



“INCIDENCIA DE UNA OBRA PÚBLICA SOBRE EL VALOR DEL SUELO”

ANILLO PERIMETRAL VIAL DE MONTEVIDEO



UNIVERSIDAD DE LA REPÚBLICA
FACULTAD DE INGENIERÍA
INSTITUTO DE AGRIMENSURA

PROYECTO DE GRADO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE INGENIERO
AGRIMENSOR

Autora: Rdra. Daniela CUENTAS LUJÁN

Tutora: Prof. Ing. Agrim. Martha SINIACOFF

Montevideo, Uruguay - 2022



UNIVERSIDAD
DE LA REPÚBLICA
URUGUAY

INCIDENCIA DE UNA OBRA PÚBLICA (ANILLO
PERIMETRAL) EN EL VALOR DEL SUELO



UNIVERSIDAD
DE LA REPÚBLICA
URUGUAY



UNIVERSIDAD DE LA REPÚBLICA
FACULTAD DE INGENIERÍA
INSTITUTO DE AGRIMENSURA

PROYECTO DE GRADO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
INGENIERO AGRIMENSOR

**“INCIDENCIA DE UNA OBRA PÚBLICA SOBRE EL
VALOR DEL SUELO”**

ANILLO PERIMETRAL VIAL DE MONTEVIDEO

Autora: Rdora. DANIELA ELIZABETH CUENTAS LUJÁN

Tutora: Prof. Agregado Ing. Agrim. Martha SINIACOFF

Montevideo, Uruguay

2022



PÁGINA DE APROBACIÓN FACULTAD DE INGENIERÍA

El tribunal docente integrado por los abajo firmantes aprueba el Proyecto de
Grado

Título:

Incidencia de una Obra Pública (Anillo Perimetral) sobre el valor del Suelo.

Autora:

Rdora. Daniela Cuentas Luján.

Tutora:

Prof. Agregada Ing. Agrim. Martha Siniacoff.

Carrera:

Ingeniería en Agrimensura.

Puntaje:

Tribunal

Prof. Adjunto Ing. Agrim. Ricardo Martínez

Prof. Adjunto Ms. Ing. Agrim. Jorge Franco

Prof. Adjunto Ing. Agr. Daniel Martínez

Enero 2022



DEDICACIONES Y AGRADECIMIENTOS

A mis padres y abuelos que sin su contención emocional y esfuerzo económico no hubiese podido estudiar y agradecerles por transmitirnos que Valía la pena estudiar....

A todos mis compañeros de Carrera desde los primeros hoy mis buenos amigos (Ali, Lili, Nat, Dani, Juan, Gus, Ati, Pato, Pochi, Alberto,....., Gi, Pablito, Mat, Nico, Anto, Eva) y es especial a mi compañero y hermano con quien tuve el gusto de compartir gran parte de mi Carrera... desde las materias del básico (donde el recibirse era un sueño lejano y que con cada materia salvada era un poquito más próximo) hasta las de fin de Carrera...

A Pablo con quien salí a medir por primera vez y de quien he aprendido y sigo aprendiendo...

A mis primas, sobrinos, tíos y amigos que siempre estaban con la preguntas y Dani cuando te recibís? te falta mucho? es difícil no? Y dándome animo

A mi compañero de vida con quien compartí años de liceo y desde hace unos años la vida me lo puso nuevamente en mi camino.

A mis colegas y amigos Rematadores con los cuales comparto una gran pasión que siempre han estado ahí apoyándome, a los que muchas veces no pude acompañar por tener que estudiar y siempre me entendieron en especial a Andre, Lau, Edu y Pablin.

A mis jefes que siempre que tuve que pedirles uno, dos o más días para estudiar me apoyaron.



A los docentes con quienes tuve el gusto de ser alumna y compañera de trabajo en especial a Rosario, Ricardo, Jorge, Jorge, Daniel, Dante, Luis..... y a mi Tutora con quien también tuve el gusto de dar clase, pero siempre aprendiendo algo...

Y a todos aquellos que de una u otra manera me han acompañado...



ÍNDICE

ÍNDICE	6
INTRODUCCIÓN	9
SIGLAS	11
OBJETIVO	12
OBJETIVO ESPECÍFICO	13
DEFINICIONES	14
MARCO TEÓRICO	15
ESTUDIOS PREVIOS	65
ANÁLISIS y PROCESAMIENTO DE DATOS	67
8.1 ETAPA 1	67
8.2 ETAPA 2	92
8.3 ETAPA 3	96
CONCLUSIONES	108
BIBLIOGRAFÍA Y BIBLIOGRAFÍA WEB	111
ANEXOS	112



RESUMEN

El presente trabajo tiene como objetivo principal evaluar la incidencia sobre el valor del suelo en la zona donde se realizó la Obra del Anillo Perimetral Vial de Montevideo. La misma se desarrolló de Este a Oeste en el departamento de Montevideo, Uruguay.

Se trabajará con dos grupos de datos: Los primeros resultan de las expropiaciones realizadas por parte de la Dirección de Topografía del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, para dicha Obra. Y los segundos son datos de la Dirección Nacional de Registro de la Propiedad Inmueble y ofertas de Mercado. La fecha de los datos son para las expropiaciones año 2007 y para las transacciones 2017.-

En una primera instancia se homogenizan los datos. Y luego se procederá al análisis de las causas que llevaron a la variación del valor en la zona de estudio a partir de herramientas de geoestadística y otros factores que incidan en esta variación como lo fue el cambio de Normativa por parte de la Intendencia de Montevideo. –



PALABRAS CLAVES

Anillo Perimetral; Obra Pública; Avalúo o Tasación; Inmueble, Expropiación, Valor de Mercado; Valor Unitario; MTOP: DNT: DGR; Compraventa; Homogenización, Categorización del Suelo, Rural, Suburbano, Urbano; Geoestadística, Modelo; Mapa.



1. INTRODUCCIÓN

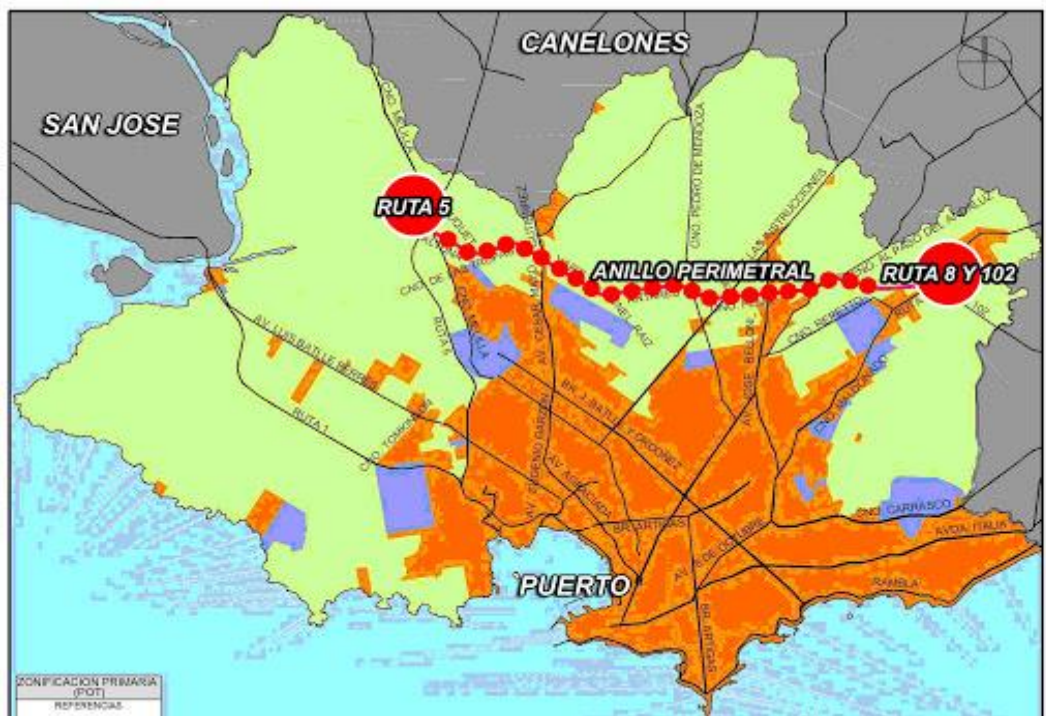
El presente informe es de carácter académico tiene como objetivo exponer las tareas realizadas de diseño, investigación, análisis, elaboración y ejecución de proyecto vinculado a la práctica profesional de la carrera Ingeniero Agrimensor, se desarrolla dentro de la Asignatura Proyecto, correspondiente a la carrera Ingeniería en Agrimensura de la Facultad de Ingeniería de la UdelaR.

Las tareas fueron desarrolladas por la estudiante Rdora. Daniela Cuentas Luján, bajo la tutoría de la Prof. Agregado Ing. Agrim. Martha Siniacoff, dentro del Departamento Técnico Legal del Instituto de Agrimensura.

Se desarrollará el análisis de la incidencia sobre el valor del suelo en la zona donde se realizó la Obra del Anillo Perimetral Vial de Montevideo. La misma se desarrolló de Este a Oeste en el departamento de Montevideo, Uruguay.

Se trabajará con dos grupos de datos: Los primeros resultan de las expropiaciones realizadas por parte de la Dirección de Topografía del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, para dicha Obra. Y los segundos son datos de la Dirección Nacional de Registro de la Propiedad Inmueble y ofertas de Mercado. La fecha de los datos son para las expropiaciones año 2007 y para las transacciones 2017.-

En una primera instancia se homogenizarán los datos. Y luego se procederá al análisis de las causas que llevaron a la variación del valor en la zona de estudio a partir de herramientas de geoestadística y otros factores que incidan en esta variación como lo fue el cambio de Normativa por parte de la Intendencia de Montevideo. –





2. SIGLAS

APV – Anillo Perimetral Vial

MTOP – Ministerio de Transporte y Obras Públicas

DNT – Dirección Nacional de Topografía

MEC – Ministerio de Educación y Cultura

DGR – Dirección General de Registros

IM – Intendencia de Montevideo

MEF – Ministerio de Economía y Finanzas

DNC – Dirección Nacional de Catastro

LOT – Ley de Ordenamiento Territorial

POT – Plan de Ordenamiento Territorial

LT – Lote Tipo

VULT – Valor Unitario del Lote Tipo



3. OBJETIVO

El objetivo principal de esta tesis es analizar la incidencia sobre el valor del suelo en la zona donde se realizó la Obra Pública - Anillo Perimetral Vial de Montevideo. La mencionada obra recorre de Este a Oeste el Departamento de Montevideo, Uruguay.

Dicho estudio se realizó mediante la comparación y análisis de valores obtenidos por la DNT del MTOP para las expropiaciones y los valores recabados en el la DGR del MEC, valores del año 2007 y 2017 respectivamente.



4. OBJETIVO ESPECÍFICO

4.1 Se analizará los valores del suelo sobre el trazado del Anillo Perimetral Vial de Montevideo desde Ruta 8 hasta Ruta 5 y todos los cruces más relevantes al mencionado trazado. –

Explicar el fin para el cual se realizan las expropiaciones y estudiar, analizar y homogeneizar los datos proporcionados por la DNT.

Homogeneizar los datos por área y tiempo y categoría del suelo.

Confeccionar Mapa de Valores unitarios a 2007, momento en que se hizo la expropiación.

Medir el grado de fiabilidad de los valores de tasación en función de las reclamaciones.

Confección de Mapa de Valores Expropiaciones vs Valores Expropiaciones finales una vez procesadas las reclamaciones.

4.3 Estudio del cambio de Normativa por parte de la Intendencia de Montevideo posterior a la Obra de Anillo Perimetral

Cambio de categoría del Suelo

Mutación en las parcelas catastrales

4.2 Estudio de los valores del DGR en 2017 y homogeneizarlos por tiempo, área. Y confeccionar Mapa de Valores



5. DEFINICIONES

Número de Padrón: Es la identificación que tendrán cada una de las parcelas catastrales.

Valor de Mercado: Es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración se intercambian voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre, después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones. (Normas Internacionales de Tasación – 2000, IVSC (International Valuation Standards Comité)).

Valor Estadístico: Excluye el 5% de los extremos, por lo que excluye específicamente un precio excesivamente alto o bajo debido a condiciones o circunstancias especiales.

Valor Mercado establece en su definición una fecha precisa para la cual es válida la valoración, mientras que el Valor Estadístico es un promedio referido a un período de tiempo, el cual corresponde a un año en el que las condiciones del mercado no tienen por qué mantenerse estables.

Propiedad Común: En este caso el suelo teniendo o no construcciones, pertenece a un único propietario. En el caso habitual de las viviendas unifamiliares, aunque existen casos con otros destinos.

Propiedad Horizontal: En este caso la copropiedad será el suelo y de las

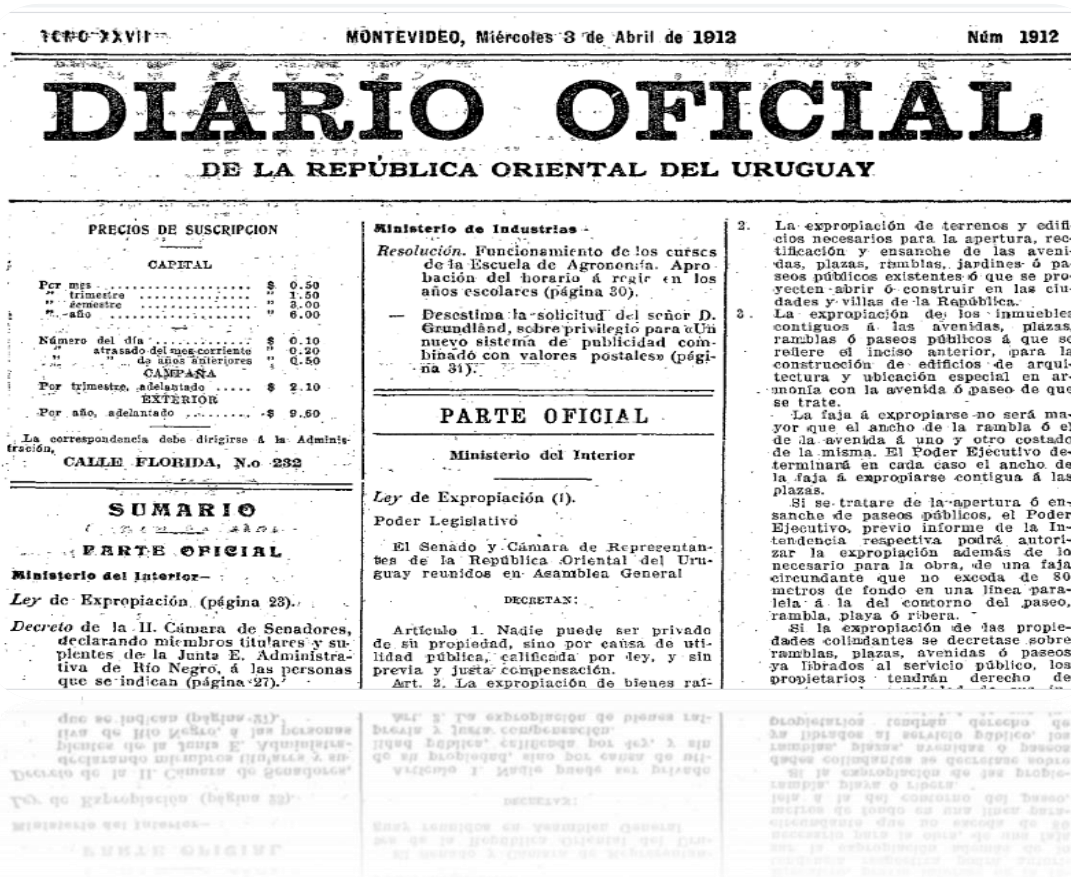


construcciones más de un propietario. Es muy frecuente en zonas densamente pobladas. Este tipo de propiedad están reguladas por la Ley 10.751 del 25/06/1946 y sus modificativas.

6. MARCO TEÓRICO

LEY DE EXPROPIACIONES N°3958 de 28/03/1912 y sus modificativas.

Reglaméntese el régimen de las expropiaciones de los bienes raíces. Establéese el alcance, justificación y procedimiento expropiatorio (tasación, peritaje, escrituración, dilucidación judicial, etc.).



Art. 1 - Nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública, calificada por ley, y sin previa y justa compensación.



Art. 4 - La indemnización que en definitiva se acordare a la parte expropiada, o el precio provisorio que se depositare a los fines de la toma de posesión de inmuebles expropiados, no serán percibidos por el o los enajenantes, hasta tanto queden deslindadas y resueltas las diferencias o litigios que pudieren suscitarse entre la parte expropiada y los reclamantes, que tengan derechos personales o reales sobre la o las especies expropiadas. Las diferencias, dudas o litigios, de cualquier naturaleza que fueren, entre una y otros, se sustanciarán por el procedimiento de los incidentes (artículo 746 y siguientes del Código de Procedimiento Civil).

Promovido el juicio de expropiación, en su caso, se deducirán dentro de éste, pero sin impedir la prosecución de lo principal, ni del incidente relativo a la ocupación urgente. La sentencia que recarga en dichos incidentes sólo admitirá el recurso de apelación en relación y la de segunda instancia no será susceptible de ulterior recurso.

Los terceros litigantes en vía incidental, dentro o fuera del juicio de expropiación, litigarán en papel común y estarán exentos de todo derecho o tributo judicial.

Art. 17 - Cuando la expropiación afectase una parte de un edificio y éste quedase inservible o no pueda ser útilmente aprovechado, el propietario podrá requerir formalmente, dentro del término del artículo anterior, que aquel le sea comprado por entero. Del mismo modo se hará con toda fracción de terreno que a consecuencia de la expropiación quede depreciada necesaria y considerablemente.

La tramitación de este incidente se seguirá con completa independencia del procedimiento de expropiación.

De la resolución del Poder Ejecutivo en los casos de este artículo, podrá pedirse reposición dentro del término de diez días, y aún apelarse en



relación para el caso omiso o denegado, para ante el Tribunal de Apelaciones de turno, cuya decisión hará cosa juzgada. Nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MONTEVIDEO (30/09/1998)

El Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Montevideo, comprende todo el territorio departamental, tomándolo en consideración para su ordenación integrada, es decir, relacionando los valores y características del medio físico del departamento con su conveniente utilización humana con fines productivos y sociales. El Plan se enmarca en un conjunto de escenarios realistas y de progreso. Busca reforzar y definir un papel propio para Montevideo en el contexto nacional y regional, respectivamente, utilizando y ofreciendo, simultáneamente, la función propia que la ciudad puede tener en el desarrollo del Mercosur. El Plan Montevideo, integra los distintos niveles — departamental, zonal, barrial, etcétera — y los distintos sectores — infraestructura vial, de saneamiento, espacios públicos, servicios municipales de incidencia en el territorio, etcétera. No los agota, sino que pretende dimensionarlos físicamente y contextualizarlos, poder establecer sus interrelaciones y darles una orientación común.

Se instrumenta el Plan Montevideo basándose en la normativa nacional vigente y proponiendo nuevas disposiciones legislativas municipales, adquiriendo por lo tanto dimensión jurídica propia.

El Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Montevideo, reconoce en su contenido el grado de maduración alcanzado por el proceso de descentralización político-administrativa y de participación social, previendo la iniciativa de los órganos de gobierno local en diferentes materias y la creación de una figura de planificación, el Plan Zonal, adecuado a escala de la acción municipal.

Califica la coordinación con otros organismos del Estado como forma de



mejorar los resultados de las intervenciones públicas en los procesos territoriales.

Por otra parte, desarrolla y sistematiza nuevas formas de relacionamiento público–privado, que sin cercenar las potestades municipales, permiten calificar también los resultados.

Las diversas figuras de planeamiento que desarrollan el Plan enfocan pormenorizadamente, con la información y la escala adecuada en cada caso, los diversos niveles territoriales y los contenidos sectoriales específicos. Deberán desarrollarse, una vez aprobado el Plan, encuadradas en sus directrices y disposiciones, y con los contenidos propios de cada una de ellas. Asegurar a la vez su coherencia con el Plan y su especificidad en sus contenidos propios, con sus correspondientes técnicas y modalidades de gestión. De esta forma se podrá desplegar todo el potencial del Plan.

Los instrumentos de gestión y ejecución son las herramientas imprescindibles para lograr que los contenidos de los planes se plasmen en la realidad. En las disposiciones normativas se establecen los instrumentos que corresponden a las intervenciones propias de los planes, los que luego se llevan a cabo según la regulación municipal vigente, tanto en lo referente a la división del trabajo entre las diversas instancias de responsabilidad en la ejecución de los cometidos municipales, como en cuanto a los procedimientos establecidos por las normas ordinarias.

El proceso de seguimiento apunta a asegurar la realización ordenada de las actividades y trabajos previstos y a registrarla desde la perspectiva del Plan. Del mismo modo que los dos procesos anteriores, esto es, la planificación y la gestión, el seguimiento es una tarea propia de cada instancia municipal de responsabilidad, y también debe contribuir a asegurar y reforzar la coherencia interna entre las figuras de planificación y gestión. La retroalimentación que asegura el seguimiento permite reforzar la vigencia efectiva del sistema y ajustarlo flexiblemente a la realidad cambiante.



A continuación, se detalla la Normativa Nacional que utilizó como base

El Plan Montevideo se apoya en la normativa existente al momento actual, y a su vez plantea el dictado de nuevas normas municipales de rango legislativo y, una vez dictadas éstas por la Junta Departamental, dará lugar a los correspondientes desarrollos normativos de rango reglamentario.

