se mantiene inalterable hasta que se realice un reaforo masivo.

Tanto es así que cuando un particular solicita una Revisión de Valor Real, presentando una DJCU, la tierra se mantiene y se recalculan las construcciones según la descripción realizada por el técnico.

De esta forma se asegura que un predio lindero a otro siempre va a tener como valor medial de referencia el mismo, sin crearse distorsiones.

Uruguay tiene el 100% de su tierra catastrada. Mediante los reaforos masivos se han actualizados los valores territoriales y cuando surgen modificaciones prediales existe la obligatoriedad de pasar por Catastro a Registrar las mutaciones.

Las Declaraciones Juradas de Caracterización urbanas si bien es un método de tasación individual, podría llegar a implementarse para reaforos masivos. Haciendo inspecciones y completando el planillado.

SOBRE METODOLOGIA AVALUATORIA MASIVA

Como ha informado la Arq. Mónica Mancebo. El valor real total de un padrón es la suma del Valor Real de la Tierra, más el Valor Real de las Construcciones. Este último tiene como herramienta la DJCU , pero para la Tierra se utiliza un modelo avaluatorio masivo tomando como elementos valores de venta de la tierra en el mercado, datos de transacciones inmobiliarias, aportados por la Dirección General de Registros. Así se determinan los valores mediales para lotes tipo a mitad de cuadra y para las distintas zonas.

A través de un programa informático, se calcula el valor de cada parcela, tomando en cuenta las siguientes variables:

1. longitud de frente (s) sobre la(s) acera(s), aplicando criterios de valoración por frente.
2. Para lotes mediales regulares, variación por fondo



3. Lotes irregulares, aplicando diferentes criterios como por ejemplo: lote de tipo triangular, equicompuesto, etc...

4. Área de la parcela, aplicando diferentes criterios de corrección por área.

5. Si es lote esquina, criterios de valoración según frente sobre cada calle en función de los respectivos valores unitarios de los lotes tipo mediales sobre cada acera.

6. Si es un lote con frente a varias calles y no esquina, se determina la denominada línea de fusión, que permite determinar el valor óptimo del predio en función de los diferentes frentes y sus respectivos valores unitarios de lotes tipo mediales.

SOBRE METODOLOGIA AVALUATORIA INDIVIDUAL (DJCU)

Si bien la DJCU, es un medio de tasación individual que hace referencia al valor de la construcción, cuando se presenta para registro un plano de fraccionamiento donde se crean manzanas y solares, las DJCU correspondientes a cada fracción se referirán por Manzana y Solar dado que todavía no tienen Nº de padrón adjudicado. En este caso, el programa, recalcula el nuevo valor real de acuerdo a las características del nuevo predio.

Área.

Para el trámite de fraccionamientos, fusiones o reparcelamientos, se indicará el área correspondiente a la fracción resultante que se describe para la presentación de Planos de Mensura el área que el mismo indica.

para las DJCU para Registro de Obras, el área correspondiente según plano de mensura vigente.

Adjunto archivos de los distintos modelos de Declaración Jurada de Caracterización Urbana, que si bien son en forma papel, el llenado de los mismos se hace digitalmente por el técnico.



Archivos adjuntos: caratula_comun.pdf (159,8k), caratula_ph.pdf (194,7k), codigos.pdf (55,0k), complementaria_comun.pdf (267,6k), complementaria_ph.pdf (327,0k)



REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
DIRECCIÓN NACIONAL DE CATASTRO

CARATULA

Fecha:.....