La base constitucional, según el texto reformado en 1996, además de contener las disposiciones referentes al gobierno y la administración de los departamentos, faculta a los gobiernos departamentales a «acordar, entre sí y con el Poder Ejecutivo, así como con los entes autónomos y los servicios descentralizados, la organización y la prestación de servicios y actividades propias o comunes, tanto en sus respectivos territorios como en forma regional o interdepartamental». Más allá de la coordinación ya admitida anteriormente, en especial en las materias de competencia concurrente o complementaria, se abre así la puerta a una cogestión, incluso regional o interdepartamental. Esa nueva perspectiva abre, en nuestro caso, un amplio panorama para la planificación territorial y para la gestión del área metropolitana (art. 262). También corresponde señalar aquí las disposiciones sobre descentralización, entre el Estado y los municipios (art. 230), y dentro de los departamentos, con la mención de la materia local («la materia departamental y la municipal») (art. 262) y de las «autoridades locales» (art. 287). Estas disposiciones serán seguramente desarrolladas por la Ley, mediante una nueva Ley Orgánica Municipal; sin embargo, en el Plan se atiende al marco legislativo vigente, con la perspectiva de las nuevas disposiciones constitucionales.

En lo referente a los contenidos del Plan, al fundamento legal proveniente de la Ley Orgánica Municipal, corresponde agregar el que surge de otras leyes nacionales aplicables.

Las facultades y atribuciones conferidas al Municipio por las leyes vigentes, y en particular por las que se mencionan a continuación, constituyen el



fundamento jurídico de las figuras propuestas.

Dichas leyes son las siguientes:

a) Las leyes de centros poblados; Nº 10.723 y 10.866 de 21/4/46 y 25/10/46 que atribuyen las facultades de:

- 1. Establecer «límites precisos de las zonas urbanas y suburbanas» (art.4).*
- 2. Autorizar la subdivisión de predios rurales con destino directo o indirecto a la formación de centros poblados (art.1) y a sus ensanches (art.18).*
- 3. Aprobar el trazado y la apertura de calles, caminos o sendas, o cualquier clase de vías de tránsito, que impliquen o no amanzanamiento (art.1).*
- 4. Establecer o declarar el interés municipal de una operación de creación o ensanche, y en su virtud reducir las exigencias de los artículos 15 y 16 de la Ley (art.15), por mayoría absoluta de componentes de la respectiva junta (art.15).*
- 5. Requerir los datos de carácter técnico y documental y los estudios necesarios para asegurar los requisitos mínimos en la formación y ensanche de los centros poblados (arts.7, 8, 13 y 18 y art. 1 de la ley Nº 13.493 de 14/9/66).*
- 6. Sancionar las contravenciones a las previsiones legales hasta la anulación de los fraccionamientos y trazados realizados (art.19).*
- 7. Asimilar a todo ensanche de ciudad, villa o pueblo, en la parte que se agrega al centro poblado existente, como formación de nuevo centro poblado (art.18).*

b) La ley Nº 13.939 de 23/12/70, llamada «ley de condominios», en sus disposiciones generales, establece:

- 1. En las operaciones sobre cuotas de condominio en inmuebles, en todos*



los casos y, no tratándose de condominios, en toda enajenación, promesa de compraventa inscripta o no, cesión y en general toda operación sobre bienes inmuebles ubicados en la zona suburbana y rural del departamento de Montevideo, cuya superficie sea inferior a las exigencias mínimas que establece la legislación nacional y departamental en materia de fraccionamientos, las partes deben suscribir una certificación municipal sobre las condiciones en que puede ser utilizado dicho bien.

A pedido de parte, la falta de este requisito es causal de nulidad del contrato (art.14).

2. Se sancionan con una multa del 50% de la operación, las operaciones de fraccionamiento irregular, así como la pérdida de la personería jurídica en su caso (art.16).

3. Extiende a la Intendencia Municipal de Montevideo las competencias del numeral 26 del artículo 35 de la Ley Orgánica Municipal, a la edificación en todo el territorio del departamento (art.17).

c) Ley Nº 14.530 de 1 de junio de 1976, dispone la transferencia de pleno derecho y sin indemnización alguna a favor de los municipios, las áreas que en los fraccionamientos de tierras ya efectuados o a efectuarse por los particulares, sean destinadas a espacios libres y otros destinos de interés general de acuerdo a lo dispuesto en las respectivas ordenanzas municipales.

d) Ley Nº 3.958 de 28 de marzo de 1912, de expropiaciones, establece en el artículo 4 las diferentes causas de declaración de necesidad o utilidad pública, entre las que se encuentran la apertura, ensanche, rectificación de calles, avenidas, ramblas, caminos, puentes, plazas, plazuelas, jardines, fajas contiguas a avenidas, plazas, ramblas o paseos públicos para la construcción de edificios de arquitectura y ubicación especial en armonía con la avenida o pase de que se trate, para su posterior enajenación (arts.7 y 8).



e) *La ley N° 13.229, de 30/12/63, establece un régimen de adquisición de tierras por expropiación, y autoriza su ulterior enajenación o arrendamiento a particulares, cuando se trata de «los inmuebles necesarios para la ejecución de programas de viviendas o la formación de centros de industrias o poblados a crearse por iniciativa nacional o departamental» y de «los inmuebles necesarios para la urbanización de las áreas dentro de las zonas urbanas y suburbanas, con arreglo a los planes oficiales de amanzanamientos, remodelación o parcelamiento» (art.9).*

f) *Por último el decreto-ley N° 15.637 de 28/9/84 de concesión de obra pública, autoriza las concesiones de obras públicas municipales (art.17), según el régimen que establece.*

Para ello, también declara de utilidad pública la expropiación de todos los bienes requeridos para la realización y explotación de las obras, incluyendo los accesos y las áreas de servicio necesarias a tales fines (art.4).

La normativa municipal

En cuanto a la normativa municipal, el Plan se inserta dentro del Digesto en sus disposiciones legislativas, sustituyendo parcialmente los contenidos del Tomo IV, «Urbanismo».

Por las características del Plan, que abarca múltiples sectores de la actividad municipal, sus disposiciones normativas se relacionan también con las de otros tomos del Digesto: Edificación, Espacios Públicos, Vialidad, Tránsito y Transporte. Sin cambiar las disposiciones propias y especiales de cada uno de esos tomos, debe asegurarse la coherencia con los contenidos y disposiciones del Plan, tanto en el aspecto normativo como en la gestión. Para ello se introduce una disposición que marca ese criterio, y se confía a la Comisión Permanente del Plan la tarea de la compaginación operativa, y aún las adaptaciones y el desarrollo normativo que resulte necesario como se expondrá en el apartado de Gestión; lo que puede llevar hasta una jerarquización administrativa según la experiencia lo vaya



sugiriendo.

En los aspectos normativos se ha cuidado especialmente no lesionar derechos adquiridos, procurando a la vez la nueva regulación, el fortalecimiento de las posibilidades de actuación en el territorio, realizadas con clara intencionalidad pública en búsqueda del interés general.

Se abre una vía de concertación y cooperación con el interés privado, encuadrado en las previsiones y objetivos del Plan, y clasificando las modalidades y los procedimientos, esto es, las reglas de esa concertación.

A la vez, se expresa la aspiración y se avanza en propuestas de coordinación y de cogestión con el sector público nacional y de los departamentos del área metropolitana.

Capítulo 3. Zonificación

Artículo D.21. Los suelos comprendidos en el territorio departamental, comprendidos también el subsuelo y el vuelo dentro de los límites de la competencia departamental, son jurídicamente aptos para ser destinados o afectados a implantaciones de infraestructuras y equipamientos públicos, así como para ser destinados por sus propietarios a la implantación de actividades y usos, a modificarse, fraccionarse y edificarse según lo establezca la normativa urbanístico-territorial vigente.

Artículo D.22. Los suelos se zonifican de acuerdo a las diferentes combinaciones y proporciones que la normativa municipal vigente admite respecto de las aptitudes a las que refiere el artículo anterior, determinando niveles de Zonificación Primaria, Secundaria y Terciaria en el Suelo Urbano, Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, y Zonificación Primaria y Secundaria en el Suelo Rural.

La zonificación establece el estatuto urbanístico-territorial.



Artículo D.22.1.

A) Queda expresamente prohibido el uso del suelo departamental para fines y actividades distintas de las previstas en la zonificación del Plan. Toda variación en los usos del suelo se autorizará o denegará por el Gobierno Departamental según lo dispuesto en el Plan y por los procedimientos técnicos y administrativos aplicables.

B) Las variaciones referentes a los límites de la Zonificación Primaria y Secundaria que sean necesarios en función de un desarrollo territorial coherente con los criterios fundamentales del Plan, sólo se efectuarán previo cumplimiento de los procedimientos establecidos en el mismo en cuanto a la fundamentación técnica, y se decidirán según el ordenamiento constitucional y legal vigente, y según los procedimientos establecidos en el Plan, a partir de la promulgación de éste.

C) En relación al uso del suelo, las situaciones de hecho fuertemente consolidadas antes de la fecha de aprobación del Plan, ubicadas en zonas en que éste no las autoriza, sólo podrán ser regularizadas cuando no resulte posible el realojo y cuando su consolidación y las posibilidades de desarrollo futuro en cuanto a localización, densidad, infraestructura y accesibilidad lo aconsejen.

D) El desarrollo urbano–territorial en las inmediaciones de la ruta Nacional Nº 8 entre Punta de Rieles y el límite departamental será objeto de un análisis pormenorizado por las oficinas técnicas de la Intendencia y podrá dar lugar a las correspondientes modificaciones simples o cualificadas del presente Plan, en un plazo no mayor de tres años.

E) El Área que aparece en la documentación gráfica «Costa Oeste» será analizada en un plazo no mayor a los tres años, a los efectos de determinar su viabilidad como desarrollo urbano y las características del mismo, bajo la forma de Plan Especial. El mismo podrá dar lugar a las modificaciones al POT (Plan de Ordenamiento Territorial) que se entiendan pertinentes para su puesta en práctica.



Artículo D.23. Zonificación Primaria. La Zonificación Primaria clasifica el suelo departamental en Urbano, Suburbano o Potencialmente Urbanizable y Rural.

Los límites de los distintos tipos de suelos establecidos por la Zonificación Primaria, son los que se registran en la planimetría correspondiente del presente Plan (plano Nº II.8 «Zonificación Primaria»).

Sección I. Suelo Urbano

Artículo D.24. Definición. El suelo urbano es aquel que se destina en general a la implantación densa de la habitación y de diversas actividades y usos, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se haya de construir.

Artículo D.25. Delimitación. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio departamental, delimitados expresamente en los planos y con el siguiente perímetro: (No se mencionan en esta oportunidad)

Artículo D.26. Determinaciones. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbano, en el presente Plan se expresan:

1) Zonificación Secundaria y Terciaria en función de las características tipomorfológicas, dinámicas urbanas, calidad ambiental, usos del suelo, identificación barrial y patrimonio urbano– arquitectónico.

2) Determinación de las características morfológicas y tipológicas de la



edificación, de la ordenación urbana y de la regulación de usos de cada zona definida.

3) Trazado y características de la Red Vial, con clasificación de la misma en relación a su función, y señalamiento de alineaciones, precisando la anchura de las vías y los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.

4) Señalamiento de áreas en las que se prevén la formulación de Planes Especiales de Ordenación, fijando los objetivos que se proponen.

5) Señalamiento de Áreas de Promoción, como objetivos de intervención urbana prioritaria, y cuyo desarrollo tendrá proyecciones en todo el territorio.

6) Régimen del suelo a efectos de la gestión urbanística en las distintas áreas.

Artículo D.27. Zonificación secundaria y terciaria en Suelo Urbano. Para una mejor ordenación del Suelo Urbano, se establecen las zonificaciones secundaria y terciaria en todo su ámbito y cuya delimitación se expresa en la planimetría correspondiente (plano N° II.9.

«Zonificación Secundaria» y plano N° II.10. «Zonificación Terciaria»). La zonificación propuesta es la siguiente:

ZONIFICACIÓN TERCIARIA SECUNDARIA

Área Central Ciudad Vieja Centro

Barrio Sur–Palermo–Parque Rodó Aguada–Arroyo Seco (sector barracas)

La Comercial–La Aguada–Arroyo Seco–Villa Muñoz

Área Intermedia Unión Maroñas–Hipódromo–Bella Italia Malvín norte–La Cruz

Jacinto Vera–Larrañaga–La Blanqueada



Cerrito–Marconi–Joanicó Sayago–Peñarol Prado–Capurro

Cerro

Paso Molino–La Teja–Belvedere Lezica–Colón–Pueblo Ferrocarril

Área Costera Punta Carretas Pocitos Parque Batlle Buceo

Malvín Punta Gorda Carrasco

Área Periférica Cerro Norte–La Paloma–Casabó

Paso de la Arena–Las Torres–Los Bulevares Lavalleja Norte–Nuevo París

Casavalle–Piedras Blancas–Manga

Punta Rieles–Don Bosco–Villa García Malvín Norte–Las Canteras

Otras Áreas

Urbanizadas Pajas Blancas

Pueblo Santiago Vázquez Boiso Lanza

Fénix

Paso del Andalúz Santa Catalina La Colorada Cabaña Anaya

Barrio Nuevo Llamas Barrio Gori

Prolongación Las Piedras Toledo Chico Carlomagno

Pueblo Abayubá

Las normas reguladoras de cada una de estas áreas son las que se expresan en el presente decreto y en las normas anteriores que mantienen su vigencia.

Sección II. El Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable

Artículo D.28. Definición. El Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable es aquel que teniendo características y equipamiento rural se destina a la expansión de los usos urbanos, previo análisis y verificación de la



compatibilidad de cada propuesta de expansión y de las consiguientes intervenciones físicas, con las necesidades y el interés general de la ciudad según se expresa en el Plan, y que solo puede ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

En tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanística, estos suelos estarán sometidos a las determinaciones establecidas para el Suelo Rural, en la zonificación secundaria que les corresponda.

Artículo D.29. Delimitación. Constituyen el Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable los terrenos expresamente señalados en los planos, y cuya descripción en los ámbitos sectorizados es la siguiente: (se omiten en este texto ver plano adjunto)

SECTOR 1. SURESTE DE PAJAS BLANCAS

SECTOR 2. SURESTE DE SANTIAGO VÁZQUEZ. SUBURBANA

SECTOR 3. RINCÓN DEL CERRO

SECTOR 4. SUR DE BARRIO SARANDÍ

SECTOR 5. NORESTE DE LEZICA

SECTOR 6. SUR DEL AERÓDROMO BOISO LANZA

SECTOR 7. PUNTA DE RIELES

SECTOR 8. NORESTE DE FLOR DE MAROÑAS

SECTOR 9. MAROÑAS (CAÑADA DE LAS CANTERAS)

SECTOR 10. NORTE DE CAMINO CARRASCO

SECTOR 11. LA TABLADA

SECTOR 13. PARQUE DE ACTIVIDADES DEL OESTE

SECTOR 14. PARQUE DE ACTIVIDADES DEL ESTE

Artículo D.30. Usos del suelo. Para cada uno de los ámbitos sectorizados



del Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable se expresan en el Plan, las siguientes determinaciones de uso del suelo:

Sector 1: Área al noreste de Pajas Blancas. Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.

Sector 2: Área al sureste de Santiago Vázquez. Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.

Sector 3: Área de Rincón del Cerro. Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.

Sector 4: Área al sur de Barrio Sarandí. Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.

Sector 5: Área al noreste de Lezica (Camino Fauquet). Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.

Sector 6: Área al sur del Aeródromo Boiso Lanza. Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.

Sector 7: Área de Punta de Rieles (calle Cerdeña). Uso global preferente: uso residencial con servicios equipamientos compatibles.

Sector 8: Área al noreste de Flor de Maroñas. Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.

Sector 9: Área de Maroñas (cañada de la Canteras). Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.

Sector 10: Área al norte de Camino Carrasco. Uso global preferente: uso residencial con servicios y equipamientos compatibles.

Sector 11: Área de Zona Franca de Montevideo. Uso global preferente: uso mixto de nueva incorporación.

Sector 12: Área de la Tablada. Uso global preferente: uso mixto de nueva incorporación. Parque agroalimentario.



Sector 13: Parque de Actividades del Oeste: uso mixto de nueva incorporación.

Sector 14: Parque de Actividades del Este: uso mixto de nueva incorporación.

Todos estos Sectores estarán sometidos a las determinaciones establecidas para las áreas de Usos Mixtos en Suelo Rural, hasta tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanística correspondiente.

Artículo D.31. La delimitación de los sectores anteriormente definidos para el eventual desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística es meramente indicativa de las posibles unidades urbanísticas integradas, pudiendo incorporarse en un mismo Programa de Actuación Urbanística uno o más de estos sectores, o bien desarrollarse fracciones de éstos, siempre que constituyan una Unidad Urbanística Integrada.

Artículo D.32. Condiciones generales para el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.

1) No podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, en detrimento del Programa de Acción Territorial del Plan, contra sus prioridades o previsiones.

2) La delimitación del ámbito de los Programas de Actuación Urbanística se decidirá de tal forma que en lo posible no se dejen superficies residuales entre éstos y el Suelo Urbano.

3) Todos los terrenos zonificados como Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable son susceptibles de incorporarse a la Cartera Municipal de Tierras, mediante la expropiación, compra o acuerdo con sus propietarios, salvo que se les asigne otro destino no residencial conforme a este Plan.



Sección III. El Suelo Rural

Artículo D.33. Definición. El Suelo Rural está integrado por las porciones del territorio que han sido definidas con esta calidad, en función de sus características y valores agrícolas, ecológicos, paisajísticos o de otra naturaleza, con la finalidad de preservar su riqueza productiva, así como sus características naturales y ambientales.

Las intervenciones en dicho suelo deberán ser compatibles con los mencionados destinos.

Artículo D.34. Delimitación. Sus límites comprenden a todo el suelo no zonificado como Urbano o Suburbano.

Artículo D.35. Determinaciones. En el Suelo Rural, el presente Plan establece las medidas y condiciones precisas para la conservación, protección, potenciación de todos y cada uno de sus elementos naturales, productivos o culturales, bien sea: suelo, aguas, flora, fauna o paisaje; a fin de evitar su degradación o alteración.

Artículo D.36. Zonificación Secundaria en el Suelo Rural. Para la mejor ordenación del Suelo Rural, se establece la Zonificación Secundaria en todo su ámbito y cuya delimitación se expresa en el plano adjunto. (Plano N° II.9. «Zonificación Secundaria»).

La zonificación es la siguiente:

- *Área Agrícola.*
- *Área Ecológica Significativa.*
- *Área de la Costa Oeste.*
- *Área de Usos Mixtos.*

Capítulo 4. Regímenes de gestión del suelo



Artículo D.37. Los regímenes de gestión del suelo son el conjunto de modalidades operativas que el Plan establece para regular las intervenciones de las Entidades Públicas y de los particulares sobre el territorio departamental, según las determinaciones establecidas por el mismo y su desarrollo.

Se establecen tres regímenes de gestión del suelo en todo el territorio departamental:

A) General.

B) Patrimonial.

C) Específico.

Artículo D.38. Régimen General. Se refiere a la gestión del suelo para cuyo ordenamiento se aplica la normativa general de usos, edificabilidad y afectaciones. Se aplica tanto para Suelo Urbano, Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable y Suelo Rural.

Artículo D.39. Régimen Patrimonial. Se refiere a la gestión del suelo para cuyo ordenamiento se aplican políticas de preservación o protección específica y un modo de gestión particular en este sentido. Se aplica tanto en Suelo Urbano, Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable y Suelo Rural.

Artículo D.40. Régimen Específico. Se refiere a la gestión del suelo para cuyo ordenamiento y desarrollo, conforme a los objetivos del Plan, se aplica una normativa especial que sustituye a la normativa general en términos de usos, edificabilidad y reparcelaciones. Se aplica exclusivamente: a) en Suelo Urbano, en Áreas de Promoción, b) en el Suelo Suburbano o Potencialmente Urbanizable, cuando cuenten con Programa de Actuación Urbanística aprobado, y en función de sus disposiciones, en las áreas en que lo disponga el correspondiente y preceptivo Plan Especial de Ordenación que desarrolla dicho Programa.



Es un régimen de carácter temporal, que se extingue una vez cumplidos los plazos establecidos por el planeamiento correspondiente, sin que se hubiera ejecutado.

Obligatoriamente, las áreas que se incluyan en el régimen específico se deberán desarrollar mediante Unidades de Actuación, que dispongan la justa distribución de las cargas y beneficios derivados de su aplicación, salvo que se trate de propietario único.

Todos los propietarios incluidos en Régimen Específico deberán ceder a la Intendencia Municipal con destino a infraestructuras y equipamientos públicos del área considerada, el diez por ciento de la edificabilidad que pudiera corresponderles en desarrollo de la Unidad de Actuación.

Título VI. DE LA NORMAS DE RÉGIMEN GENERAL EN SUELO RURAL

Capítulo 16

Artículo D.273. Las presentes normas son de aplicación en todas las edificaciones e instalaciones en el Suelo Rural de Régimen General del territorio departamental de Montevideo.

Artículo D.274. De las áreas correspondientes a la Zonificación Secundaria del Suelo Rural están comprendidas en el Régimen General las siguientes:

- A) Área Agrícola.*
- B) Área Ecológica Significativa.*
- C) Área de la Costa Oeste.*
- D) Área de Usos Mixtos.*

Artículo D.275. Área Agrícola. En esta categoría del Suelo Rural se establece un máximo de ocupación del suelo con destino a la edificación de tres mil metros cuadrados, y en la parcela mínima (tres hectáreas, leyes de



Centros Poblados) de mil quinientos metros cuadrados, es decir el cinco por ciento, debiendo aplicarse este porcentaje en situaciones intermedias, hasta el límite máximo señalado de tres mil metros cuadrados.

Artículo D.276. Área Ecológica Significativa. Corresponde a áreas con valores destacados como ecosistemas naturales o relativamente poco modificados. Por esas razones los usos permitidos dentro de sus límites deben orientarse al desarrollo de actividades de protección y/o recuperación de los ecosistemas involucrados, según planes de manejo específicos, que en todo caso tendrán un componente de uso referido a las actividades de investigación y enseñanza, y según los casos de recreación y esparcimiento.

Artículo D.277. Área de la Costa Oeste. En la franja costera se actuará en general, mediante criterios de protección paisajística, de recuperación de sus atributos naturales y de garantizar su uso para la recreación y el esparcimiento mediante el libre acceso a las playas y puntas rocosas.

Artículo D.278. Áreas de Usos Mixtos. En esta categoría del Suelo Rural será necesario realizar evaluaciones de impacto ambiental para aquellos emprendimientos que impliquen riesgos potenciales de contaminación aérea, hídrica o terrestre, así como transformaciones paisajísticas relevantes. En todos los casos en que se estimen impactos negativos se exigirán las medidas correctoras pertinentes.

Artículo D.279. Edificaciones. Se prohíben en general las edificaciones o conjunto de edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos, representen el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o hagan perder el carácter rural al paisaje de su entorno. Especialmente se prestará atención a las situaciones de condominio, evitándose la formación de núcleos de población.

Artículo D.280. Condiciones estéticas y paisajísticas de las construcciones. Las edificaciones deberán ser nobles en su construcción y materiales,



prohibiendo aquellos que tengan carácter provisional, salvo en las instalaciones directamente vinculadas al proceso productivo agrícola.

Artículo D.281. Alturas. La altura máxima, en una o dos plantas, será de siete metros. Excepcionalmente, para instalaciones agropecuarias, industriales o de servicios, y debiendo justificarse detalladamente su necesidad, se podrán autorizar mayores alturas, valorando su incidencia y aporte al paisaje.

Artículo D.282. Las edificaciones en las propiedades linderas a las vías de tránsito nacionales, guardarán las distancias establecidas en el art. 20 del Decreto Ley N° 10.382 en la redacción dada por el Decreto Ley N° 14.197 del 17/5/74.

Artículo D.283. Infraestructura y equipamientos. Se requerirán instalaciones de agua, energía eléctrica mediante conexiones a la red pública o producción propia, red de saneamiento interior y caminería de acceso.

Artículo D.284. Publicidad. Se prohíbe expresamente la instalación de cartelería publicitaria en todo el Suelo Rural a excepción de la vinculada al equipamiento público y la que haga referencia a productos del establecimiento en que se instale, debiendo en este último caso, localizarse en las edificaciones de dicho establecimiento y con criterios de protección paisajística.

Artículo D.285. Subdivisiones de tierra – fraccionamientos. De acuerdo con la Ley de Formación de Centros Poblados, en su Artículo 2, se prohíbe toda subdivisión de la tierra que cree uno o más predios independientes menores de tres hectáreas cada uno.

Artículo D.286. Caminos. Se prohíbe la apertura de nuevos caminos rurales, salvo las obras públicas de interés general y los caminos integrados en proyectos de explotación o transformación agropecuarios, debidamente autorizados por la Intendencia competente.

Artículo D.287. Infraestructura interurbana. Los proyectos correspondientes



a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Artículo D.288. Comisión Especial Permanente de Montevideo Rural. La interpretación de las normas contenidas en el presente capítulo en aspectos más detallados y cualitativos del Área Agrícola, Área Ecológica Significativa y Área de la Costa oeste, corresponderá a la Comisión Especial Permanente de Montevideo Rural.

Artículo D.289. Área circundante del Complejo Carcelario. Para propiciar el aislamiento y la seguridad del Complejo Carcelario en el predio Padrón N° 43.092, el área circundante del mismo, delimitada por camino Sanguinetti, camino O'Higgins, rambla costanera del río Santa Lucía (proyectada), camino Coronel Escribano Basilio Muñoz y ruta Nacional N° 1 Brigadier General Manuel Oribe, quedará sometida, en lo que respecta al uso del suelo y emplazamiento de edificios, a las condiciones siguientes:

A) Los predios total o parcialmente incluidos en el área delimitada en este artículo podrán ser utilizados para usos agrícolas, forestales o agropecuarios, permitiéndose la construcción de galpones y depósitos para las actividades mencionadas, quedando expresamente prohibida la construcción o implantación de establecimientos comerciales o industriales y a la de viviendas.

B) Los predios con frente a la alineación sureste del camino del Tropero, entre la ruta N° 1 Brigadier Gral. Manuel Oribe y la calle de 17 metros y los predios con frente a la alineación suroeste de la calle Oficial de 20 metros, entre el camino del Tropero y la primera calle de 17 metros paralela al noroeste de este último tendrán un retiro de cuarenta metros a contar desde las alineaciones de las vías mencionadas.



Artículo D.290. Régimen de edificación en el área circundante del Complejo Carcelario. Las construcciones existentes en la zona señalada, que posean permiso de construcción autorizado y habilitación final, quedarán sujetas al siguiente régimen:

A) Las edificaciones que tengan un destino diferente a los autorizados por este artículo anterior podrán seguir funcionando en las condiciones en que fueron habilitadas, pero en el futuro no se autorizará ningún tipo de refacción o ampliación de las mismas, salvo aquellas que tengan por objeto la conservación del inmueble y de sus condiciones higiénicas y sanitarias.

B) En las construcciones que no se ajusten en su emplazamiento a los retiros establecidos en el artículo anterior se autorizará, en las viviendas, todas aquellas obras que fueran necesarias para su conservación y las ampliaciones que resulten plenamente justificadas. Cuando en las zonas reglamentadas, existan edificaciones construidas sin autorización y que no cumplan con los destinos y/o retiros establecidos, se admitirá que sean regularizadas, siempre que se ajusten a las disposiciones del artículo anterior.

**LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO
SOSTENIBLE. LEY N 18308 del 30/06/2008**

La LOTDS define que el ordenamiento territorial es “el conjunto de acciones transversales del Estado que tienen por finalidad mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales” (Artículo 3)

En este sentido, el Artículo 5 establece como principio rector para alcanzar la meta del ordenamiento territorial, “la adopción de las decisiones y las



actuaciones sobre el territorio a través de la planificación ambientalmente sustentable, con equidad social y cohesión territorial”.

En este marco se considera necesario analizar las problemáticas territoriales más significativas, considerando cuatro grandes dimensiones fuertemente vinculadas y de similar relevancia: la ambiental, la social, la económica y la política – institucional.

DIRECTRICES DEPARTAMENTALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE noviembre 2012

[03. Las Directrices Departamentales]

“Las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural del territorio departamental, determinando las principales decisiones sobre el proceso de ocupación, desarrollo y uso del mismo” (Artículo 16 – LOTDS). Por lo tanto, dicho instrumento constituye una herramienta indispensable para la definición de una política territorial que considere los procesos ambientales, sociales y económicos que se dan en el territorio departamental.

En este sentido, las Directrices se orientan hacia la búsqueda de cambios que respondan a las preocupaciones territoriales identificadas y a las políticas que guían el desarrollo nacional y departamental. Propician un proyecto de territorio sustentable y democrático que reconoce los valores ambientales y culturales propios del lugar, que afirma la participación en los procesos planificadores y la distribución espacial equitativa de las infraestructuras y servicios.

De manera general, las Directrices Departamentales se enmarcan en los grandes objetivos que la Ley 18.308 asigna al ordenamiento territorial: “mantener y mejorar la calidad de vida de la población, la integración social



en el territorio y el uso y aprovechamiento ambientalmente sustentable y democrático de los recursos naturales y culturales” (Artículo 3 – LOTDS).

Según el Artículo 16 de la LOTDS, “las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible constituyen el instrumento que establece el ordenamiento estructural del territorio departamental, determinando las principales decisiones sobre el proceso de ocupación, desarrollo y uso del mismo.” Por consiguiente “son un instrumento eminentemente estratégico de gobierno del territorio en la medida que lo estructura y orienta su desarrollo.” (GOROSITO, 2009)

Se ha dicho que “...la ley atribuye a los departamentos la competencia para la aprobación de aquellos instrumentos de planificación de mayor incidencia por su concreción en el territorio departamental, como son las Directrices Departamentales y los Planes Locales...” (OLMEDO, 2010).

Las Directrices Departamentales refieren a tres aspectos básicos:

- Los principales objetivos del ordenamiento territorial en el departamento. - Las grandes estructuras y sistemas territoriales, así como las actuaciones estratégicas propuestas. - La formulación de las orientaciones generales para las otras escalas del ordenamiento territorial y para las políticas sectoriales y los grandes proyectos con incidencia territorial.*

A través de algunos de los artículos de la citada ley, trataremos de clarificar este aspecto. Las Directrices Departamentales asumen el desarrollo territorial planificado desde un abordaje integral y ambientalmente sustentable del territorio. Dice el Artículo 16 que “Tienen como objeto fundamental planificar el desarrollo integrado y ambientalmente sostenible del territorio departamental, mediante el ordenamiento del suelo y la previsión de los procesos de transformación del mismo.” Según el Artículo 47, las Directrices Departamentales deberán asumir la conservación del



ambiente garantizando la sostenibilidad de los procesos de transformación territorial. En este sentido deberán contar con una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

La elaboración y aprobación de las Directrices Departamentales es de competencia exclusiva de los Gobiernos Departamentales (Artículo 16, inciso 3). Tendrán la naturaleza jurídica de Decretos Departamentales (Artículo 26) y deben cumplir con las instancias obligatorias de elaboración y participación social estipuladas en la LOTDS (Artículos 23 al 25).

Sus determinaciones tienen efecto vinculante sobre los particulares y los poderes públicos, como disposiciones generales, así como sobre los terrenos, instalaciones y edificaciones en lo referente al destino y régimen jurídico de aplicación (Artículo 27). El reconocimiento de este instrumento de carácter estructural y estratégico conlleva reconocer el carácter vinculante, con diferentes alcances, de objetivos, estrategias, lineamientos, recomendaciones, etcétera.

De igual forma, las determinaciones que impliquen limitaciones al derecho de propiedad se consideran comprendidas en el concepto de interés general referido en la propia ley (Artículo 35). Asimismo, según el Artículo 37, los propietarios de inmuebles no podrán destinarlos a usos contrarios a los previstos por los instrumentos aprobados de acuerdo a la ley ni a las determinaciones que se establezcan conforme a los mismos durante su aplicación.

Como instrumento de ordenamiento territorial, las Directrices Departamentales deberán prever mecanismos de seguimiento, control y evaluación técnica y monitoreo ciudadano, durante el período de vigencia (Artículo 28).

Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo

Además, serán revisadas cuando se produzcan los supuestos o circunstancias en ellas definidas, así como siempre que se pretenda



introducir alteraciones en ellas o en el territorio (Artículo 29). Las modificaciones deberán ser establecidas por instrumentos de igual jerarquía.

La apuesta a actualizar el Plan Montevideo es conferirle mayor dinamismo al instrumento, actualizando las demandas y las ofertas en el territorio, de acuerdo al crecimiento y los escenarios previstos, para mejorar la gestión y propender a una ciudad más democrática, justa y equilibrada. Las Directrices Departamentales pretenden incorporar información y propuestas de gran complejidad, manteniendo los mismos objetivos generales planteados por el Plan Montevideo en lo referente a coordinar la acción pública y encuadrar las actividades privadas.

02. Objetivos

Objetivo 1 Preservar los valores ambientales y los recursos naturales, tendiendo a un desarrollo integral y sustentable.

Disminuir la contaminación del suelo, el agua y el aire, propiciando una gestión adecuada de residuos sólidos, entre otros aspectos.

Proteger el suelo rural productivo y natural.

Objetivo 2 Revertir los procesos de segregación socio-territorial.

Equilibrar en el territorio la dotación de infraestructuras y equipamientos.

Objetivo 3 Mejorar las calidades urbanas que califican el hábitat.

Fomentar el desarrollo de un sistema de espacios públicos de calidad.

Reducir la vulnerabilidad ante la variabilidad climática y minimizar los riesgos socio-ambientales.

Objetivo 4 Controlar la expansión urbana.

Optimizar el uso de las capacidades instaladas en la ciudad consolidada, en cuanto a infraestructuras y equipamientos.



Objetivo 5 Prever suelo apto y adecuado para la residencia y para las actividades productivas y logísticas.

Delimitar áreas del territorio destinadas al desarrollo de las distintas actividades, que ordenen la distribución espacial de las mismas y asegure una oferta adecuada de suelo.

Objetivo 6 Mejorar el vínculo de las grandes infraestructuras y equipamientos con la ciudad y el territorio.

Perfeccionar la interrelación ciudad-puerto contemplando el crecimiento de las actividades portuarias.

Corregir los vínculos con los grandes equipamientos productivos en especial aquellos productores de energía.

Ordenar las actividades productivas y logísticas previendo los conflictos potenciales.

[05. Categorización del suelo]

El Artículo 30 de la LOTDS confiere al Gobierno Departamental la competencia exclusiva para la categorización del suelo en el territorio del departamento, la cual se ejercerá mediante los instrumentos de ordenamiento territorial de su ámbito.

La categorización del suelo representa el primer nivel de división operativa del territorio, destinada a establecer las orientaciones más generales de ordenación, uso y gestión territorial en el departamento. En tal sentido, atendiendo a lo establecido en la LOTDS se delimitan las áreas con categoría Rural, Suburbano y Urbano.

La LOTDS establece las categorías: Rural, Urbano y Suburbano, así como las subcategorías: Rural Productivo, Rural Natural, Urbano Consolidado y Urbano no Consolidado. A su vez, define el Atributo Potencialmente Transformable necesario para transformar el suelo de una categoría a otra. En el proceso de revisión se definieron otras subcategorías, que sin desnaturalizar la categoría a la que pertenecen como establece la Ley,



permiten un acercamiento mayor en algunos sectores del territorio.

El Plan Montevideo establece, en su Capítulo III, la zonificación primaria, secundaria y terciaria, antecedentes significativos para la categorización del suelo. La articulación de éstos con los conceptos establecidos por la LOTDS se realizó a partir de la vinculación, en aquellos aspectos pertinentes y con los ajustes necesarios, de la zonificación primaria y secundaria con las categorías y subcategorías del suelo. A partir de esto, se derogan los artículos referidos a zonificación primaria y secundaria del Capítulo III del Decreto N° 28.242.

Se definen asimismo Áreas Diferenciadas, entendidas como sectores homogéneos en suelo rural, urbano y suburbano que se vinculan con las áreas caracterizadas establecidas por el Plan Montevideo en su zonificación terciaria urbana y rural. A partir de esto se modifica el Capítulo III del Plan Montevideo que pasa a designarse “Áreas Diferenciadas”.

Suelo Categoría Rural

El Suelo Rural se define por sus valores agrícolas, ecológicos, paisajísticos, riqueza productiva, así como por sus características naturales y ambientales. La defensa y puesta en valor de este tipo de suelo es un objetivo ya presente en el Plan Montevideo, que continúa vigente y se fortalece.

Los suelos de categoría rural quedan, por definición, excluidos de todo proceso de urbanización, de fraccionamiento con propósito residencial y comprendidos en toda otra limitación que establezcan los instrumentos correspondientes.

Integran asimismo el suelo categoría rural los padrones con actividades que por sus características no son propias de dicho suelo, pero que no representan riesgos para su transformación. Para la determinación de este aspecto se considerarán los parámetros de compatibilidad definidos en el



Plan Montevideo (Normas Complementarias en Suelo Rural) para el Suelo Rural Agrícola y Costa Oeste.

Las actividades que se desarrollen en estos predios y posean autorización del gobierno departamental vigente a la fecha de aprobación de este instrumento, podrán mantenerse en funcionamiento de acuerdo con el Artículo 39 de la LOTDS. Para las que no posean autorización, la Intendencia Departamental podrá establecer plazos que habiliten su regularización.

Todas aquellas actividades que no siendo propias del suelo rural no sean compatibles con el mismo y no posean autorización del gobierno departamental a la fecha de aprobación de este instrumento, quedarán comprendidas en el literal c) del Artículo 27 de la LOTDS.

Además de los predios referidos en la cartografía, se categorizarán como rurales aquellos predios que, ubicados dentro de un área categorizada como Suelo Suburbano sin instrumento de transformación aprobado, mantengan uso productivo rural. Esta categorización se mantendrá en tanto permanezcan las condiciones mencionadas, lo que deberá ser constatado según la reglamentación a desarrollar.

En los ríos, arroyos y cañadas se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad de acuerdo a la legislación vigente y la competencia de los órganos correspondientes.

En Suelo Rural se definen las siguientes subcategorías:

- Rural Natural (SRN) - Rural Productivo (SRP) - Rural de Interfase (SRI) - Rural de Interfase Costero (SRIC)

Rural Natural (SRN)

El Suelo Rural Natural comprende "...áreas de territorio protegido con el fin



de mantener el medio natural, la biodiversidad o proteger el paisaje u otros valores patrimoniales, ambientales o espaciales. Podrá comprender, asimismo, el álveo de lagunas, lagos, embalses y cursos de agua de dominio público o fiscal, del mar territorial y las fajas de defensa de costas". (Artículo 31 LOTDS).

El Suelo Rural Natural se corresponde conceptualmente con el Área Ecológica Significativa del Plan Montevideo cuyo objetivo principal es la protección y recuperación del ecosistema que la sustenta. Se aplicará la normativa existente para el Área Ecológica Significativa del Plan Montevideo (Normas complementarias) en todo aquello que no contradiga estas directrices de acuerdo a la cartografía y al cuadro de correspondencia entre las áreas diferenciadas propuestas y la zonificación terciaria del Plan Montevideo, hasta tanto se elabore una nueva normativa.

Incluye la faja costera no urbanizada del departamento, los márgenes naturales de los principales cursos de agua (aquellos sectores poco antropizados del Miguelete y Pantanoso, los cursos menores tributarios del Río de la Plata, entre otros), los humedales del río Santa Lucía y los bañados de Carrasco.

En los suelos categorizados como Rural Natural se desarrollarán acciones que contribuyan a:

- Aplicar las mayores restricciones en cuanto a acceso, desarrollo de actividades productivas, construcciones y fraccionamiento, de tal forma de proteger los ecosistemas frágiles involucrados.*
- Orientar el desarrollo de las actividades de protección y/o recuperación de los ecosistemas involucrados, según planes de manejo, así como también atender las actividades de investigación y enseñanza, y según los casos las actividades de recreación y esparcimiento controladas.*

Rural Productivo (SRP)



El Suelo Rural Productivo comprende "... áreas cuyo destino principal sea la actividad agraria, pecuaria, forestal o similar, minera o extractiva, o las que los instrumentos de ordenamiento territorial establezcan para asegurar la disponibilidad de suelo productivo y áreas en que este predomine". (Artículo 31 LOTDS)

En términos generales se corresponde conceptualmente con el Área Agrícola del Plan Montevideo cuyo objetivo principal es el desarrollo de actividades de producción agrícola. Se aplicará la normativa existente para el Área Agrícola del Plan Montevideo (Normas complementarias) en todo aquello que no contradiga estas directrices de acuerdo a la cartografía y al cuadro de correspondencia entre las áreas diferenciadas propuestas y la zonificación terciaria del Plan Montevideo, hasta tanto se elabore una nueva normativa.

En los suelos categorizados como Rural Productivo se desarrollarán actividades de producción agrícola bajo diversas modalidades de ocupación y de aplicación tecnológica, con los siguientes criterios de actuación:

- Asignar a estas áreas un rol articulador del territorio departamental y metropolitano. - Fomentar y controlar la sustentabilidad ambiental de los procesos productivos. - Orientar las intervenciones al aprovechamiento de oportunidades ambientales. - Aplicar criterios paisajísticos en cualquier intervención física en el área.*

Rural de Interfase (SRI)

El Suelo Rural de Interfase comprende áreas de Suelo Rural con alta vulnerabilidad ante la expansión de los procesos urbanizadores en sus distintas manifestaciones, encontrándose el uso productivo rural tradicional en fuerte declive. En estos suelos se permitirá el desarrollo de actividades



que, no siendo industriales o logísticas, aseguren el mantenimiento de la baja carga antrópica, articulando estrategias para la preservación de los servicios ambientales de los ecosistemas asociados. Se valorará en las actividades a desarrollar la baja ocupación del suelo, el control de las dinámicas generadas, el mantenimiento de las capacidades productivas del suelo, de acuerdo a los criterios que se definirán.

Todas estas actividades requerirán los estudios ambientales y territoriales pertinentes para su aprobación por la Intendencia Departamental.

En términos generales se corresponden con sectores de la cuenca del Arroyo Miguelete al sur de la Ruta Nº 102 y los entornos de los Bañados del Arroyo Carrasco.