Hoja de

DECLARACION JURADA DE CARACTERIZACION URBANA - Artículo 178 Ley Nro. 17.296

Planilla de Propiedad Común

DEPARTAMENTO:

LOCALIDAD:

PADRON/es ORIGEN: Mensura: Fusión:
Fraccionamiento: Reparcelamiento:

Manzana: Fracción: Área: Padrón resultante: DJCU tipo:

Calle: N° Bis: Dim. Frente:
Calle: N° Bis: Dim. Frente:
Calle: N° Bis: Dim. Frente:

Nivel	U.O.	Hab	Serv.	Destino		Cat	Est	Área Edificada	Tipo Obra	Const	Rema	Cub
				Código	Descripción							

CONSTANCIA DE RESPONSABILIDAD Y FIRMAS
LOS QUE SUSCRIBEN SE RESPONSABILIZAN DE QUE LA INFORMACION PROPORCIONADA EN ESTE DOCUMENTO ES CORRECTA Y COMPLETA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES TRIBUTARIAS Y PENALES VIGENTES.

Propietario	
Apellidos	Nombres
Doc. de identidad	e-mail
Domicilio Calle	Puerta Apto Tel
Departamento	Localidad
Timbre profesional	Timbre profesional
Firma propietario	
Firma profesional	
Profesional	Matricula N° <input type="text"/> Ing. Agrim. <input type="text"/> Arqto. <input type="text"/>
Apellidos	Nombres
Doc. de identidad	e-mail
Domicilio Calle	Puerta Apto Tel
Departamento	Localidad
Timbres catastrales	

CROQUIS AL DORSO



Comité Permanente sobre Catastro en Iberoamérica, CPC I



Dirección General, IGAC

**MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS****DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO****TABLAS de CODIGOS**

Tabla A		
Código	Propiedad Común	Propiedad Horizontal
1	VIVIENDA	DEPARTAMENTO, CASA
2	ESCRITORIO, ESTUDIO, OFICINA	ESCRITORIO, ESTUDIO, OFICINA
3	CONSULTORIO	CONSULTORIO
4	COMERCIO	LOCAL COMERCIAL
5	INDUSTRIA	LOCAL INDUSTRIAL
6	CENTRO DE ENSEÑANZA	
7	CENTRO DE SALUD	
8	CENTRO DE ESPECTACULO	
9	CENTRO DE CULTOS	
10	CLUB DEPORTIVO y/o SOCIAL	
11	HOTEL, MOTEL	
12	PENSION, INQUILINATO	
13	SALON	SALON
14	LABORATORIO	
15	FUNERARIA	
16	TALLER	TALLER
17	PLAYA DE ESTACIONAMIENTO	PLAYA DE ESTACIONAMIENTO
18	SS HH INDEPENDIENTES	SS HH INDEPENDIENTES
19		JARDIN
20		PATIO
21	PORCHE	PORCHE
22	CUBIERTA, TECHADO, COBERTIZO	CUBIERTA, TECHADO, COBERTIZO
23		CIRCULACION
24		HALL
25		PALIER
26		ESCALERA
27		ASCENSOR
28		CONTADORES
29		AZOTEA, TECHO
30		TERRAZA
31		BALCON
32	BOHARDILLA, ALTILLO	
33	CHURRASQUERA	CHURRASQUERA
34	BARBACOA	BARBACOA
35		TANQUE DE AGUA
36	SUB-ESTACION UTE	SUB-ESTACION UTE
37		SALA MAQUINA CALDERA
38		SUB-SUELO
39	GARAGE	GARAGE
40	COCHERA	COCHERA
41	DEPOSITO	DEPOSITO
42	SOTANO	SOTANO
43		MUROS
44		GALERIA de vivienda
46	CASILLA, RANCHO	
47	PISCINA	PISCINA
48	CANTINA	
49	VESTIDOR	
50	CAMARA DE FRIO	
51	HORNO	
52	LAVADERO de vivienda	LAVADERO de vivienda
53	TESORO	
54	CAJA FUERTE - COFRE	
55		CASETA DE VIGILANTE
57	MUSEO	
58		CHIMENEA
59	BANCO	
60	ESTACION DE SERVICIO	
61	GIMNASIO	GIMNASIO
62	CANCHA DEPORTIVA	CANCHA DEPORTIVA
63		RAMPA
64		ACCESO