En los suelos categorizados como Rural de Interfase se desarrollarán acciones que contribuyan a:

- Preservar los valores paisajísticos y escénicos, manteniendo como tales las áreas para el uso agrícola. - Garantizar la accesibilidad de las personas al disfrute de los valores paisajísticos, escénicos y ecosistémicos. - Ordenar las actividades no rurales compatibles, tomando como lineamiento básico de actuación el respeto y la recuperación de los atributos ecosistémicos del territorio. - Promover la supresión de permisos de extracción mineral.*
- Propiciar estrategias para la inserción de actividades con uso de tecnologías amigables con el ambiente, eliminando aquellas contaminantes o con impactos negativos. - Desarrollar criterios de articulación en los bordes urbanos que contribuyan a la preservación de los valores ambientales*

Rural de Interfase Costero (SRIC)

El Suelo Rural de Interfase Costero comprende áreas del territorio de Suelo Rural destinadas a uso agrícola, con actividades turísticas o recreativas asociadas, las que podrán ser admisibles en tanto no impliquen riesgos de



transformación del suelo productivo ni afecten o sustituyan sus capacidades productivas, sin la sustitución del mismo. Todas ellas requerirán de la autorización de la Intendencia Departamental (Artículo 39, LODTS).

En términos generales se corresponde conceptualmente con el Área de la Costa Oeste del Plan Montevideo, un área singular que se mantiene relativamente poco antropizada, con cualidades paisajísticas de alta naturalidad, así como identidades culturales destacadas. Se aplicará la normativa existente para el Área de la costa Oeste del Plan Montevideo (Normas complementarias) en todo aquello que no contradiga estas directrices hasta tanto se elabore una nueva normativa.

En los suelos categorizados como Rural Productivo Turístico Recreativo se desarrollarán acciones que contribuyan a:

- Preservar los valores paisajísticos y escénicos, manteniendo como tales las áreas para el uso agrícola. - Garantizar el uso general de la faja costera con fines de recreación y esparcimiento permitiendo el libre acceso de las personas. - Ordenar los usos agrícolas, así como los usos turísticos y recreativos, tomando como lineamiento básico de actuación el respeto y la recuperación de los atributos naturales del territorio. - Promover la supresión de permisos de extracción mineral en todo el espacio costero. - Desestimular la forestación masiva de especies exóticas con fines comerciales.

- Mantener la actual estructura de caminos principales paralelos a la costa, pero alejados de ésta, y caminos secundarios transversales que permitan el acceso a puntos de ella. Se evitará expresamente la construcción de caminos en la faja costera. - Excluir la instalación de industrias, o demás actividades potencialmente contaminantes o con impactos negativos. - Aplicar criterios de complementariedad entre las áreas urbanizadas existentes y las rurales que contribuyan a la adecuada vinculación de sus valores ambientales. - Promover la pesca artesanal considerando su importancia como fuente laboral y atractivo turístico de la zona.



Suelo Categoría Urbana

El Suelo Urbano comprende "...Áreas del territorio de los centros poblados, fraccionadas, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, así como aquellas áreas fraccionadas parcialmente urbanizadas en las que los instrumentos de ordenamiento territorial pretenden mantener o consolidar el proceso de urbanización". (Artículo 32 LOTDS)

La Ley define el Suelo Categoría Urbana y sus subcategorías en función del grado de urbanización y de las infraestructuras y servicios disponibles.

Considera al Suelo Urbano Consolidado como las "Áreas urbanizadas dotadas al menos de redes de agua potable, drenaje de aguas pluviales, red vial pavimentada, evacuación de aguas servidas, energía eléctrica y alumbrado público; todo ello en calidad y cantidad adecuada a las necesidades de los usos a que deban destinarse las parcelas" (Artículo 32 LOTDS) y al Suelo Urbano no Consolidado como las "Áreas en las que aun existiendo un mínimo de redes de infraestructuras, las mismas no sean suficientes para dar servicio a los usos previstos por el instrumento". (Artículo 32 LOTDS)

A partir de estas consideraciones establecidas por la LOTDS se define al Suelo Urbano Consolidado como aquel que posee la estructuración urbana brindada por la existencia de infraestructuras. Incluye, en términos generales, el Área Costera, Central e Intermedia de la Zonificación Secundaria del Plan Montevideo.

Se define como Suelo Urbano no Consolidado a sectores ubicados en los bordes de la ciudad, con bajo grado de consolidación, carencia en los servicios urbanos, en la calidad del espacio público y en las infraestructuras básicas, en particular las redes de saneamiento. Incluye, en términos generales, el Área Periférica de la Zonificación Secundaria del Plan Montevideo.



A partir del reconocimiento de la multifuncionalidad del suelo urbano, se definen subcategorías sobre la base de un análisis integrado de:

- Cobertura de las infraestructuras urbanas, en particular las redes de saneamiento. Este constituye el parámetro más decisivo, que implica una primera clasificación en consolidado / no consolidado. - Estructuras tipomorfológicas: tipología edilicia residencial y no residencial, modalidad asociativa, factor de ocupación del suelo, cantidad de baldíos y trazados, amanzanado y parcelario. - Dinámicas urbanas y agentes intervinientes: edilicias, de usos, variaciones de población y vivienda y densidades respectivas. Procesos de ocupación del territorio, transformación de las centralidades, vaciamiento de grandes equipamientos - Calidad ambiental: espacio público —plazas, parques, arbolado, alumbrado. Calidad y estado de las construcciones. - Usos del suelo: predominancia habitacional, industrial, comercial, terciario y polifuncional. - Identidad barrial y patrimonio urbano—arquitectónico. - Presencia de equipamientos singulares o hitos que caracterizan el emplazamiento de cada área geográfica

Considerando entonces los ítems anteriormente descriptos se definen las siguientes subcategorías Urbanas:

- Suelo Urbano Consolidado Central (SUCCe) - Suelo Urbano Consolidado Intermedio (SUCIn)

- Suelo Urbano Consolidado Costero (SUCCo) - Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)

Suelo Urbano Consolidado Central (SUCCe)

Se corresponde con la zona de mayor prevalencia en la estructuración de la ciudad, que se refleja en la escala supralocal de sus actividades, así como en la apropiación e identificación que de ella hace la sociedad en su conjunto. Se concentran en el área Central los equipamientos institucionales vinculados a Montevideo en su condición de Capital.

Se caracteriza por la concentración de las diferentes actividades que se



desarrollan en la ciudad, por lo cual es en ellas donde se evidencia, en mayor grado, la complejidad de las relaciones funcionales de la vida urbana. Conforman un ámbito de carácter público por excelencia, asiento de la centralidad principal, de referencia simbólica y cultural a nivel departamental y metropolitano, con características propias que las distinguen del resto de la ciudad.

En los suelos categorizados como Urbano Consolidado Central se favorecerá la recuperación de sus calidades arquitectónicas, ambientales y de calidad de vida, contemplando las relaciones funcionales que la caracterizan.

Se desarrollarán acciones que contribuyan a:

- Desarrollar las características polifuncionales propias de las centralidades, recalificando en particular el carácter del centro principal como área de mayor intercambio y alta intensidad del uso del suelo con relación a su espacio público y a las actividades culturales y recreativas. - Establecer un ordenamiento de las actividades no habitacionales en un adecuado equilibrio y convivencia, de manera de evitar la especialización funcional, y minimizar la conflictividad funcional existente. - Fomentar la residencia, estimulando las operaciones de rehabilitación y densificación edilicia, de manera de recuperar el stock existente de buena calidad, y las operaciones de sustitución en áreas o puntos que necesiten una recalificación urbana. - Recalificar los equipamientos comunitarios y de servicios y establecer nuevas dotaciones si fueran necesarias, como forma de mejorar la calidad de vida de la población residente y revertir el proceso de involución urbana que sufren las áreas centrales. - Mejorar y recuperar la calidad ambiental de los espacios públicos, así como preservar la morfología urbana existente.

Suelo Urbano Consolidado Intermedio (SUCIn)

Son áreas del suelo urbano consolidado que presentan buena calidad



ambiental asociada a la presencia de infraestructuras básicas, buenos servicios urbanos y edificación de calidad aceptable o buena.

Los cascos históricos que dan origen a los distintos barrios presentan valores patrimoniales que contribuyen a la identidad y pertenencia de cada uno de ellos. Esta conformación marca la heterogeneidad del área reflejada en sus características tipomorfológicas.

El uso del suelo es predominantemente habitacional con servicios y equipamientos complementarios, presentando particularidades en las centralidades locales y en algunos sectores con concentración de usos no habitacionales.

El par Bulevar J. Batlle y Ordoñez- avenida Luis A. de Herrera y la avenida Gral. Flores son ejes transversales de la ciudad que articulan este suelo con las áreas urbanas costeras y centrales respectivamente.

Se favorecerá la promoción y revitalización de los suelos categorizados como Urbano Consolidado Intermedio, así como la preservación de factores caracterizantes que inciden en la identidad barrial.

Se desarrollarán acciones que contribuyan a:

- Reafirmar el uso preponderantemente habitacional, incluyendo los usos comercial y cultural relacionados. - Asegurar la compatibilidad de los usos no habitacionales con el uso habitacional en aquellas áreas que lo habiliten a través del desarrollo de la normativa específica.*
- Promover un uso racional de las infraestructuras existentes, propiciando la densificación controlada y la rehabilitación del stock habitacional. - Garantizar la calidad del espacio público y los equipamientos colectivos. - Considerar las nuevas centralidades, en particular las asociadas a las terminales del STM y a los nuevos centros comerciales. - Potenciar el carácter dinamizador y de centralidad de los estructuradores principales, considerando aquellos jerarquizados por el STM y especialmente los ejes urbanos identificados como territorios estratégicos (par bulevar J. Batlle y*



Ordoñez - avenida Luis A. de Herrera y la avenida Gral. Flores). - Recalificar los valores patrimoniales, fundamentalmente en las centralidades históricas.

Suelo Urbano Consolidado Costero (SUCCo)

Son áreas del suelo urbano consolidado identificadas básicamente por su ubicación geográfica en el borde costero este del departamento, desde Bv. Artigas hasta Ao. Carrasco. Muestra a lo largo de su conformación una estrecha vinculación entre lo natural y lo artificial. El Río de la Plata, la Rambla Naciones Unidas y un conjunto de calles transversales unifican las áreas caracterizadas vinculadas con la costa que se constituye en el paseo público por excelencia de todos los montevideanos.

Presenta buenas calidades ambientales y arquitectónicas, buena cobertura de infraestructuras urbanas con un uso del suelo predominantemente habitacional con servicios y equipamientos complementarios.

En los suelos categorizados como Urbano Consolidado Costero se favorecerá la preservación de los valores ambientales y los caracteres tipomorfológicas, así como el ordenamiento del crecimiento residencial y de actividades vinculadas al turismo y sector terciario en general.

Se desarrollarán acciones que contribuyan a:

Reafirmar el uso preponderantemente habitacional, incluyendo los usos comercial y cultural relacionados. - Controlar la edificación mediante normativas particulares como forma

Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Montevideo de mantener la caracterización de cada barrio y no generar rupturas en los tejidos. - Controlar las nuevas centralidades de modo que no afecten al entorno físico inmediato por sustituciones de uso o problemas circulatorios. - Diseñar los espacios públicos de la zona costera para contemplar funciones de recreación a escala metropolitana. - Dotar de



equipamiento e infraestructura turística a lo largo de la costa.

Otros Suelos Urbanos Consolidados (SUCOt)

Son áreas de suelo urbano consolidado no contiguas a la urbanización principal para las cuales se precisarán criterios específicos en función de sus particularidades. En esta situación se encuentra el Pueblo de Santiago Vázquez.

Suelo Urbano no Consolidado (SUNC)

Son áreas del suelo urbano que se caracterizan por su bajo grado de consolidación, con carencias en las infraestructuras básicas especialmente el saneamiento, en los servicios urbanos y también en lo que refiere a la calidad del espacio público.

En muchos casos los tejidos se encuentran desestructurados, con discontinuidades no resueltas producto de los procesos históricos de completamiento urbano.

El uso del suelo es predominantemente habitacional con servicios y equipamientos complementarios, presentando importantes equipamientos y contenedores con usos no habitacionales.

Se reconocen como aspectos para una potencial reconversión de este suelo la existencia de zonas residenciales con edificaciones de buena y media calidad, la ubicación como territorio de “borde” urbano – rural, la diversidad de entornos paisajísticos y geográficos entre otros aspectos.

Se desarrollarán acciones que contribuyan a:

- Estructurar, consolidar y calificar dichos suelos*
- Actuar mediante políticas integradas considerando conjuntamente la problemática urbana y social y la articulación de la política de tierras con la de vivienda.*
- Proteger y caracterizar las calidades ambientales presentes,*



con planes que estructuren y completen los tejidos, y en particular el espacio público. - Asegurar la compatibilidad entre los usos habitacionales y no habitacionales a través del desarrollo de la normativa específica. - Evitar procesos que generen problemáticas no deseadas o agraven las existentes.

Suelo Categoría Suburbana

El Suelo Suburbano comprende "...áreas del suelo constituidas por enclaves con usos, actividades e instalaciones de tipo urbano o zonas en que éstas predominen, dispersos en el territorio o contiguos a los centros poblados". (Artículo 33, LOTDS).

Se consideran instalaciones de tipo urbano las destinadas a habitación, turismo, residencia, deporte, recreación, industria, servicio, logística o similares.

El Suelo Suburbano en el departamento de Montevideo, atiende básicamente tres cuestiones: por un lado la necesidad de reconfigurar la matriz productiva (usos logísticos e industriales) ante las demandas emergentes – Suelo Suburbano No Habitacional y No Habitacional Intensivo-, por otro reconocer la existencia de usos no habitacionales enclavados en suelo rural – Suelo Suburbano no Habitacional de Servicios- y por último reconocer sectores de suelo de carácter habitacional enclavados en el Suelo Rural - Suelo Suburbano Habitacional.

Además de los predios referidos en la cartografía, se categorizarán como suburbanos aquellos predios que se encuentren ubicados dentro de un área categorizada como Suelo Rural en los que se desarrollen actividades que por sus características no son propias de este suelo y no son compatibles con los usos productivos rurales, siempre que cuente con autorización del gobierno departamental (con vigencia a la fecha de aprobación de este instrumento). Se establecen como parámetros máximos para el desarrollo de las actividades los correspondientes al suelo suburbano no habitacional.

Las transformaciones que afecten los cursos naturales de arroyos y cañadas por las actividades que se desarrollen en los predios suburbanos,



mantendrán la mayor naturalidad posible y estarán determinadas por estudios ambientales e hidrológicos.

Se identifican cuatro tipos de suelo suburbano:

- Suelo Suburbano no Habitacional (SSNH) - Suelo Suburbano no Habitacional Intensivo (SSNHI) - Suelo Suburbano no Habitacional de Servicios (SSNHS) - Suelo Suburbano Habitacional (SSH)

Suelo Suburbano no Habitacional (SSNH)

El Suelo Suburbano no Habitacional comprende áreas del territorio en las que coexisten la localización industrial y logística de bajo impacto y uso rural. Se localizan en sectores con buena accesibilidad y acondicionamiento del territorio para el desarrollo de los mismos.

Se admite la implantación de actividades no habitacionales, con la fraccionabilidad, usos y parámetros de edificabilidad habilitados en la normativa en Suelo Rural de Usos Mixtos del Plan Montevideo (Normas complementarias) en tanto no se especifiquen otros, así como también se mantienen las gestiones necesarias para su autorización.

Como casos excepcionales se admitirán en este suelo aquellos asentamientos irregulares preexistentes con un nivel importante de consolidación y que puedan ser compatibles con las actividades no habitacionales a partir del desarrollo de diversas acciones en el marco de programas de integración urbana. Esto deberá ser considerado al momento de la definición de los sistemas estructurales del área.

En estas áreas se propenderá a:

- Desarrollar y consolidar las infraestructuras acordes a las actividades a implementar. - Priorizar localizaciones en sectores contiguos a la zona urbana de manera de no extender irracionalmente la mancha urbana. - Controlar la implantación de las actividades exigiendo los estudios



pertinentes en particular en lo que hace a aspectos ambientales, de tránsito y paisajísticos. - Propiciar la compatibilidad de aquellos asentamientos irregulares preexistentes admisibles.

Suelo Suburbano no Habitacional Intensivo (SSNHI)

El Suelo Suburbano no Habitacional Intensivo está conformado por enclaves destinados a actividades logísticas e industriales, en particular aquellas de inserción conflictiva en el Suelo Urbano por su alto impacto territorial, paisajístico y/o de tránsito. Dichas actividades requieren predios de grandes dimensiones con acceso de cargas habilitadas por el Plan de Movilidad y con accesibilidad al Puerto de Montevideo y a los corredores de transporte nacional e internacional.

Se admite la implantación de actividades con la fraccionabilidad, usos y parámetros de edificabilidad habilitados en la normativa en Suelo Rural de Usos Mixtos del Plan Montevideo (Normas complementarias) en tanto no se desarrollen los Programas de Actuación Integrada previstos.

La consolidación de las actividades previstas en estos suelos permitirá:

- Dar soporte territorial a estas actividades productivas en localizaciones que cuenten con las infraestructuras necesarias (caminería, saneamiento, agua) - Priorizar localizaciones en sectores contiguos a la zona urbana de manera de no extender irracionalmente la mancha urbana - Evitar la localización de estas actividades en áreas ecológicamente significativas como los cursos de agua, y sus respectivos corredores de biodiversidad - Controlar la implantación de las actividades exigiendo los estudios pertinentes a aquellos emprendimientos que impliquen riesgos potenciales, especialmente por emisiones líquidas o gaseosas, por modificaciones en el tránsito vehicular o por alteraciones paisajísticas relevantes. - Manejar estrategias de implantación en común con el área metropolitana.



Suelo Suburbano No Habitacional de Servicios (SSNHS)

El Suelo Suburbano no Habitacional de Servicios está conformado por enclaves destinados a grandes equipamientos de servicio de carácter metropolitano o nacional de inserción conflictiva en el Suelo Urbano por su impacto territorial. Se corresponden con programas singulares que por sus características poseen cierto grado de desarrollo autónomo, ameritan su aislamiento del entorno inmediato, requieren predios de grandes dimensiones, buena accesibilidad a la vez que pueden constituirse en “barreras” de contención de la expansión urbana sobre suelo rural.

Se categorizan como Suelo Suburbano no Habitacional de Servicios los predios con usos institucionales de gran porte ubicadas en suelo rural, tales como establecimientos carcelarios, aeródromos, etcétera.

En estas áreas se propenderá a:

- Minimizar la interferencia de estas actividades con su entorno inmediato - Asegurar los vínculos funcionales que propicien el correcto desarrollo de las actividades. - Integrarlas en estrategias de preservación de situaciones territoriales vulnerables, contribuyendo al “control” de los procesos expansivos urbanos

Suelo Suburbano Habitacional (SSH)

El Suelo Suburbano Habitacional comprende áreas del territorio con fraccionamiento y/o amanzanamiento de tipo urbano, destinadas a uso habitacional, enclavadas en Suelo Rural.

En los suelos suburbanos habitacionales se prevén acciones que contribuyan a:

- Proteger las condiciones geográficas y el ambiente natural. - Evitar nuevos fraccionamientos, manteniendo un bajo factor de ocupación del suelo.



Atributo Potencialmente Transformable

La LODTS introduce el Atributo de Potencialmente Transformable para aquellas áreas del suelo que el instrumento de ordenamiento admite como transformables a futuro. Según el Artículo 34 “sólo se podrá transformar suelo incluido dentro de una categoría en otra, en áreas con el atributo de potencialmente transformable”.

Asimismo, en las Directrices Departamentales se utiliza este atributo para transformar subcategorías dentro de una misma categoría, indicando así los cambios deseados en el proyecto de transformación territorial. En este sentido se priorizan para el desarrollo de actividades logísticas e industriales de alta intensidad, los sectores de Suelo Suburbano no Habitacional correspondientes a los (APT 28, 29, 30, 31 y 32).

Para que efectivamente este instrumento contribuya a los objetivos perseguidos es necesario consolidar nuevas formas de gestión que permitan, en una actitud proactiva, brindar el soporte físico para el desarrollo ordenado de las actividades.

En aquellos sectores designados con el Atributo de Potencialmente Transformable que se corresponden con sectores Suburbanos o Potencialmente Urbanizables del Plan Montevideo y que tengan Programa de Actuación Urbanística aprobado registrarán las determinaciones y parámetros establecidos en los mismos para la transformación del suelo.

Estos sectores con Atributo de Potencialmente Transformable y Programa de Actuación Urbanística aprobado son:

SECTOR 1 – Sureste de Pajas Blancas. Parte del área delimitada por el Programa de Actuación Urbanística N° 1 aprobado por el Decreto de la Junta Departamental N° 29.799 de fecha 20 de diciembre de 2001 viene completando su proceso de conformación a través de la ejecución de las correspondientes unidades de actuación. Sin embargo, hay sectores que



mantienen luego de un decenio sus características rurales, sin que haya expectativas de transformaciones inminentes, a pesar de contar con el atributo territorial apropiado para ello dado oportunamente por el Decreto Departamental anteriormente nombrado. Es por ello que, para dichos sectores, se dispone la categorización cautelar por el plazo de 90 días desde la aprobación del presente Decreto Departamental, como Suelo Rural de Interfase Costero con el Atributo de Potencialmente Transformable hacia Suelo Urbano Consolidado habitacional. Vencido el plazo sin que se haya iniciado el proceso de transformación, el sector de referencia se consolidará definitivamente como Suelo Rural de Interfase Costero. En el sector que permanezca con el atributo de potencialmente transformable rige el decreto N° 29.799, debiéndose ajustar las alineaciones aprobadas por resolución N° 1887/99 en función de los nuevos límites y de la consideración de lo establecido en el artículo 50 de la Ley N° 18,308 y demás disposiciones referentes a la faja costera.