Tabla B	
Categoría	Descripción
1	MUY BUENA
1,5	
2	BUENA
2,5	
3	MEDIANA
3,5	
4	ECONOMICA
4,5	
5	MUY ECONOMICA

Tabla D	
Ubicación (Solo PH)	Descripción
0	FRENTISTA
1	INTERIOR
2	CONTRAFRENTE

Tabla E	
Cubierta	Descripción
0	LOSA O BOVEDILLA
1	LIVIANA SIN CIELORRASO
2	LIVIANA CON CIELORRASO
3	QUINCHO SIN CIELORRASO
4	QUINCHO CON CIELORRASO

Tabla F	
Tipos de Declaración Jurada	
SCE	Sólo construcciones existentes
CEOE	Construcciones existentes + obras a ejecutar
DTAE	Demolición total ejecutada



1. Metodologías Valuadoras con fines catastrales

La Intendencia Departamental de Montevideo, para el avalúo catastral aplica la Ley Nacional No. 9189 que establece que el valor catastral de un inmueble corresponde al 80% de su valor de comercialización.

Por lo expuesto, la determinación del valor catastral pasa por determinar el valor de mercado del mismo.

Con relación a las metodologías se aplican varias y en ésta, mi primera intervención en el tema, mencionaré el método que consiste en determinar 3 factores:

- Valor tierra
- Valor Construcción
- Coeficiente de comercialización

SOBRE EL VALOR TIERRA

Se parte del concepto de “lote tipo”

Desde los inicios del establecimiento de centros urbanos en el Uruguay, el uso preponderante del amanzanamiento se basó en la formación de manzanas cuadradas de 100 varas, o sea 1 cuadra de lado.

La vara utilizada tiene una equivalencia en el sistema métrico decimal de 859 milímetros, a diferencia de otras diferentes equivalencias también utilizadas tanto en el Brasil como Argentina, Paraguay, o Chile.

Así, el lado de manzana tiene su equivalencia en el Sistema Métrico Decimal a 85 m 90, generándose en consecuencia el valor superficial de la cuadra cuadrada en 7378mc 81 dmc.

El fraccionamiento dentro de cada manzana consistió en dividirla en cuatro partes iguales, cada una de las cuales a su vez era dividida en 6 lotes de conformidad al gráfico adjunto.

Si bien esta forma ha sido la más utilizada, se encuentran otras, de las cuales la más particular, deja en el centro de la manzana un espacio libre con sendas peatonales que lo conectan a las cuatro calles circundantes.



Resultaba así un área promedio, teniendo en cuenta la existencia de 24 solares en la manzana de 307mc 45dmc por solar.

Ahora bien, si se trata de estimar el frente también promedio, la longitud de los cuatro lados de manzana deducido el lado más largo de los lotes esquineros, distribuidos entre los 24 solares resultaba ser de 10m 02.

En el transcurso del tiempo, las necesidades para el aprovechamiento eficiente de los lotes, fue cambiando, como así las normas urbanísticas, que como regla general, fueron ajustando las dimensiones mínimas exigibles tanto en área como en la dimensión frente de los solares, de acuerdo a las características de las urbanizaciones que fueron siendo aprobadas.

Estas dimensiones mínimas fueron mayores a medida que los fraccionamientos en proceso de aprobación fueron alejándose de los centros de las localidades a las cuales pertenecían.

Se encuentran hoy diferencias importantes en lo referente a dimensiones mínimas en las distintas partes de una Ciudad.

Lo que hoy parece tener continuidad en la trama urbana a pesar de las diferencias de dimensiones predominantes, no es otra cosa que la diferenciación en el tiempo respecto al origen del parcelamiento colonial.

El lote tipo es una idea fundamental, ya que constituye la base conceptual para viabilizar la posibilidad de hacer una adecuada comparación entre terrenos y así poder realizar la homogeneización entre la totalidad de los predios a considerar.

Se define "lote tipo" a un lote genérico dado por un área, una longitud de frente y una de fondo, ubicado en la mitad de la manzana (medial).

En todos los casos se han de considerar como "lotes tipo" aquellos que únicamente sean: mediales (no emplazados en situación de esquineros) y regulares (de forma rectangular o casi rectangular).

Se ha mencionado la evolución del parcelamiento en una localidad motivado por las necesidades de utilización de la tierra, hecho reflejado en la legislación territorial que ha ido evolucionando con el tiempo y en función de las características de las distintas zonas.



La modificación de dimensiones promedio en una zona, genera una incoherencia con el criterio de justificación por el cual se han adoptado originalmente las dimensiones 300mc para el área y 10m00 para el frente de los solares de toda zona urbana. Ello justifica la necesidad de adoptar nuevas dimensiones en función al estudio que se haga de un redimensionado zonal por los planes reguladores de cada ciudad.

En el caso de Montevideo, se definen lotes tipos de 200, 300 ó 500 metros cuadrados de acuerdo a las normas emergentes del plan de Ordenamiento Territorial y longitudes de frente que varían entre 10 y 12 metros.

A partir del lote tipo y de un valor unitario (por metro cuadrado y de comercialización), se realiza la tasación de un terreno.

Esas correcciones se hacen en función de:

1. Longitud de fondo.
2. Longitud de frente.
3. Lotes triangulares.
4. Área menor a la normativa.
5. Forma.
6. Ubicación en la manzana.
7. Nivel respecto a la acera frentista.
8. Superficie muy superior a la normativa.
9. Terrenos enclavados ó desarrollo predominante en el corazón de la manzana.
10. Se establecen algoritmos y coeficientes para la aplicación de las correcciones.



Por Lo expuesto:

EL VALOR DEL TERRENO = (AREA * VALOR UNITARIO * COEFICIENTES CORRECTIVOS)/SOBRE EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

En términos generales el valor de las construcciones se rige por 5 variables:

- CATEGORIA
- EDAD
- ESTADO DE CONSERVACIÓN
- AREA EDIFICADA
- DESTINO

CATEGORÍA

Cualidad que hace referencia a la calidad constructiva de los edificios, y que incluye materiales, técnicas, formalización, volumetría y acabados.

En la Intendencia de Montevideo se adoptan gradientes de categoría que oscilan entre la suntuosa a la muy económica.

Al valor a nuevo de la construcción se le aplican depreciaciones.

Existen distintos tipos de depreciación:

- Por edad: resulta del gradual decaimiento de la construcción por el paso del tiempo.
- Por obsolescencia: surge por cambio de gustos, aparición de nuevos materiales constructivos, estilos arquitectónicos y diseños, todo lo cual lleva a depreciar el valor de construcciones más antiguas.
- Por inadecuación: Los cambios en el vecindario llevan a que las construcciones no se adecuen al nuevo uso. Por ejemplo: una nueva normativa edilicia, un nuevo zoneamiento.



- Por funcionalidad: ocurre por ejemplo cuando cambian los procesos productivos, esto produce que antiguas construcciones destinadas a fábricas ya no sean útiles, o la modalidad comercial.

Como principio general, para toda edificación se considera una vida, al fin de la cual su valor tenderá a extinguirse.

VIDA FÍSICA: El lapso que media entre la edificación y la demolición de la construcción.

VIDA ECONÓMICA O ÚTIL: El lapso que media entre la edificación y el momento en que la construcción deja de ser rentable.

VIDA TÉCNICA: La que se considerará para el cálculo avaluatorio.

La depreciación por edad se realiza en función a la vida técnica la cual se encuentra tabulada por destino y por categoría.

Estado de conservación:

La conservación que se haga de una construcción incide en su valoración, es así que una construcción bien conservada mantendrá un mayor valor en el tiempo que una a la que no se le brinde mantenimiento.