SECTOR 5A – Sur de Camino Duran Rige Decreto No. 29.770 sancionado el 20 de diciembre de 2001.

SECTOR 7 y 7A – Punta de Rieles – Arroyo Manga. Rige Decreto No. 29.579 sancionado el 9 de agosto de 2001.

SECTOR 10 – Norte de Camino Carrasco. Rige Decreto No. 29.471 sancionado el 17 de mayo de 2001.

SECTOR 15 (parte A y parte B) - Camino General L. Gómez – Camino Teniente Galeano.

Rige Decreto N° 32.186, sancionado el 13 de setiembre de 2007.

Asimismo, se definen cuatro tipos de suelo con el APT en función de la categoría inicial y final del suelo. En tanto el PAI no se desarrolle los suelos se regularán por los parámetros de la categoría inicial.



Tipo A – De Suelo Rural Productivo a Suelo Suburbano no Habitacional Intensivo

Se trata de aquellos sectores de Suelo Rural Productivo que por su ubicación privilegiada en cuanto a conectividad, en particular asociada a la actividad portuaria y a las infraestructuras viales, se constituyen en áreas estratégicas para el desarrollo de actividades no habitacionales con alta intensidad de uso. Se ubican mayoritariamente hacia el oeste del departamento.

APT 1 - Entorno de Punta Sayago. APT 2 - Entorno de Punta del Tigre APT 3 - Entorno de Ruta 5 y ACPV. APT 4 - Norte de ACPV y avenida J. Belloni. APT 5 - Parque de Actividades del Este y Zonamérica (parte A y parte B) - Ex Sector 14 (modificado)

Tipo B – De Suelo Rural Productivo a Suelo Urbano Consolidado

Se trata de aquellos sectores de Suelo Rural Productivo que por su proximidad al Suelo Urbano y su viabilidad en el desarrollo de infraestructuras e integración territorial y social se constituyen en sectores de conformación del límite urbano. La predominancia de usos no rurales y las características del Suelo Urbano final determinan el uso preferente del suelo de cada uno de ellos.

Con uso preferente mixto

*APT 6- Este de Paso de la Arena APT 7- Paso de la Arena - Ex Sector 16
APT 8- Entornos de Barrio La Chimenea (parte A y parte B) APT 9- Oeste de avenida de las Instrucciones y vía férrea*

APT 10- Sur del Aeródromo Boiso Lanza - Ex Sector 6 APT 11- Entorno de Boiso Lanza. APT 12 – Entorno de Instrucciones y Belloni APT 13- Este de avenida José Belloni, sur del ACPV APT 14- Este de avenida José Belloni,



norte de ACPV APT 15- Entorno Barrio Capra. APT 16- Norte de camino Tte. Galeano APT 17- Norte de camino Maldonado - ruta 8 (parte del ex Sector 14) APT 18- Este de Villa García APT 19 – Sur de Punta de Rieles APT 20-Noreste de Flor de Maroñas (parte de ex Sector 8) APT 21- Este de camino Felipe Cardozo - Ex Sector 9ª

Con uso preferente habitacional

APT 22- Este de Santa Catalina APT 23- Este de Cañada del Tala (parte A, parte B y parte C) APT 24- Rincón del Cerro - Ex Sector 3 (parte) APT 25- Noreste de Lezica - Ex Sector 5 (ampliado). APT 26- Norte de Colón.

Tipo C – De Suelo Rural a Suelo Suburbano Habitacional

Se trata de aquellos sectores de Suelo Rural en los cuales la presencia de usos habitacionales consolidados hace inviable la reversión a suelo productivo.

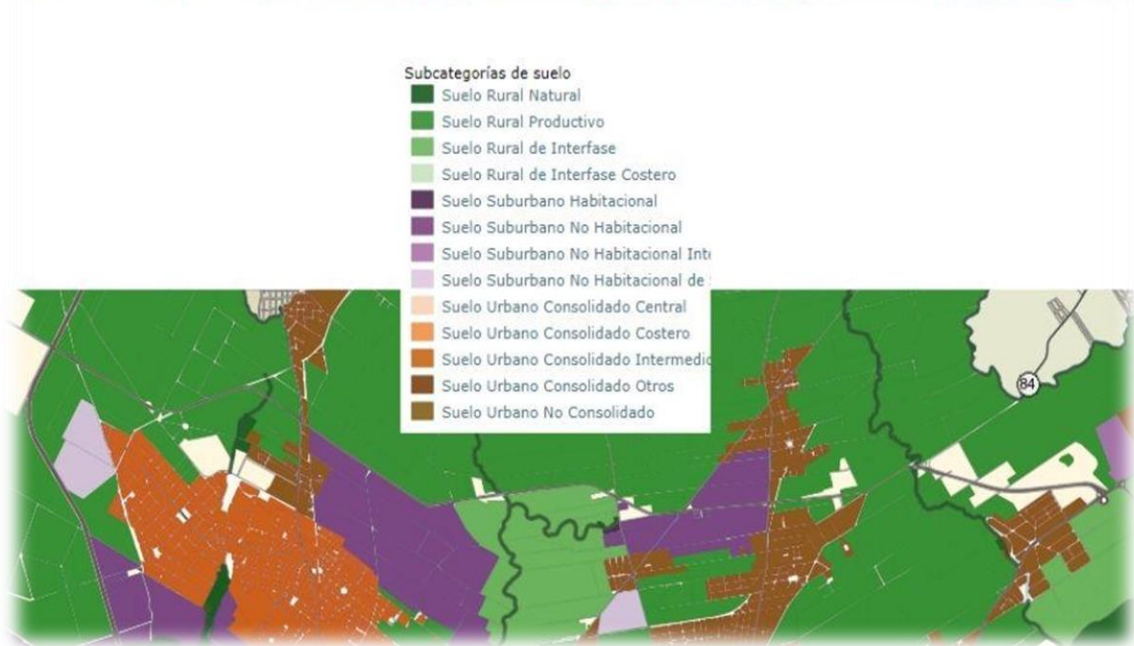
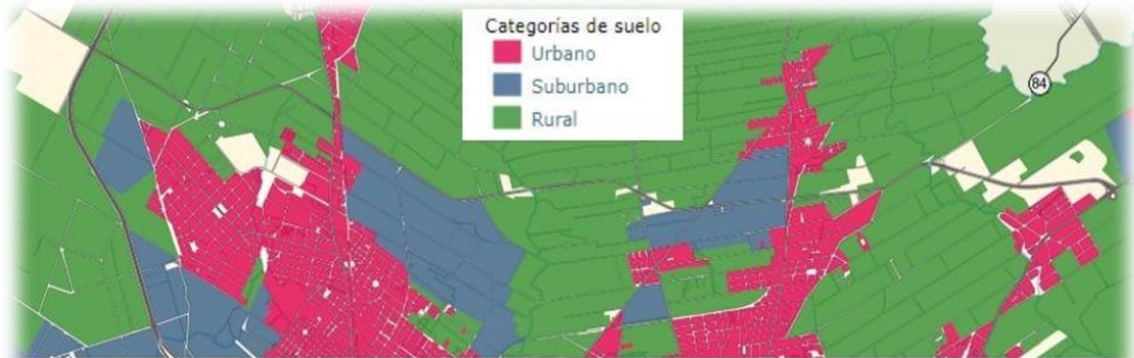
APT 27- Sur de Ruta Nº 8 y Arroyo Toledo

Tipo D - Suelo Suburbano no Habitacional a Suelo Suburbano no Habitacional Intensivo

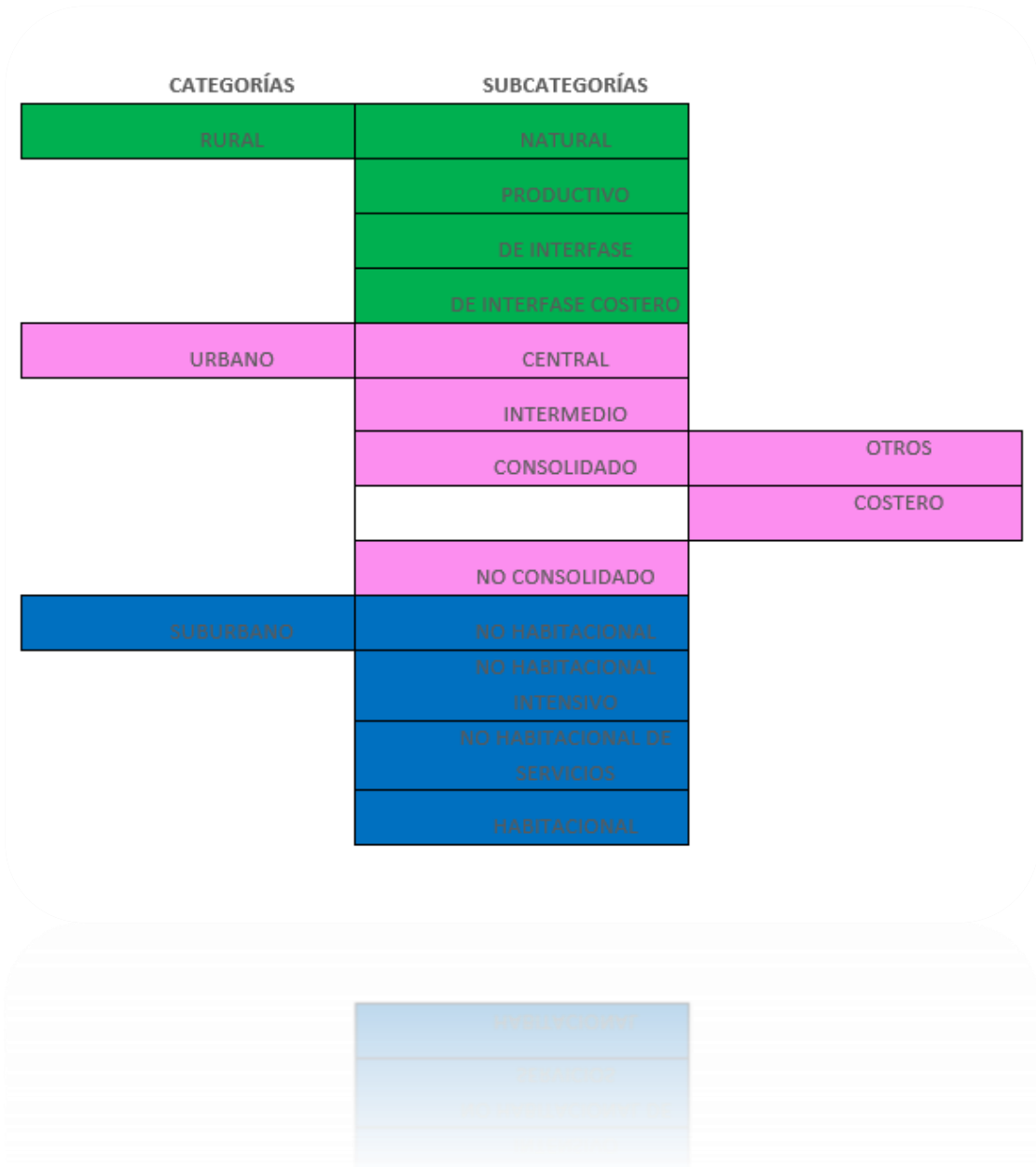
Se trata de aquellos sectores de Suelo Suburbano no Habitacional que por su ubicación privilegiada en cuanto a conectividad, en particular asociada a la actividad portuaria y a las infraestructuras viales se constituyen en áreas estratégicas para el desarrollo de enclaves de actividades no habitacionales con alta intensidad de uso. Se ubican preferentemente hacia el oeste del departamento.

APT 28 - Rincón del Cerro y Norte de Casabó (parte A y parte B). Ex-Sector 3 (parte) y ex Sector 17 APT 29- Unidad Agroalimentaria de Montevideo

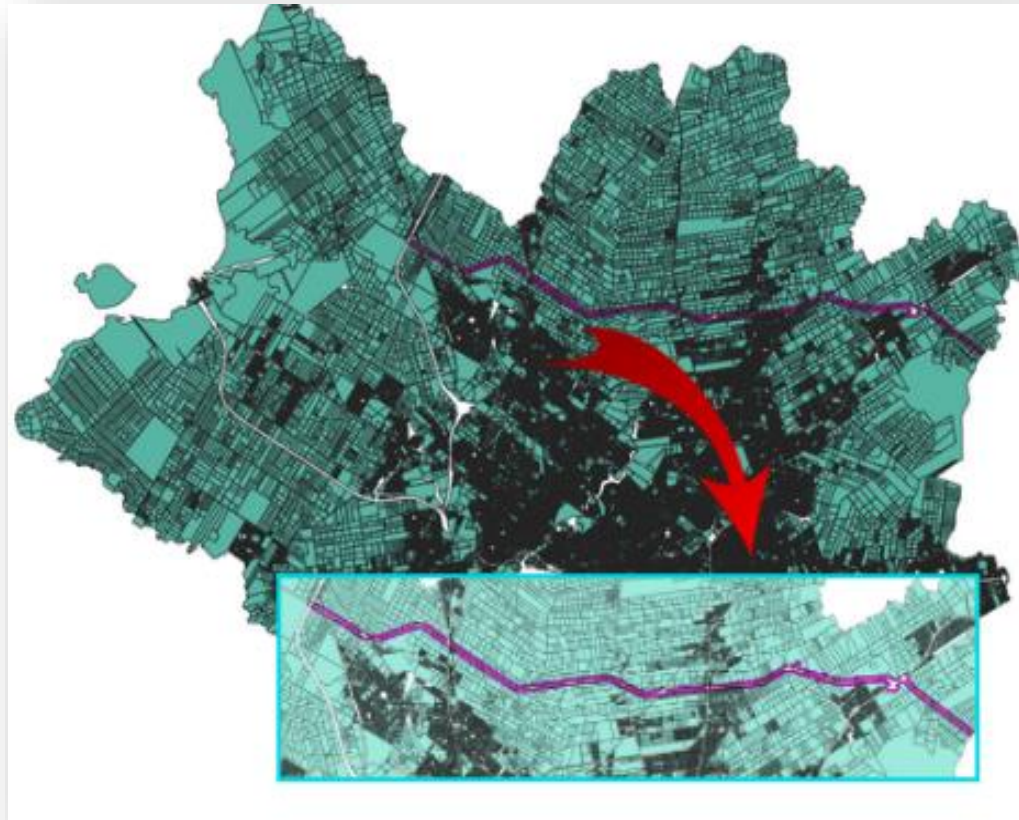
APT 30- Sur de la Unidad Agroalimentaria de Montevideo (parte A y parte B)
APT 31- La Tablada (parte Ex Sector 12) APT 32- Parque de Actividades del Oeste - Ex Sector 13 (ampliado).



ESQUEMA DE CATEGORIA Y SUBCATEGORIA DEL SUELO



7. ESTUDIOS PREVIOS



Se realizó el estudio de la Normativa, porque cuando se realizaron las expropiaciones la normativa vigente era el POT y en los diez años siguientes se promulgó la LOTDS (Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible) y en base a esta, las Directrices Departamentales del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible en el Departamento de Montevideo (Hacemos esta aclaración porque cada departamento aprueba sus Directrices Departamentales en base a la LOTDS).

En primer lugar, se procedió a purgar las planillas de datos proporcionada por el referido organismo. Se definió que datos servirían y cuáles no para el posterior tratamiento de los mismos.

Se eliminaron las columnas que contenían los siguientes datos: *Número de*



Expediente, Propietario, Plano Antecedente (Técnico Actuante, Fecha de Registro, Número de Registro y Fracción), Tasaciones en UR por concepto de Mejoras y, Daños y Perjuicios), Indemnización Total, Descripción de Mejoras, Daños, Valor Nueva Tasación (Mejoras, Daños, Total), Plano de Expropiación (Técnico Actuante, Fecha de Registro, Número de Registro y Fracción), Expropiación y Remanente (Técnico Actuante, Fecha de Registro, Número de Registro y Fracción) según correspondiera, Fecha de salida del Expediente, Ubicación de Título o no, Datos de Escritura, Escribana Actuante.

Otros datos descartados fueron las tasaciones correspondientes a *Daños y Perjuicios*, así como las correspondientes a las *Mejoras*. Vale aclarar que el MTOP indemniza a los propietarios por 3 conceptos Tasación Terreno + Tasación Mejoras + Tasación Daños y Perjuicios. *Se cambió la Sección Catastral por Categoría del Suelo*. En esta oportunidad se borran los datos antes mencionados debido a que nuestro objetivo de estudio es el valor unitario de la tierra.

Si, se dejaron Padrón, Valor de la UR, Fecha de Inicio del Expediente, Primera Tasación, Segunda Tasación.

Los datos proporcionados por el MTOP no llevan corrección pues se entiende que los técnicos realizaron las mismas para el cálculo del Valor Unitario. Por lo que realizar nuevamente las correcciones sería redundante.



8. ANÁLISIS Y PROCESAMIENTO DE DATOS

Para comenzar a familiarizarnos con el trazado de AVP, empezaremos diciendo que los datos estos se estudiaron de Oeste a Este del departamento de Montevideo, tomando como punto de partida Ruta Nacional N° 5 y como punto de llegada Ruta Nacional N° 8. El estudio y procesamiento de datos, relevamiento y obra se realizaron en 3 tramos por parte del MTOP. Para el presente proyecto se procedió inicialmente de la misma forma para el análisis, por lo que se describen conclusiones parciales (por cada uno de los tramos) y luego se unificaron las mismas para realizar análisis y conclusiones globales sobre el proyecto. Siendo los tramos los siguiente: Tramo 1 “Ruta 5 – Cañada Pajas”, Tramo 2 “Cañada Pajas Blancas – Avda. José Belloni” y culminando con el trazado con el Tramo 3 “Avda. José Belloni – Ruta 8”. -

8.1 ETAPA 1

Se comenzó trabajando sobre un total de 231 datos, de los cuales se descartaron algunos que más adelante se explicara el porqué.

Para los inmuebles que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal, se consideran como un único inmueble pues con los fines del presente estudio no afecta la cantidad de unidades afectadas por el Proyecto. De toda forma se calculó el valor de terreno en base a los datos proporcionados. A excepción del inmueble empadronado con el número 69071 que se le realizaron 3 expropiaciones para las cuales se usaron 3 valores unitarios diferentes.

En el Tramo 1 no se descartaron datos

En el Tramo 2 se descartan 3 datos debido a que son inmuebles del MSP y MDN por ende no se tasaron la justificación es que se realiza un cambio de



destino por pertenecer al Estado.

En el Tramo 3, se descartan 3 datos, por los siguientes: Los inmuebles empadronados con los números 418845 y 418846 aparecen en la planilla, pero sin datos, se investigó en la web de la DNC del MEF y en el Archivo Gráfico de la DNT del MTOP, pero no figuran planos de expropiación para éstos. Y el empadronado con el número 120085 si bien tiene plano de expropiación no presenta datos en la planilla.

Mediante la función Filtro de Planilla de Cálculos Excel, se aplica para saber que inmuebles se expropiaron en su totalidad. De los cuales surgen:

Tramo 1: 3 inmueble identificado con los números de Padrón 43633, 132665, 132666 respectivamente.

Tramo 2: Se expropia en su totalidad solo un inmueble empadronado con el número 411145.

Tramo 3: Se expropián en su totalidad los inmuebles empadronados con el número 40013, 92100 92101 189329, 189330, 189331 y 189325.