Puede aceptarse el principio general de que una construcción en perfecto estado de conservación no acusa depreciación por este concepto, independientemente de la edad que tenga, en cambio los deterioros acumulados en el tiempo puede provocar que el valor atribuible al edificio sea nulo.

Para obtener el valor de depreciación de una construcción por su estado de conservación, se consideran suficientes 6 posibilidades con la siguiente clasificación:

- **MUY BUENO:** no acusa necesidad de reparación alguna
- **BUENO:** requiere reparaciones de escasa entidad. Se trata de deterioros superficiales como pequeñas fisuras en los revoques, falta de pintura o limpieza, etc.



- **REGULAR:** requiere reparaciones sencillas. Por ejemplo pequeñas rajaduras, revoque parcialmente caídos, algunos hierros en balcones a la vista, pequeñas porciones de revestimiento saltado, requiere de cambios de pisos, de vidrios, etc.
- **MALO:** requiere reparaciones importantes. Por ejemplo existen grandes rajaduras en los muros, muchos hierros a la vista en balcones, muchos revestimientos saltados, etc. Requiere de cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, etc
- **MUY MALO:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición, aún no atenta contra la estabilidad del edificio.
- **RUINOSO:** su deterioro impide asignarle ninguna utilidad.

Se establecen coeficientes por estado de conservación.

Por lo expuesto:

EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN = (VALOR UNITARIO PARA LA CATEGORÍA CONSTRUCTIVA X ÁREA EDIFICADA X LAS DEPRECIACIONES CORRESPONDIENTES).

COEFICIENTE DE COMERCIALIZACIÓN: Para definirlo es necesario introducir los siguientes conceptos:

VALOR DE MERCADO (VENAL): Es el que deberá considerar el evaluador. El valor venal inmobiliario se puede considerar como la cantidad de dinero que corresponde a una negociación voluntaria entre un vendedor y un comprador, ambos dispuestos a comerciar pero ninguno ansioso por hacerlo, por lo tanto el vendedor no se encuentra apremiado por vender y el comprador no urgido por comprar.

Es válido suponer además en ambos participantes un conocimiento perfecto de todas las circunstancias que afectan el valor de la propiedad incluyendo ventajas y desventajas resultantes de ubicación, características propias, elementos circundantes, etc.



VALOR INTRINSECO: Es el valor del inmueble considerado en si mismo, desagregando el valor de cada uno de sus componentes: valor tierra sin urbanizar más costos de la infraestructura de servicios, más valor de los materiales constructivos, más costo de mano de obra, leyes sociales, impuestos, etc

Los valores venales, al estar dentro de un mercado de oferta y demanda, no escapan a las fluctuaciones de éstos, y están motivados por distintas variables que operarán según las condiciones, y en el tiempo, subiendo o bajando el precio del inmueble.

Mientras tanto, el valor intrínseco, que en realidad no interesa en forma directa al actor en el mercado, permanece a valores constantes, dentro de determinados parámetros y es por lo tanto técnicamente determinable.

COEFICIENTE DE COMERCIALIZACIÓN: Es el COCIENTE ENTRE EL VALOR VENAL Y EL VALOR INTRÍNSECO. Mide la dinámica del mercado inmobiliario.

- Cociente menor a 1: Hay escasa dinámica en el mercado inmobiliario.
- Cociente mayor a 1: Hay dinámica del mercado inmobiliario

Como conclusión:

VALOR DE COMERCIALIZACIÓN = (VALOR TERRENO + VALOR CONSTRUCCIÓN) X COEFICIENTE DE COMERCIALIZACIÓN.

VALOR CATASTRAL = 80% DEL VALOR DE COMERCIALIZACIÓN.

Sobre el análisis masivo del mercado inmobiliarios en la Intendencia Departamental de Montevideo.

En mi intervención anterior mencioné que la determinación de valores catastrales pasa por determinar previamente los valores de comercialización.