Cuando se comenzó a analizar la columna que contenía las áreas a expropiar se observó que estaban expresadas en hectáreas tanto para predios rurales como urbanos y observando que del total de inmuebles solo 17 superaron los 10.000 mc equivalentes a una Hectárea se decidió expresar todas las superficies en metros cuadrados. Al realizar este estudio se observa que en los padrones 92.076, 92078, 92071, 188427, 405071, 418914 y 421674 no figuraban lo datos correspondiente a la superficie, por lo que se investigó los Planos de Mensura – Expropiación o Expropiación y Remanente. A su vez también se decidió observar la vigencia o no de todos los inmuebles en cuestión a través de la web de la Dirección Nacional de Castro. En varios de ellos se observa que no están vigentes, a partir de esta observación se procedió a investigar, ¿por qué? En algunos casos se debió a la expropiación total, en otros porque al quedar a ambos lados del trazado

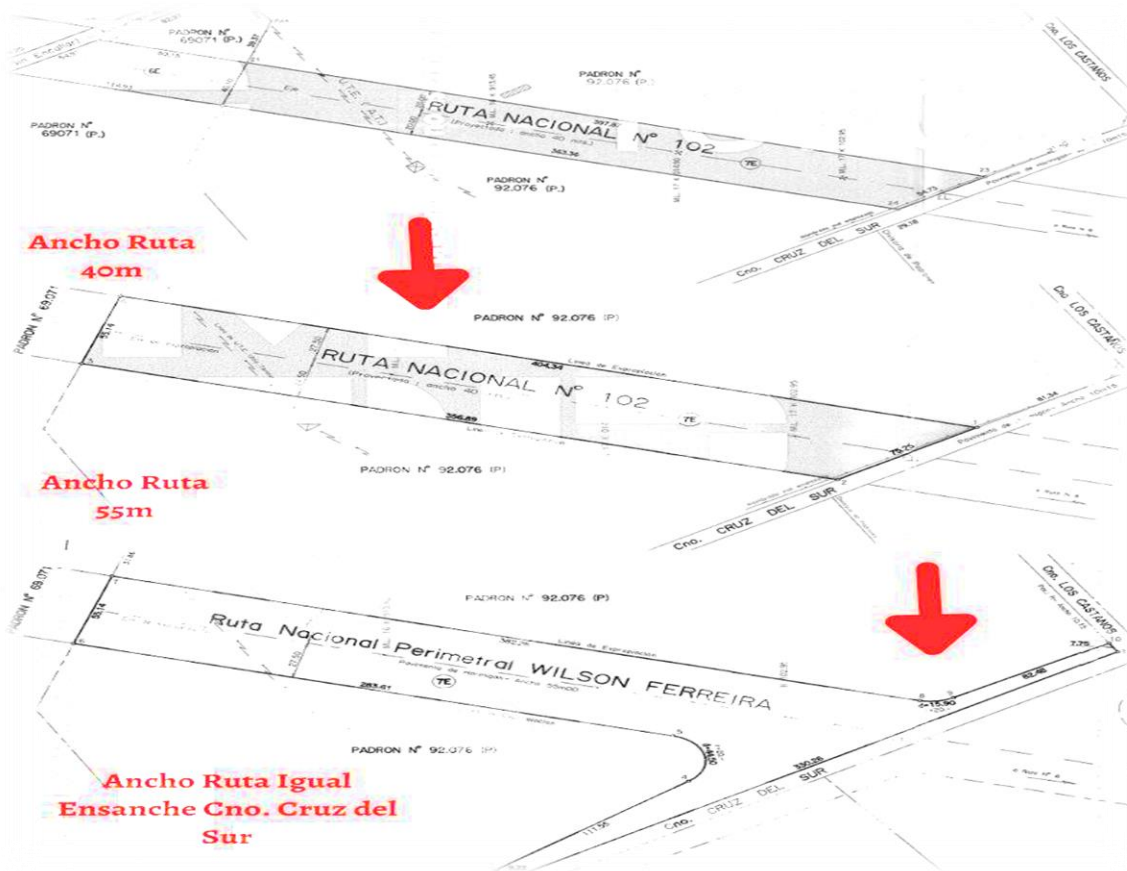


se le asignó nuevo número de padrón y en otros casos debido a mutaciones catastrales o simplemente por solicitud de nuevo número de padrón aplicando el Art. 4 de Decreto Ley 318/995 (*Art. 4 D L 318/995 Continuidad - La continuidad de la parcela implica que dados dos puntos cualesquiera de la misma, pueden unirse con una poligonal, sin que ésta corte sus límites, ni límites departamentales, de localidades o secciones catastrales.*

Los inmuebles con una sola identificación catastral, discontinuos de acuerdo al apartado precedente, generarán nuevas unidades que deberán ser deslindadas y recibirán identificación independiente en oportunidad del registro de su plano de mensura).

Padrón 92076: Existen 3 planos de expropiación en el primero se expropia un área de 15224.73, en el segundo 20933,91 mc y en el 3 tercero 24842,63 mc considerándose el primero para los cálculos porque es para el cual tenemos los valores de tasación.

Padrón	Número de Registro	Fecha de Registro	Área Afectada	Observación
92076	40128	5/5/2007	15224m73	Primera expropiación
	41190	24/6/2008	20933m91	Ensanche faja
	45865	7/5/2013	24842m63	Ensanche Cno. Cruz de Sur



Fuente MTOP



Padrón 92078: Es afectado en 2 fracciones distintas, pero no se considera para los cálculos pues no hay datos de valores en la planilla. Se agregó el área afectada en la planilla, para tener presente en el mapeo que se expropió. Y se encuentra una inconsistencia catastral ya que el área según DNC no coincide con el área del plano remanente.

Padrón	Número de Registro	Fecha de Registro	Área Afectada	Observación
92078	40128	5/5/2007	15224m ²	Plano Expropiación
	46964	28/7/2014		Plano Remanente



REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO
CERBUA CATASTRAL

REGIMEN	EXPEDIDA	VALOR CATASTRAL
RURAL	INTERNET	200

DEPARTAMENTO	SECCION CATASTRAL	CALLE	Puerta
MONTEVIDEO	MONTEVIDEO RURAL	CMSO AL PASO DEL ANDALUZ	200

PADRON	CARPETA CATASTRAL	AREA DEL PREDIO m ²	AREA EDIFICADA m ²
92078	6475	110.081	480

VALOR:

\$	PADRON	CARPETA CATASTRAL	AREA DEL PREDIO m ²	AREA EDIFICADA m ²
	92078	6475	110.081	480

Al ser escrito en aplicar el Art. 1 del Dec. 256/20 para el pago de los impuestos de PATRIMONIO, I.T.P. y PRIMARIA se exhibe el siguiente valor base: 2020 para su liquidación: \$ 1.997.426

PLANILLA DE AREAS:

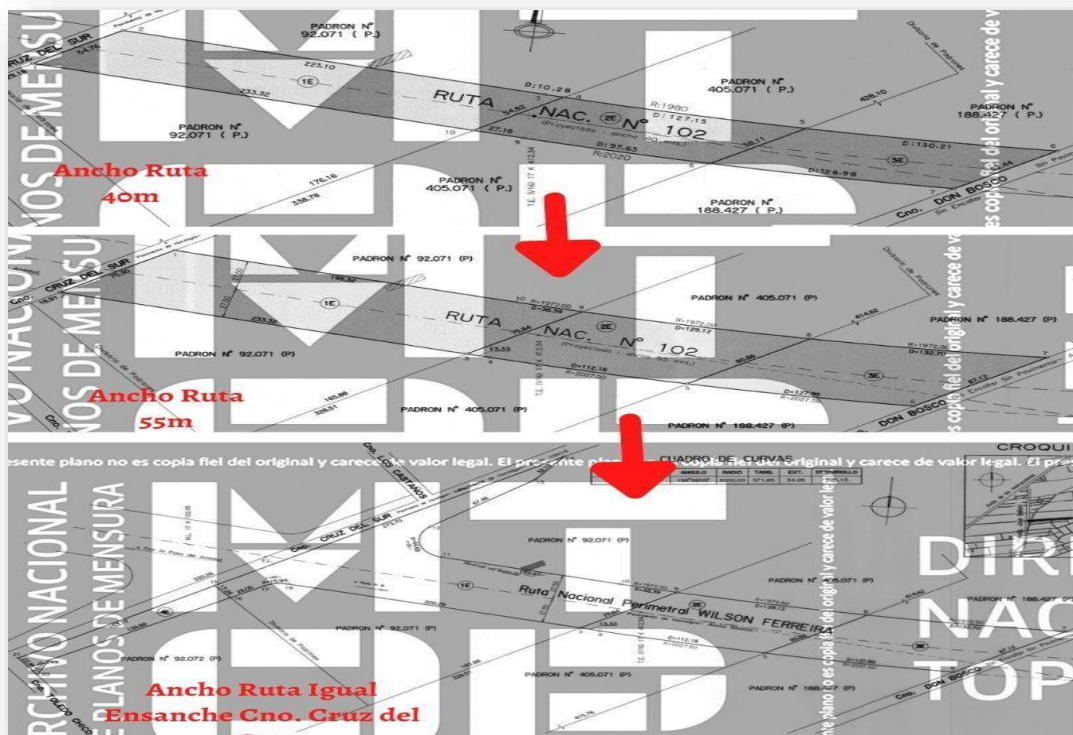
PADRON	FRACCION	AREA REMANENTE	AREA TOTAL REMANENTE
92.078	1R	8Hos. 1943m ² 43dm ²	1R + 2R 9 Ho. 3796m ² 24dm ²
	2R	1Ho. 1852m ² 81dm ²	



Fuente MTOP, DNC, IM

Padrones 92071, 188427 y 405071: Existen 3 planos de expropiación en el primero se observa la faja, en el segundo se ensancha la faja de expropiación y en el tercero se muestra el ensanche para Camino Cruz del Sur. Pero para el estudio solo tenemos los datos para la primera tasación para el expediente de expropiación.

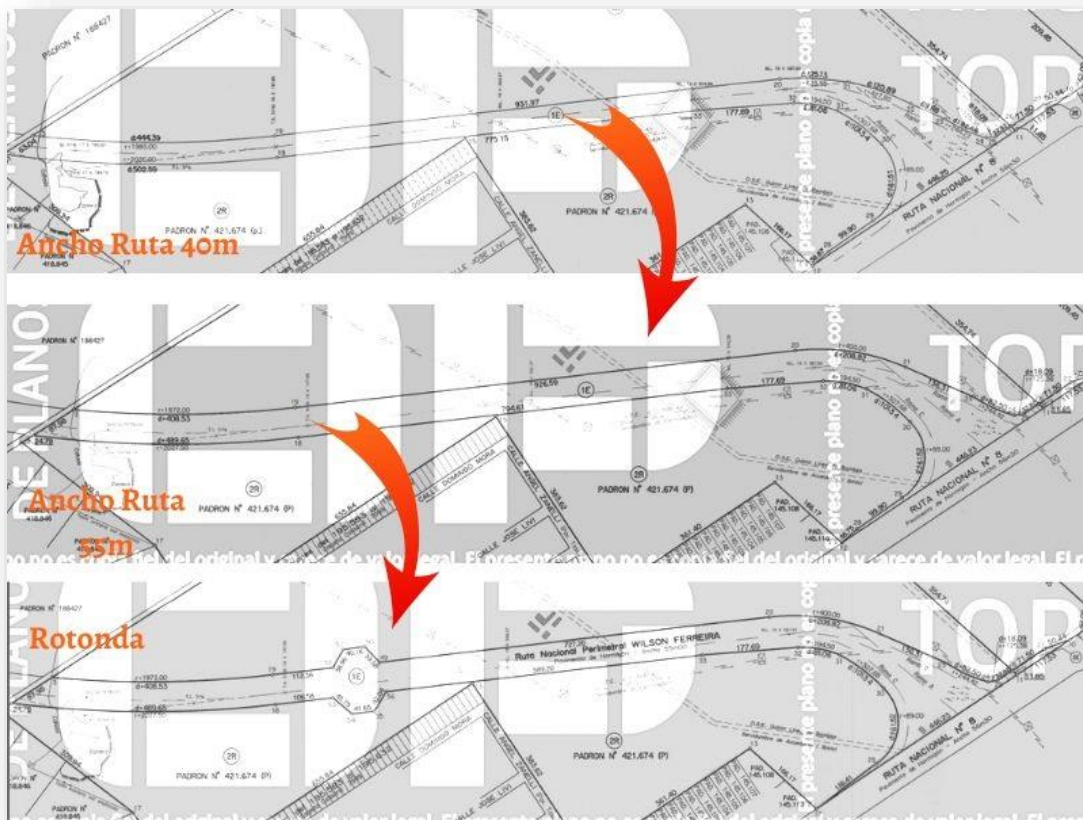
Padrón	Número de Registro	Fecha de Registro	Área Afectada	Observación
92076,	40108	26/4/2007		Primera expropiación
405071,	41190	24/6/2008		Ensanche faja
188427	48566	30/5/2013		Ensanche Cno. Cruz de Sur



Fuente MTOP

Padrones 418914 y 421674: Se agregaron las áreas según plano de mensura ambos inmuebles corresponden al mismo plano. En el primer plano se expropia para la primera variante del proyecto, en el segundo se ensancha la faja de expropiación y en el tercero se vuelve a modificar el trazado agregándole una rotonda.

Padrón	Número de Registro	Fecha de Registro	Área Afectada	Observación
421674	40312	2/7/2007	91402,00	Primera expropiación
418912			0,1109	
421674	41543	10/10/2008	113773,00	Ensanche faja
418912			0,1100	
421674	45871	3/6/2013	117859,00	Se modifica trazado agregando una rotonda
418912			0,1100	





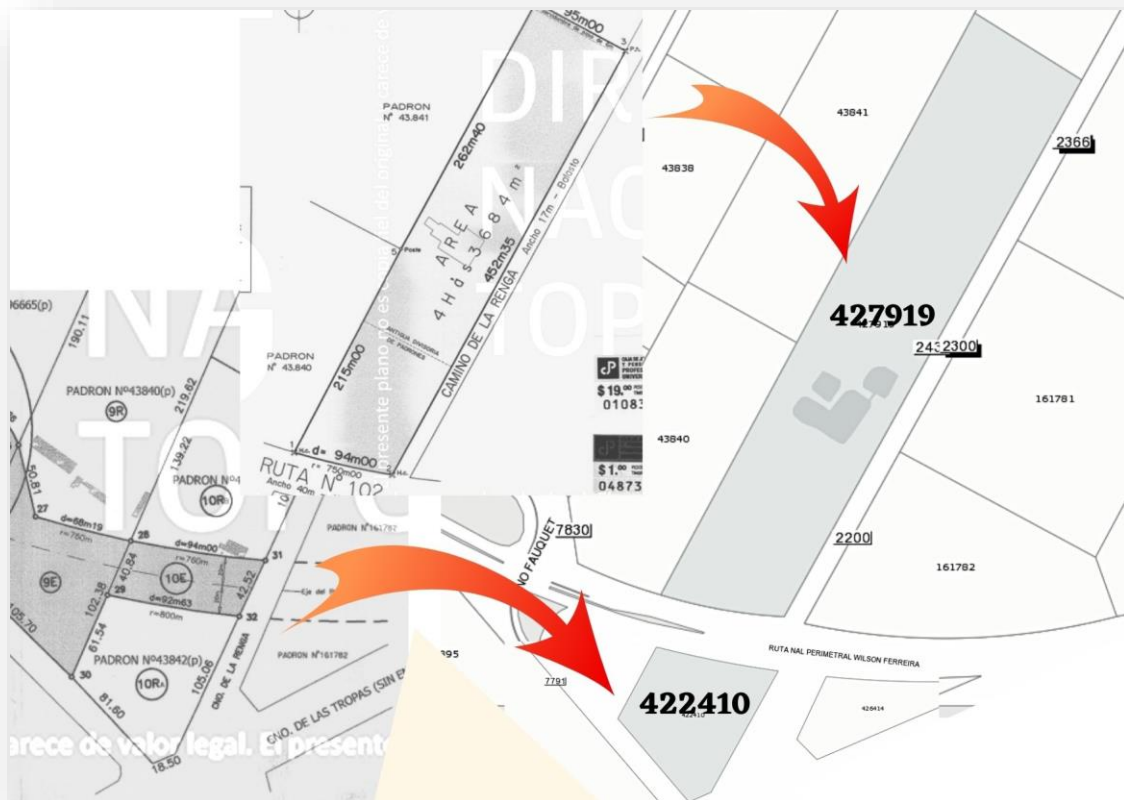
Estas imágenes muestran la situación en el 2007 antes del proyecto y luego del mismo

Padrón 43634: Se reparceló con el padrón surgiendo los padrones 427856.



Fuente IM

Padrón 43482: Quedaron fracciones a ambos lados del trazado por que se le asignan nuevos números de padrón a cada una de esas fracciones con los números de padrón 422410 y 422411 siendo este último fusionado con el 43843 y obteniéndose como Padrón Resultante el 427919. A partir de esta investigación se pudieron constatar 2 transacciones de Compra-Venta más en el año 2014.



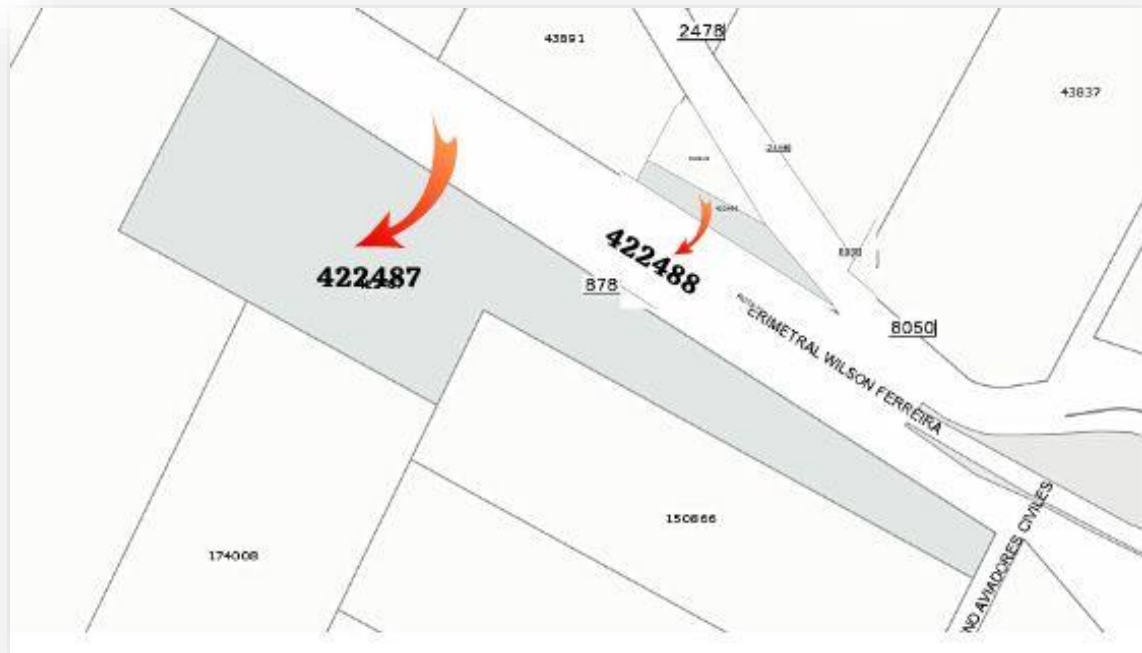
Fuente MTOP

Padrón 96591: Se fraccionó en 2 solares con los números de padrón 425508 y 425509. Aquí se encuentra una inconsistencia catastral, donde se ve como se muestra en la imagen existen 2 planos de fraccionamiento para el mismo inmueble un un lapso no mayor a 4 meses.



Fuente MTOP, IM

Padrón 150867: Quedaron fracciones a ambos lados del trazado por que se le asignan nuevos números de padrón a cada una de esas fracciones 422487 y 422488.



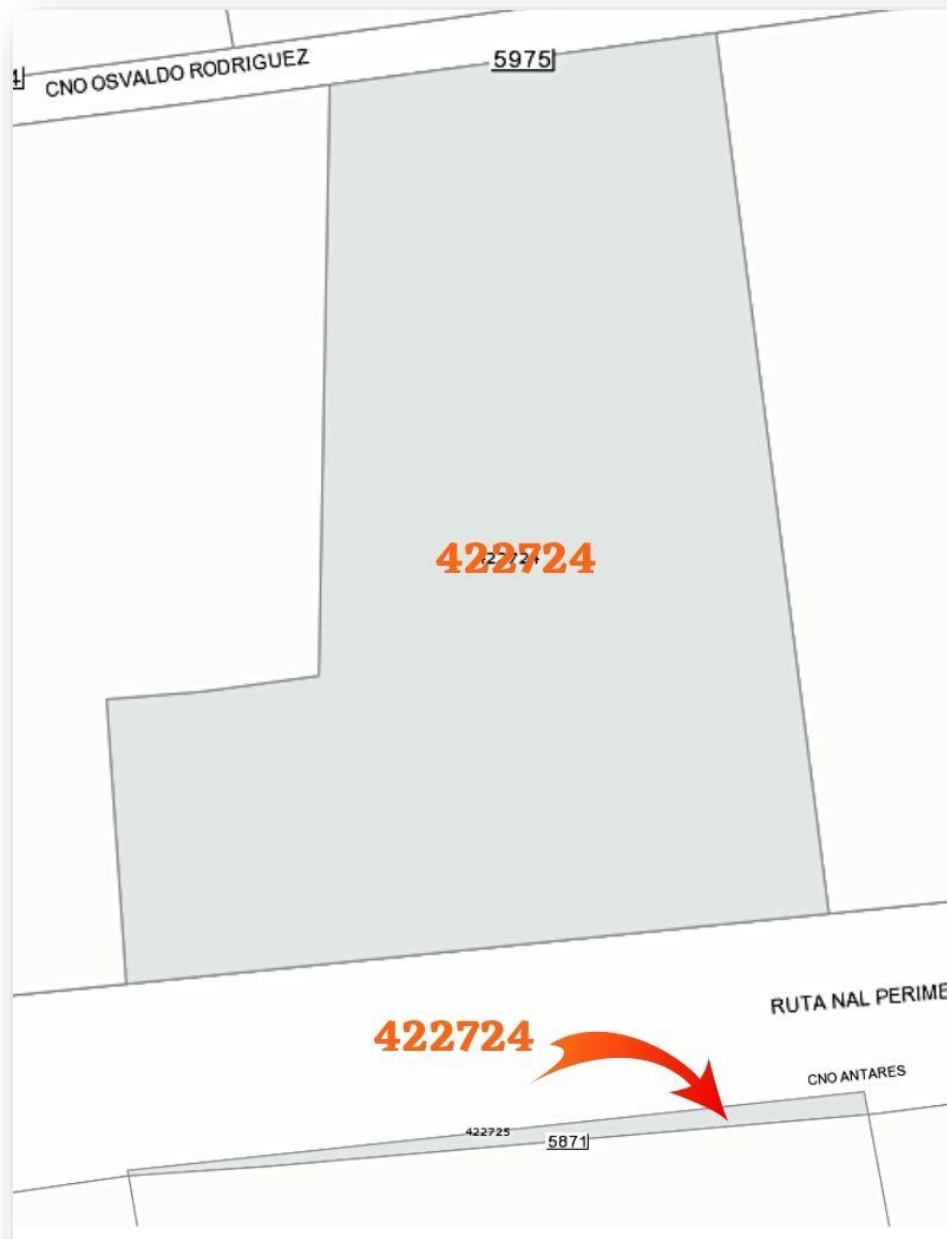
Fuente IM

Padrones 173219, 173220, 173221, 173222, 173223: Se expropiaron por parte de la Intendencia de Montevideo para el Parque de Actividades del Oeste y Terminal de Carga para Logística posteriormente se reparcelaron generando los padrones 431108 y 431109.