Para eso, el Servicio de Catastro y Avalúo ha desarrollado algoritmos que permiten analizar masivamente un conjunto de valores inmobiliarios dados por:



- Datos de compra – venta. Se ha suscrito un convenio con la Dirección General de Registros, en particular el Registro de la Propiedad Inmueble por el cual la oficina mencionada obtiene los montos de transacciones reales de inmuebles.

Éstos se mapean a través del SIG catastral y se procesan estadísticamente eliminando datos dudosos que pueden no corresponder a libres operaciones de compra venta. Para ello se utilizan intervalos de confianza predefinidos y procesamiento a través de curvas de regresión sobre perfiles económicos que se elaboran para cada vía de tránsito.

Al conjunto de datos validados se le aplica el método residual que permite descomponer el valor de venta en valor de terreno y valor de construcción.

De esa forma, aplicando los coeficientes correctores ya descriptos, es posible determinar los valores unitarios de la tierra.

En documento adjunto se muestra una salida gráfica del mapeo de los valores de comercialización y de la determinación de los valores unitarios de la tierra.

Para los valores unitarios de construcción se analizan datos de costos generales: materiales, leyes sociales y todo otro factor que incida en los costos de construcción los cuales se incrementan con los beneficios a obtener por el promotor inmobiliario en una obra nueva.

Sistemáticamente se realizan reuniones con agrupaciones de inversores, promotores privados de la construcción y otros actores, a efectos de ajustar los valores de construcción de acuerdo a la dinámica del mercado inmobiliario.

- Con las limitaciones del caso, como datos exploratorios, también se analizan datos de arrendamientos, remates y ofertas.

DATOS DE COMPRA VENTA

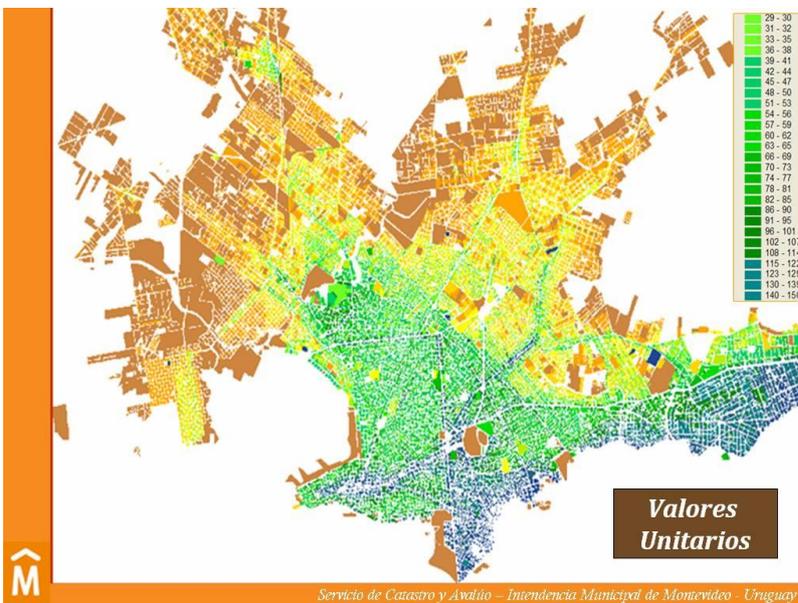
Se mapean a través del SIG catastral del Servicio de Catastro y Avalúo de la Intendencia Departamental de Montevideo.



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

Se someten a procesamiento estadístico.

Se confecciona plano de valores unitarios de comercialización de la tierra.



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



2. Calidad en la valoración con fines catastrales

¿Cómo se presentan los avalúos prediales con fines catastrales y como garantizan la calidad de dichos avalúos?

El participante podrá contarnos, después de la realización del ejercicio valuatorio, ya sea masivo, individual o declarado, ¿cuál es el producto final obtenido, como se ofrece a los diferentes usuarios, y como garantiza que esta información suministrada es precisa, confiable y actualizada?