Fuente IM

Padrón 9398: Quedaron fracciones a ambos lados del trazado por que se le asignan nuevos números de padrón a cada una de esas fracciones 422724 y 422725.



Fuente IM

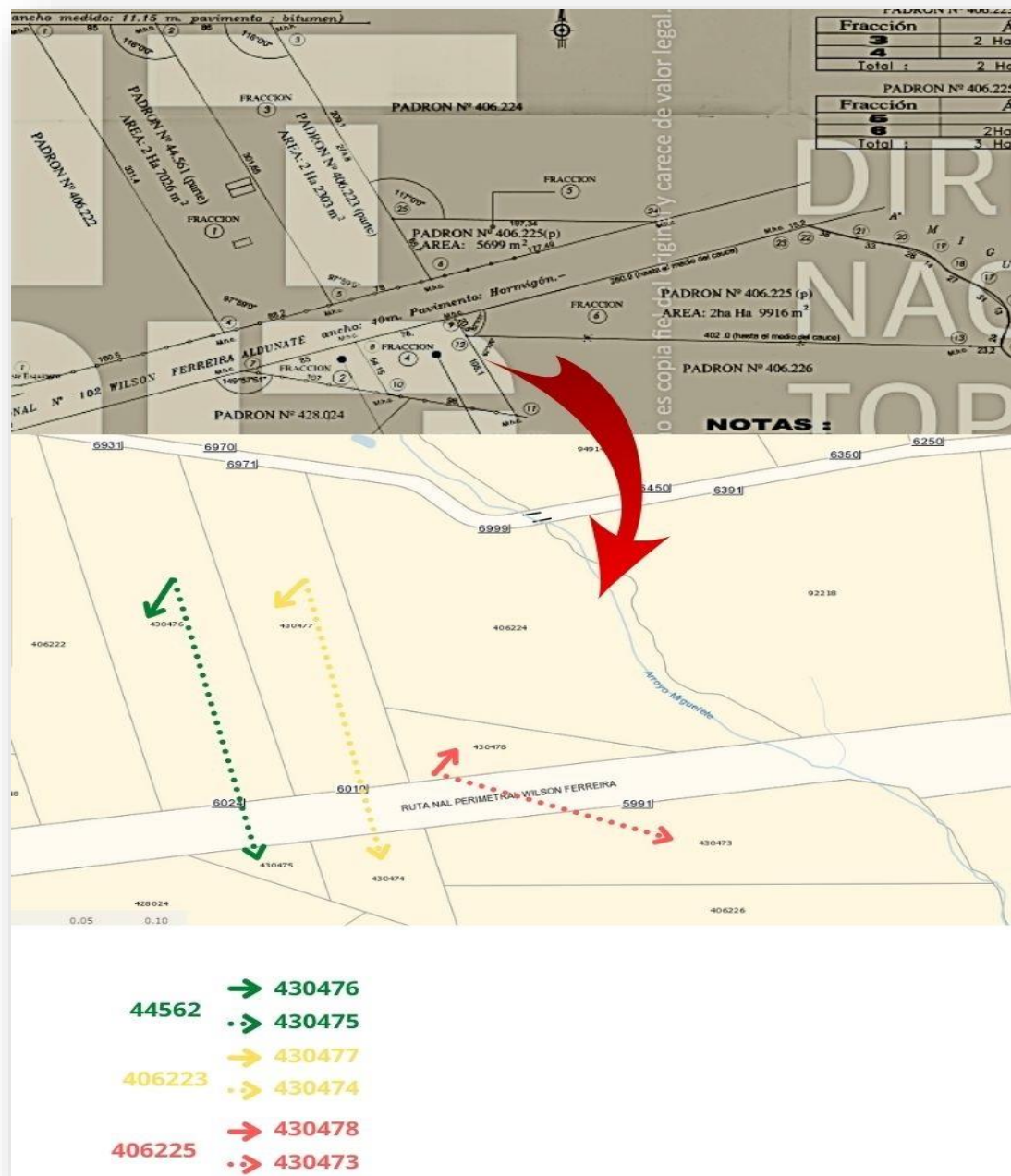
Padrón 44561: Quedaron fracciones a ambos lados del trazado por que se
Fuente IM

le asignan nuevos números de padrón a cada una de esas fracciones
430474 y 430476.

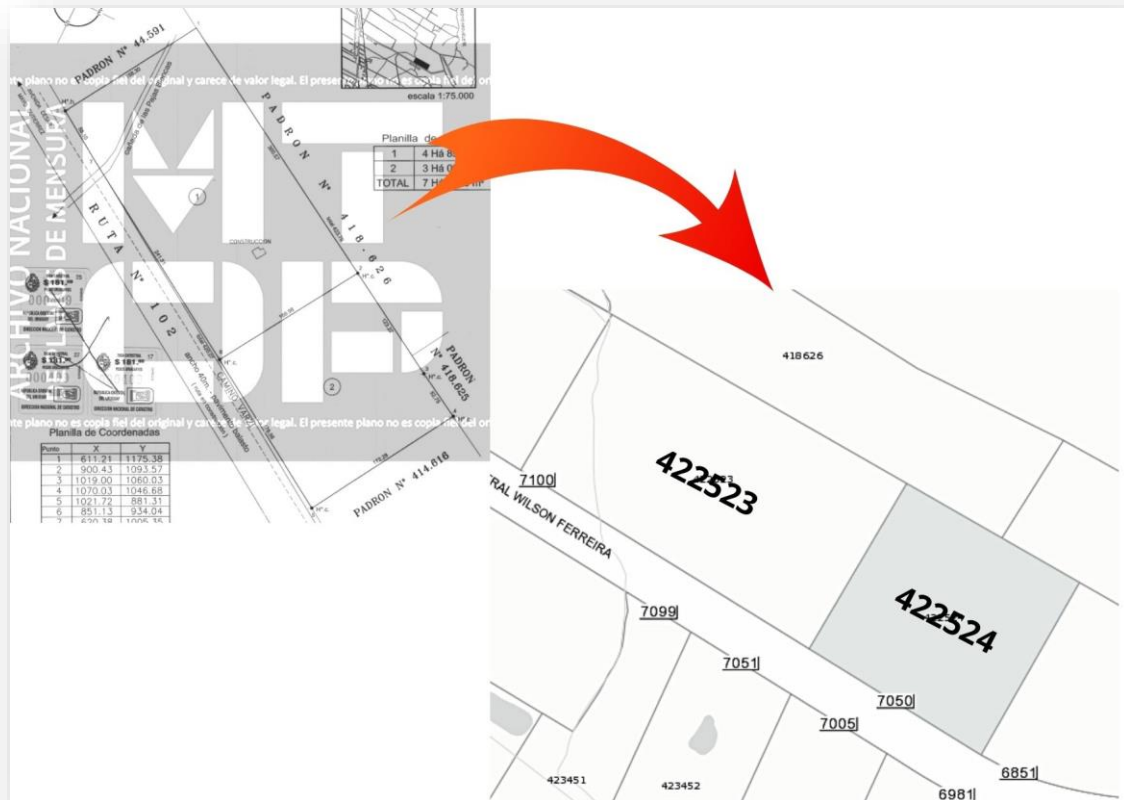


Fuente IM

Padrones 44562, 406223, 406225: Quedaron fracciones a ambos lados del trazado por que se le asignan nuevos números de padrón a cada una de esas fracciones. Para ello se presenta un nuevo Plano de Mensura donde por nota se hace mención al Art. 4 del Decreto Ley 381/995. Generando los padrones 424002, 428023, 430477, 430474, 430473, 430478 correspondiendo 2 a dos a los padrones mencionados.



Padrón 44590: Se fraccionó en 2 solares con los números de padrón 422523 y 422524.

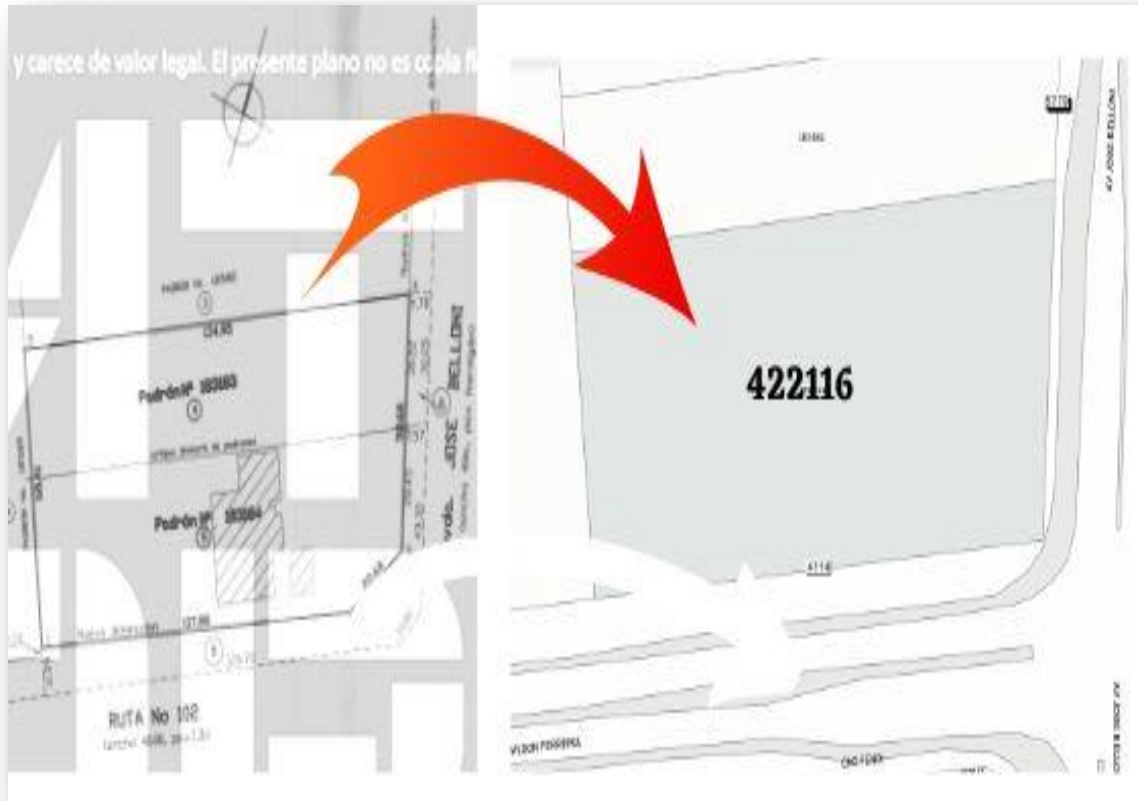


Fuente IM y MTOP

Padrones 44625, 44626 y 44631: Se Fraccionaron y Rerparcelaron en los padrones 423451, 423452, 423453, 423454, 423455, 423456, 423457 y 423458. Según plano de mensura se observa que el nombre del propietario varió según Plano de Remanente y se afirma con los antecedentes dominiales, donde además figura una Compra Venta del 22/04/2009 Inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble con el Numero 11260 el 23/09/2009. No se tiene registro del valor de la negociación, pero el dato nos sirve para tener presente que se comercializaron dichos inmuebles.



Padrones: 183183 y 183184: Se fusionaron en el Padrón 422116.



Fuente MTOP, IM

Padrones 159181 y 159182: Se fusionan en el Padrón 427579.



Fuente MTOP, IM



Padrones 411145, 92100, 92101, 189329, 189330, 189331 y 189325: Se expropiaron en su totalidad.

Padrones 44625, 44626, 44631: Según plano de mensura se observa que el propietario no es el mismo según plano de remanente y se afirma con los antecedentes dominiales donde figura una Compra Venta del 22/04/2009 Inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble con el Número 11260 el 23/09/2009. No se tiene registro del valor de la negociación, pero el dato nos sirve para tener presente que se comercializan dichos inmuebles.



Padrón	Padrón Actual	Mutación	Numero de Registro	Fecha de Registro	Observaciones
43634	427856	Reparcelamiento	46844	12/06/2014	
43482	422410	Padrones Parte a ambos lados del trazo			El 422411 se fusionó con el 43843 resultando el Padrón 427919
	422411				
96591	425509	Fraccionamiento	43468	30/09/2010	Existen 2 plano de fraccionamiento sobre el mismo padron de 2 Agrimensores distintos en cuestion de meses. Lo extraño es que
	425508				
150867	422487	Padrones Parte a ambos lados del trazo	39874	23/01/2007	Existen 2 plano de fraccionamiento sobre el mismo padron de 2 Agrimensores distintos en cuestion de meses. Lo extraño es que
	422488				
173219	431108	Reparcelamiento	51505	10/02/2020	Se expropiaron para el Parque de Actividades del Oeste y Terminal de Carga para Logística posteriormente se Reparcelaron
173220	431109				
173221					
173222					
173223					
9398	422724	Padrones Parte a ambos lados del trazo			Se le asignaron nuevo numero de padrón a las fracciones que quedaron a ambos lados de la Ruta
	422725				
44561	430476	Padrones Parte a ambos lados del trazo			Se le asignaron nuevo numero de padrón a las fracciones que quedaron a ambos lados de la Ruta
	430474				
44562	424002	Plano de Mensura - Art.4 del Decreto Ley 381995	49535	27/9/2017	Se le asignaron nuevo numero de padrón a las fracciones que quedaron a ambos lados de la Ruta
	428023				
406223	430477				
	430474				
406225	430473				
	430478				
44590	422523	Fraccionamiento	41325	05/08/2008	
	422524				
44625	423451	Reparcelamiento y Fraccionamiento	42351	28/07/2009	Padrones 44625, 44626, 44627, 44628, 44629, 44631
	423452				
	423453				
44626	423454				
	423455				
44631	423456				
	423457				
423458					
183183	422116	Fusión	40610	17/10/2007	
183184					
411145		Expropiación Total			Subestación de UTE 66mc70dc
92100		Expropiación Total	40018	20/03/2007	Cruce de Ruta 102 y Avda. José Belloni
92101					
189331					
189325					
189330					
189329					
418912	430894	Fraccionamiento	51091	13/01/2006	
	430895				
159181	427579	Fusión	46592	19/02/2014	Padrón 159181C-V 31018 Reg. 2983. Padrón 159182 C-V 29/05/2018 Reg. 18892
159182					



Luego de concluida esta etapa de estudiar los antecedentes catastrales y homogeneizados los datos de la planilla se procedió a crear una nueva Hoja de Cálculo que incluirá solamente los números de padrón, áreas, categoría del suelo y valores unitarios de tasación para luego poder visualizarlas en un SIG.

Los valores unitarios en la planilla se expresan en pesos y se transforman en Unidades Reajustables porque es la unidad de pago que se utiliza en MTOP para el pago de las expropiaciones. A partir de estos datos lo que se realizó fue pasar dichos Valores Unitarios a una moneda más amigable como lo es el dólar. Para ello se procedió a homogenizar los datos por IPC y se los convirtió a dólares americanos de forma de visualizar mejor los resultados, ya que es la unidad de medida más común o aplicada a la hora de realizar transacciones inmobiliarias. Para este cálculo se utilizó el valor del dólar para la fecha dada del sitio web de la Caja Notarial, es el que se toma como referencia para los cálculos correspondientes a las transacciones. Para los 3 tramos se procedió de la misma forma que se observó cuando se inició el primer expediente y el último se analizó la variación del dólar en este periodo y se promedió, siendo este promedio el utilizado para el cálculo de todos los valores unitarios de tramo.

En cuanto a la planilla de datos luego de haberse eliminado aquellas columnas que se consideraron que no eran relevantes para el presente proyecto, se utilizaron: Categoría del Suelo, Padrón, Unidad, Área Inmueble, Área expropiada, Valor unitario primera tasación, Valor unitario de Segunda Tasación.

Una vez homogeneizados los datos y observado los resultados, nos detuvimos a ver de qué inmueble se habían presentado reclamos y de cuáles no, de los primeros se observa a que inmuebles se les modificó el

valor en función del reclamo, lo cual se visualiza en el grafico SIGUIENTE;



Visto este grafico podemos resumir que el 85% de los inmuebles no presentaron reclamos, un 15% reclamaron y de estos un 10% mantuvieron su tasación y solo un 5% aumentó su valor.

Una vez definidos los reclamos estudiamos en cuanto se incrementan porcentualmente los valores de las tasaciones en base a los valores de tasaciones iniciales. -

Observamos que del 100% de los inmuebles que incrementaron su valor el 50% aumentó de 1 a 25%, un 35% de 25 a 50% y el resto de 50 a 75%.





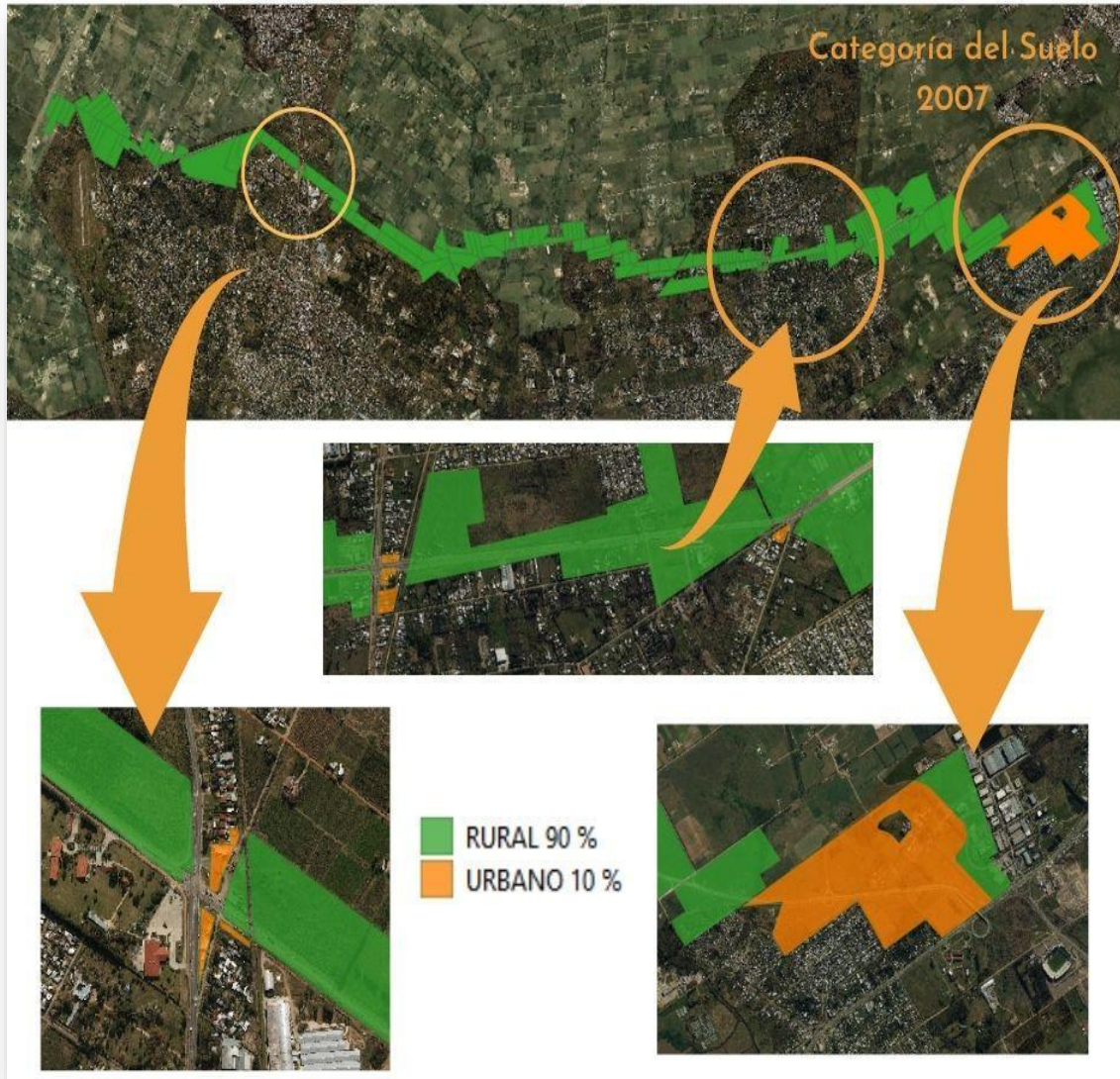
8.2 ETAPA 2

En esta etapa presentamos dos gráficos con la categoría del suelo al comienzo de los expedientes en el año 2007 que se basó en el POT y posterior al cambio de Categoría del Suelo que se basó en las Directrices Departamentales. A su vez se muestran las zonas donde se puede observar los cambios. Y que posteriormente justifique en parte el aumento de valor.