URUGUAY

RE: 2. Calidad en la valoración con fines catastrales

6/08/10 13:57 en respuesta a Coordinador Temático Sandra Patricia Quete.

La calidad de los avalúos se obtiene partiendo organizando un equipo de técnicos especializados en la materia capaces de analizar el conjunto de los datos, tomando aquellos confiables y descartando a través de una depuración, los que adolecen de falta de veracidad o merecen reparos importantes. También se homogeneizan las transacciones validadas, para compararlas entre sí. Luego se complementan con datos de otros archivos catastrales y municipales, aportados por planos de mensura, permisos de construcción, relevamientos integrales y Declaraciones Juradas de Caracterización Urbana.

Los avalúos prediales masivos se realizan en primera instancia por Resolución del Poder Ejecutivo. Los nuevos valores deben ser notificados a los distintos propietarios, a través de una publicación en el Diario Oficial.

El producto final de la información que brinda la Dirección Nacional de Catastro es lo que se conoce como CEDULA CATASTRAL donde lucen la identificación del inmueble (número de PADRON, ubicación, etc..) y tres valores reales: el total, el de la construcción y el de la tierra.

Se adjuntan ejemplos de cédulas catastrales. Aquellos propietarios que han presentado DJCU sobre su padrón, luce al pie del documento que "CUMPLE CON EL ART. 178 de la LEY 17296".



Cada DJCU tendrá una validez de 5 años para el régimen común y 10 para régimen en propiedad horizontal.

En nuestro sitio web se pueden realizar consultas de padrones de todo el país.

Archivos adjuntos: [cedula_PH.pdf](#) (7,2k), [cedula_comun.pdf](#) (7,4k),
[consulta_sobre_padron.pdf](#) (5,6k)



MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS - DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO
CEDULA CATASTRAL

REGIMEN	EXPEDIDA	VALOR REAL
PROP.HORIZONTAL	INTERNET	2009

DEPARTAMENTO	ZONA	S. CAT	LOCALIDAD
MONTEVIDEO	1	URB	MONTEVIDEO

PADRON	BLOCK	ES	UNIDAD	AREA UNIDAD	CARP.MAT	CARP.PH	SOLAR	AREA DEL PREDIO	
405301			001	22	216	19694	27	Hect	Metros
									343

VALOR REAL	VIGENCIA
\$ 160.277	DEC.606/09

NO CUMPLE CON EL ART. 178 LEY 17296

Al solo efecto de aplicar el Art. 1 del DEC.606/09 para el pago de los impuestos de :
PATRIMONIO, I.T.P. y PRIMARIA se exhibe el siguiente valor base 2009 para su liquidación: \$ 169.862



1581613

INTERNET 06/08/2010

Pág: 1





MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS - DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO
CEDULA CATASTRAL

REGIMEN		EXPEDIDA		VALOR REAL	
COMUN		INTERNET		2009	
DEPARTAMENTO	ZONA	S. CAT	LOCALIDAD	CALLE	PUERTA BIS
MONTEVIDEO	2	URB	MONTEVIDEO	CMNO CORRALES	2885

PADRON	CARPETA	MANZANA	SOLAR	LAMINA	COORD
75034	6800		62		

AREA DEL PREDIO		AREA EDIF
Hect	Metros	
	3.676	3806

VALOR REAL TERRITORIAL	VALOR REAL DE MEJORAS	VALOR REAL TOTAL	VIGENCIA
\$ 916.798	\$ 2.471.909	\$ 3.388.707	DEC.606/09

CUMPLE CON EL ART. 178 LEY 17296 - DJCU DE 07/05/2009 VALIDA POR 5 AÑOS

Al solo efecto de aplicar el Art. 1 del **DEC.606/09** para el pago de los impuestos de **PATRIMONIO, I.T.P. y PRIMARIA** se exhibe el siguiente valor base **2009** para su liquidación: \$ **3.757.093**



1581608

INTERNET 06/08/2010

Pág: 1





www.catastro.gub.uy

DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO
MONTEVIDEO

Fecha: 06/08/10
Hora: 14:43:53
Página: 1

Padron: 164055

Regimen: COMUN

<i>Carpeta Catastral</i>	7261	<i>Lamina</i>	0	<i>Area del Terreno</i>	
<i>Solar</i>	3	<i>Cuadrícula</i>	0	<i>Hect</i>	<i>Mtrs</i>
<i>Zona</i>	3	<i>Ruta</i>	0	0	739
<i>Distrito Catastral</i>	17	<i>I.P.R.</i>	0	<i>Tot.Área Edif</i>	
		<i>I.V.R.</i>	0	160	

Declaraciones Juradas Procesadas

Fecha Datos del Técnico

13/05/2010 65779 - JORGE DE VITA

Nombre de calle	Puerta	Bis	Dimensión	
			Frente	
ARTILL ORIENTALES	4384		12,00	
ARTILL ORIENTALES	4384 BIS		12,00	

Piso	U.O	Hab	Serv	Destino	Categ	Estado	Area		Tipo	Año	Año	Cubierta
							Edificada	Obra				
0,0	0	3	2	1 VIVIENDA	4,5	3,5	70	0	0	1970	0	0
0,0	0	4	2	1 VIVIENDA	4,5	4,0	50	0	0	1970	0	0
0,0	0	0	0	41 DEPOSITO	4,5	3,5	40	0	0	1970	0	1

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 2/cielorraso 2-Liviana 3/cielorraso 3-Quincho 4/cielorraso 4-Quincho 5/cielorraso

ECUADOR

1. ¿Qué metodologías valuatorias con fines catastrales son utilizadas en su territorio. Estas metodologías son eficaces?

En Quito-Ecuador, de acuerdo a la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal señala lo siguiente:

Art. 306: "Las municipalidades mantendrán, actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado";

Que en la referida Ley en su Art. 307 se consideran los elementos para establecer la valoración de la propiedad como son: Valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición;





Que el Art. 308 de la misma Ley, establece que las municipalidades deberán realizar, para cada bienio, las actualizaciones del catastro y de la Valoración predial;

Que el Art. 309 de la citada Ley dispone que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará en concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad y generalidad que sustenta el sistema tributario nacional;

Para efectos de la valoración inmobiliaria se establecen las siguientes clases de valores del suelo:

Valores en Áreas de Intervención Valorativas Urbanas (AIVAU).- En cada área se establece un valor básico referencial del m² de suelo urbano que se aplicará al lote modal o tipo definido en cada AIVAU.

El AIVAU se define como un sector, barrio, conjunto habitacional, urbanización o ejes viales que tienen un comportamiento homogéneo en sus características físicas y económicas.

El lote tipo es el que más se repite en cuanto a su frente, fondo o profundidad y tamaño o área en el AIVAU.

Valor en lote.- Es el valor para el AIVAU que se corrige por los coeficientes que se aplican de acuerdo a las características físicas que presenta cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo individualizado del lote.

A estos valores se les aplica los factores de corrección Frente, Fondo, Tamaño en predios urbanos y para los predios rurales factor riego, tamaño y clasificación de tierra.

Para la determinación del avalúo del lote se toman los siguientes valores: del Valor por metro cuadrado del AIVA multiplicado por el área del lote y multiplicado por factores de corrección

Para la valoración de las construcciones se utiliza el método de Reposición, para los cuales se han determinado tipologías constructivas de edificaciones que se agrupan de acuerdo a sus uso, estructura predominante, acabados, numero de pisos, por tanto, acá tipología constructiva se le asigna un valor por metro cuadrado de construcción

Archivos adjuntos: [ORDENANZA VALORATIVA No. 232-303\(\).doc \(1.760,0k\)](#)