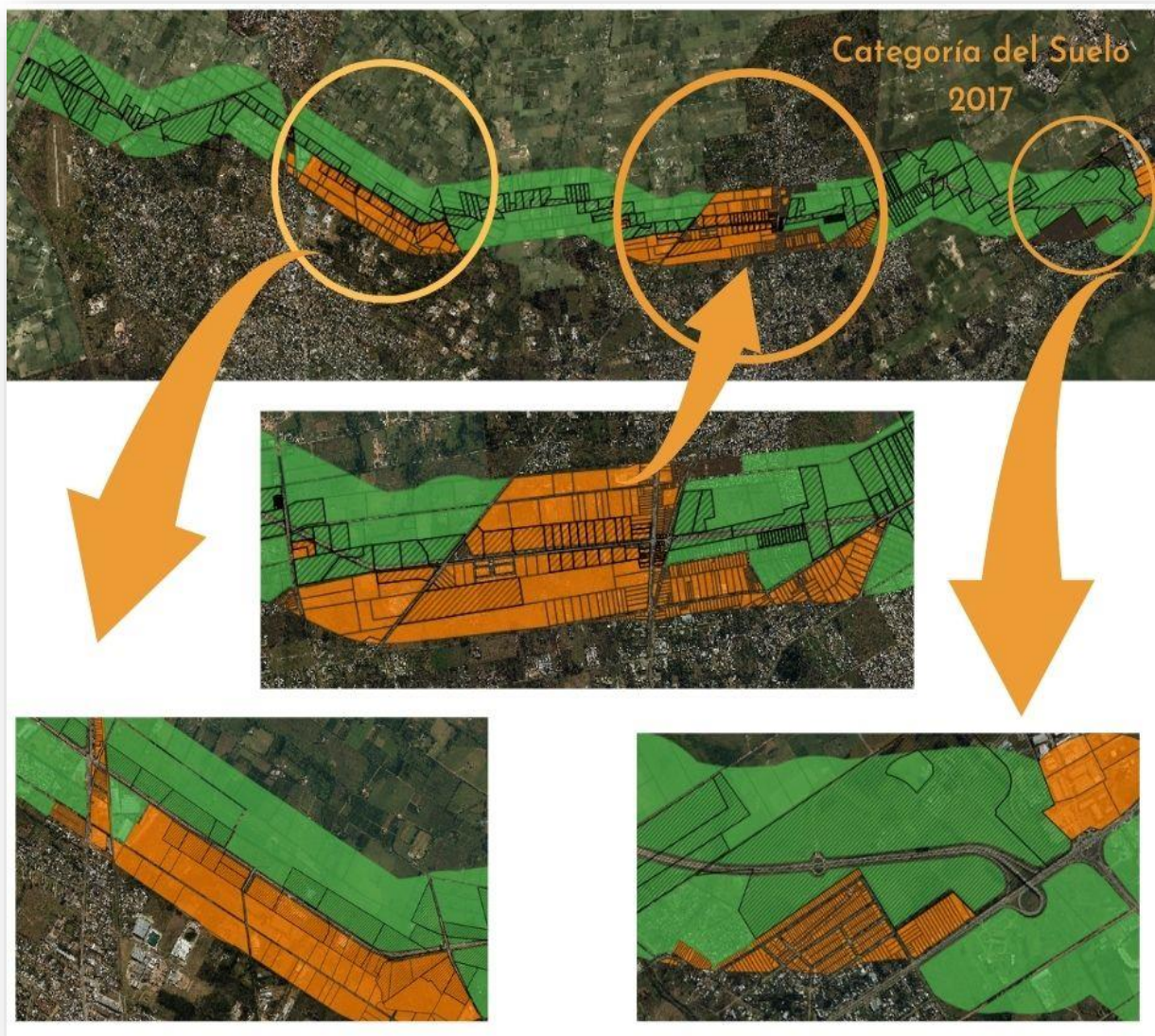
El aumento en el Valor Real al cambiar de Rural a Suburbano o Urbano se debe al criterio que tiene la Dirección Nacional de Catastro para fijar el valor. Según me expresó mi tutora el cálculo se realiza de la siguiente forma: Se toman precios de mercado en la zona y a partir de estos se da un valor; es un cálculo lineal no teniendo en cuenta ningún factor intrínseco, y extrínseco, lo que a nuestro entender podría generar alguna distorsión en dicho cálculo. -

En los anexos se pueden ver los inmuebles que cambiaron de categoría.

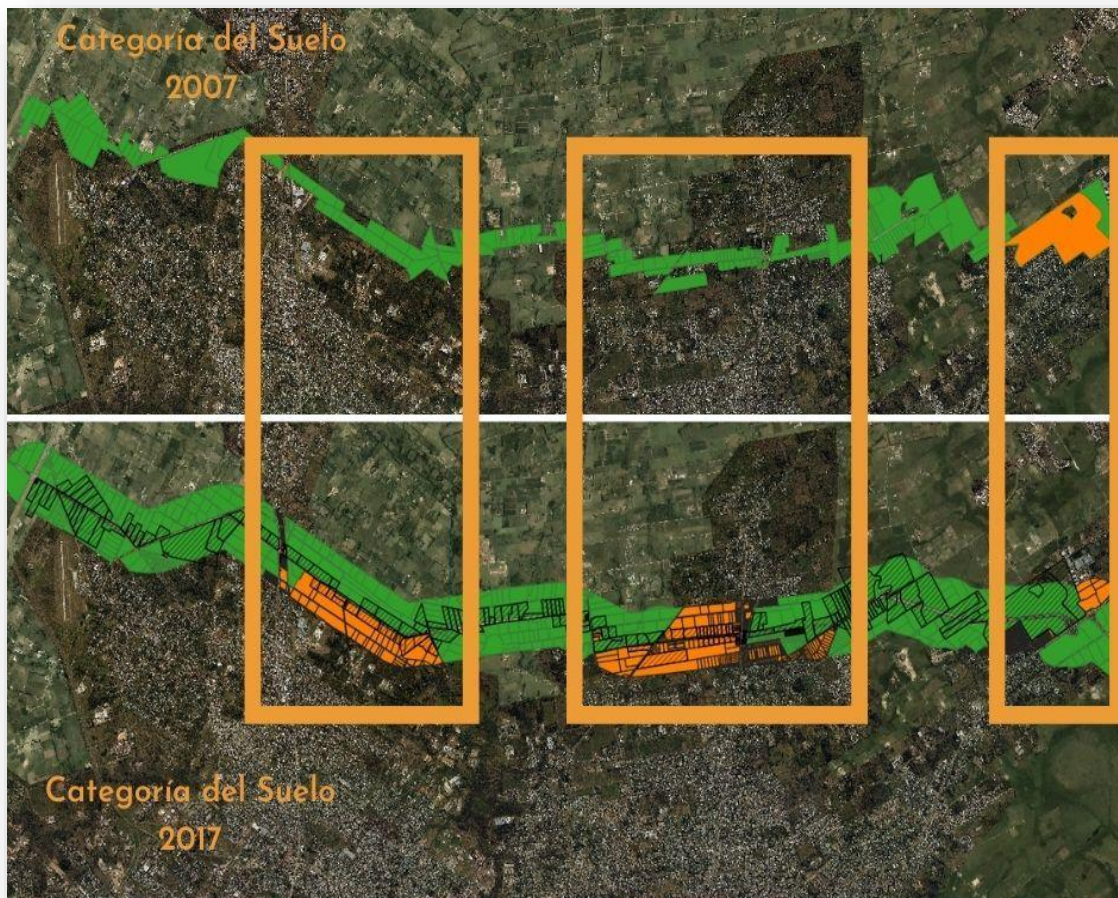
Categoría del Suelo 2007



Categoría del Suelo 2017



Categoría del Suelo 2007 vs Categoría del Suelo 2017





8.3 ETAPA 3

Se trabajó con la base de datos proporcionados por el Instituto de Agrimensura en el marco del Convenio con la Intendencia de Montevideo denominado “Observatorio de Mercado de Suelos”, si bien en la planilla venían las transacciones realizadas en el 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 en un principio se pensó en trabajar con los datos de este último año pero a medida que se avanzó con el análisis de la planilla se decidió explorar qué sucedía con las transacciones en los años anteriores. Esto se había resuelto ya que se median los datos a 10 años del comienzo de las expropiaciones para la obra del Anillo Perimetral.

En todos los casos se procedió de igual forma. Para facilitar la búsqueda de los datos que se están analizando. Primero se ordenan por número de padrón y luego se filtraron los datos quedándonos solo con los inmuebles en propiedad común desestimando los inmuebles bajo en régimen en propiedad horizontal, previo a esta destinación se verificó que los 8 datos que tenemos en ese régimen no estuvieran dentro de los datos bajo el mencionado régimen. Sobre estos datos se procedió a eliminar aquellos que estaban duplicados (el motivo de estar duplicados, en gran parte fue porque se registró la promesa de compra venta y luego la venta). Finalmente se analizaron datos de estos, se buscan los coincidentes con el listado de inmuebles afectados por la expropiación. Con estos datos se crearon cuadros que contienen los padrones coincidentes entre los datos de las expropiaciones y los datos del Registro de la Propiedad Inmueble del MEC, fecha de transacción, precio y moneda en la cual se realizó el negocio y área.



En el año 2017 se realizaron 16065 transacciones, de los cuales luego de descartarse los inmuebles en Propiedad horizontal quedaron 3408 para analizar de estos solo 7 son coincidentes con los afectados por las expropiaciones.

PADRÓN MTOP	PADRÓN Actual	Fecha Transacción	Precio en U\$S	Área mc
43638	43638	29/6/2017	350000,00	29840,4
43639	43639	29/6/2017	465000,00	32217,1
44593	44593	14/7/2017	88000,00	677,7
44633	44633	9/2/2017	300000,00	16623,1
159174	159174	31/8/2017	10000,00	22279,6
183182	183182	22/3/2017	30000,00	4110,8
186870	186870	17/10/2017	250000,00	10713,9



En el año 2016 se realizaron 16674, de los cuales luego de descartarse los inmuebles en Propiedad horizontal quedaron 3616 de los cuales 4 de ellos corresponden a transacciones de los inmuebles afectados por las expropiaciones.

PADRÓN MTOP	PADRÓN Actual	Fecha Transacción	Precio en U\$S	Área mc
92311	92311	1/6/2016	80000,00	3592,2
105556	105556	27/7/2016	435000,00	29887,0
159180	159180	15/7/2016	182500,00	5889,4
414616	414616	8/12/2016	131572,00	12765,2



En el año 2015 se realizaron 16747, de los cuales luego de descartarse los inmuebles en Propiedad horizontal quedaron 3616 de los cuales 4 de ellos corresponden a transacciones de los inmuebles afectados por las expropiaciones. En este año se observa que un surgen para el inmueble empadronado con el número 92115 una compra venta en Unidades Reajustables, UR 3860, como se tenía la fecha 30/12/2015, de la transacción se procedió a pasar dicho monto a dólares americanos. Se tomó el valor de la UR de la web del BHU donde se pueden acceder a todas las variaciones mensuales de la UR. Mediante la siguiente regla de 3.

Valor en dólares = (Valor en UR * Valor de la UR (dic/15)) / Valor del dólar (30/12/15)

Valor en dólares = (UR 3860 * 843.45 \$U/UR) / 29.45 \$U/U\$S

Valor en dólares = U\$S 110551

PADRÓN MTOP	PADRÓN Actual	Fecha Transacción	Precio en U\$S	Área mc
92115	92115	30/12/2015	UR 3860	20354,4
182791	182791	6/2/2015	10000,00	2240,3
419881	419881	17/6/2015	20000,00	88,1
420391	420391	21/4/2015	8000,00	2,5



En el año 2014 se realizaron 14954, de los cuales luego de descartarse los inmuebles en Propiedad horizontal quedaron 3897 de los cuales 5 de ellos corresponden a transacciones de los inmuebles afectados por las expropiaciones.

PADRÓN MTOP	PADRÓN Actual	Fecha Transacción	Precio en U\$S	Área mc
91940	91940	3/4/2014	8000	9154,4
120095	120095	21/3/2014	15000	1947,4
186864	186864	3/4/2014	8000	99,8
92115	426838	18/06/2014	24638	3471,39
(43842)	427919	29/7/2014	50000	11500,35
(43843)	427919	29/7/2014	135000	325476
	422723	13/08/2014	Sin dato	



En el año 2013 se realizaron 14800, de los cuales 2 fueron 2 unidades en propiedad horizontal. Luego de descartarse los inmuebles en Propiedad horizontal quedaron 3774 de los cuales 6 de ellos corresponden a transacciones de los inmuebles afectados por las expropiaciones. Se observa también que surge para el inmueble empadronado con el número 426838 una compra venta en Unidades Reajustables, UR 765, como se tenía la fecha 18/06/2014, de la transacción se procedió a pasar dicho monto a dólares americanos. Se tomó el valor de la UR de la web del BHU donde se pueden acceder a todas las variaciones mensuales de la UR. Mediante la siguiente regla de 3.

Valor en dólares = (Valor en UR * Valor de la UR (jun/14)) / Valor del dólar (18/06/2014)

Valor en dólares = (UR 765 * 729.47 \$U/UR) / 22.65 \$U/U\$S Valor en dólares = U\$S 24638

Estos hacen un total de 8 transacciones.

PADRÓN MTOP	PADRÓN Actual	Fecha Transacción	Precio en U\$S	Área mc
43890	43890	22/3/2013	225000,00	15007,0
159181	159181	31/1/2013	165000,00	8825,0
159182	159182	29/5/2013	140000,00	13216,2
161908	161908	19/2/2013	265300,00	29645,0
186863	186863	6/2/2013	35000,00	1174,5
186867	186867	10/7/2013	140000,00	9777,5
418210/102	418210/102		20000,00	48,8



En el año 2012 se realizaron 772, de los cuales luego de descartarse los inmuebles en Propiedad horizontal quedaron 742 de los cuales solo 1 corresponde a transacciones de los inmuebles afectado por las expropiaciones.

PADRÓN MTOP	PADRÓN Actual	Fecha Transacción	Precio en U\$S	Área mc
183185	183185	21/12/2012	120000,00	9594,5
173219	173219	14/05/2012	Sin dato	19815,73
173220	173220	1/08/2012	Sin dato	44258,98
173221	173221	20/04/2012	Sin dato	16716,51



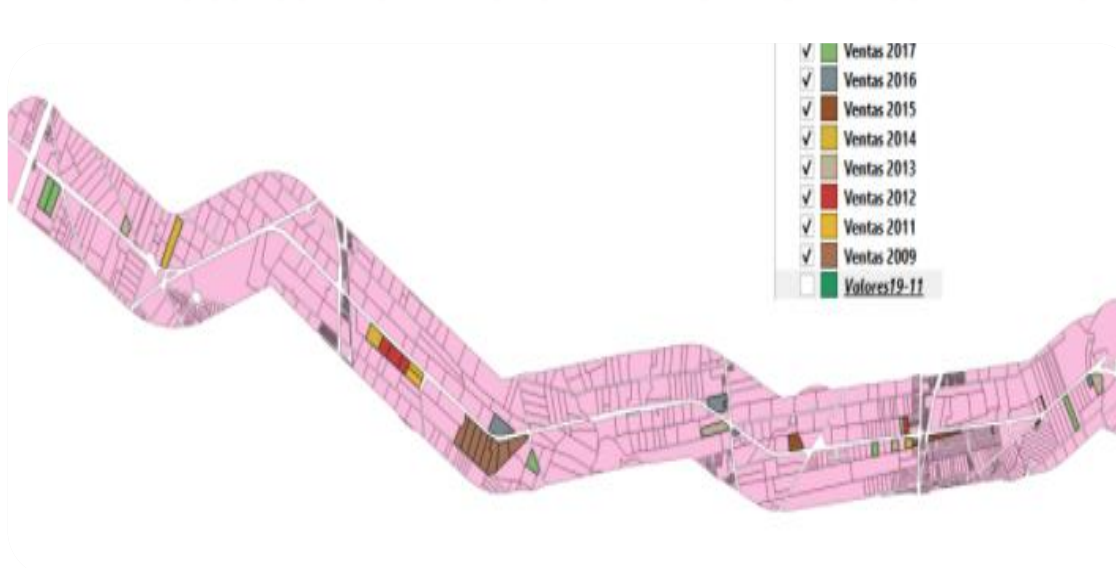
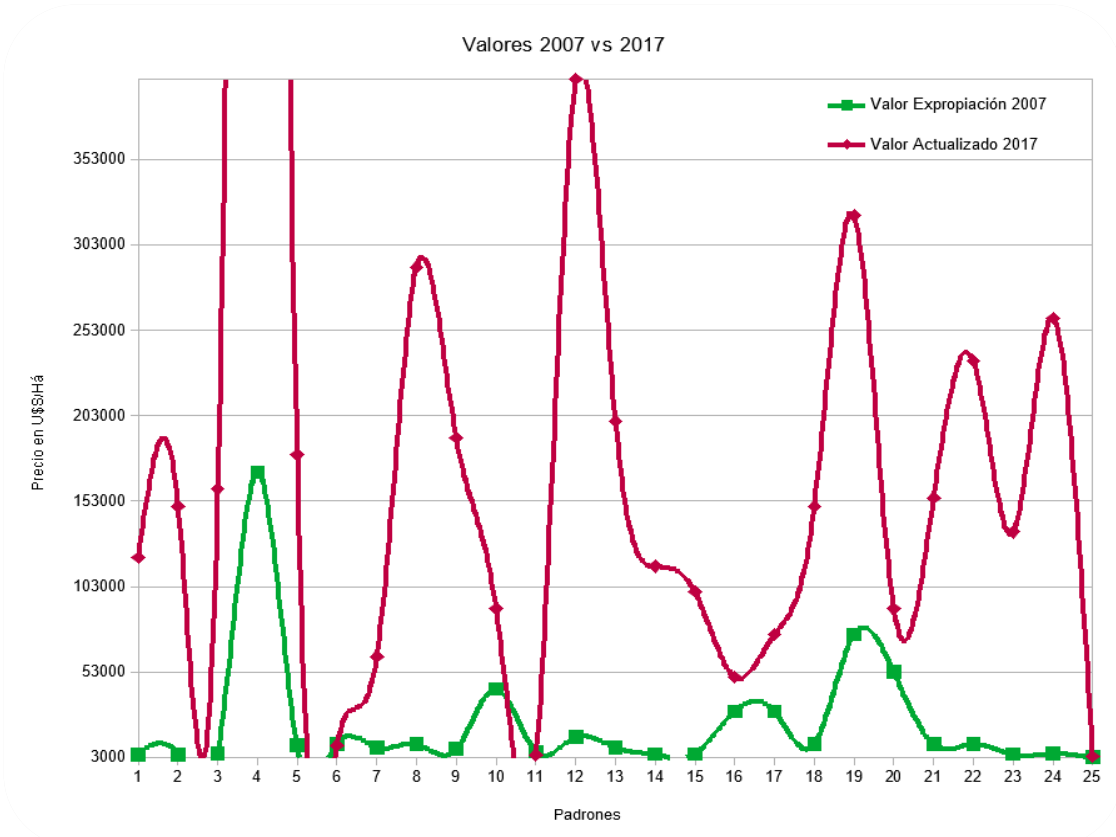
En el año 2009 se realizaron 3 compra-venta según surgen de los Antecedentes gráficos, se desconoce el monto de la transacción, pero ya que se encontraron los datos considere oportuno dejarlo por escrito para ver que se suman a los movimientos en el Mercado.

PADRÓN MTOP	PADRÓN Actual	Fecha Transacción	Precio en U\$S	Área mc
44625	44625	22/4/2009	Sin dato	
44626	44626	22/4/2009	Sin dato	
44631	44631	22/4/2009	Sin dato	

Paso siguiente de los datos que presentan transacciones, verificamos la categoría del suelo al momento de realizada la Compra Venta y al día de hoy. En virtud del cambio de categoría según las directrices departamentales que se describen en el Fundamento Teórico. Para verificar en qué época se realizó el cambio de categoría del suelo se recurrió a realizar una búsqueda en el Diario Oficial, donde se comprobó que entró en vigencia el marzo de 2015.



PADRÓN	Año de Transacción	Precio en U\$S	Área mc	Categoría del Suelo	Categoría del Suelo actual
183185	2012	120000	9594,5	Rural	Suburbano
43890	2013	225000	15007,0	Rural	
159181	2013	165000	8825,0	Rural	Rural
159182	2013	140000	13216,2	Rural	Rural
161908	2013	265300	29645,0	Rural	Rural
186863	2013	35000	1174,5	Rural	Suburbano
186867	2013	140000	9777,5	Rural	Suburbano
418210/101	2013	20000	47,85	Rural	Suburbano
418210/102	2013	20000	47,9	Rural	Suburbano
91940	2014	8000	9154,4	Rural	Suburbano
120095	2014	15000	1947,4	Rural	
186864	2014	8000	99,8	Rural	Suburbano
426838	2014	24638	3471,39		
92115	2015	110551	20354,4	Rural	
182791	2015	10000	2240,3	Rural	
419881	2015	20000	88,1	Urbano	
420391	2015	8000	2,5	Rural	
92311	2016	80000	3592,2	Rural	
105556	2016	435000	29887,0	Rural	
159180	2016	182500	5889,4	Rural	
414616	2016	131572	12765,2	Urbano	
43638	2017	350000	29840,4	Rural	
43639	2017	465000	32217,1	Rural	
44593	2017	88000	677,7	Rural	Suburbano
44633	2017	300000	16623,1	Rural	Suburbano
159174	2017	10000	22279,6	Rural	
183182	2017	30000	4110,8	Rural	
186870	2017	250000	10713,9	Suburbano	
427510	2017	3200000	58537	Rural	Rural

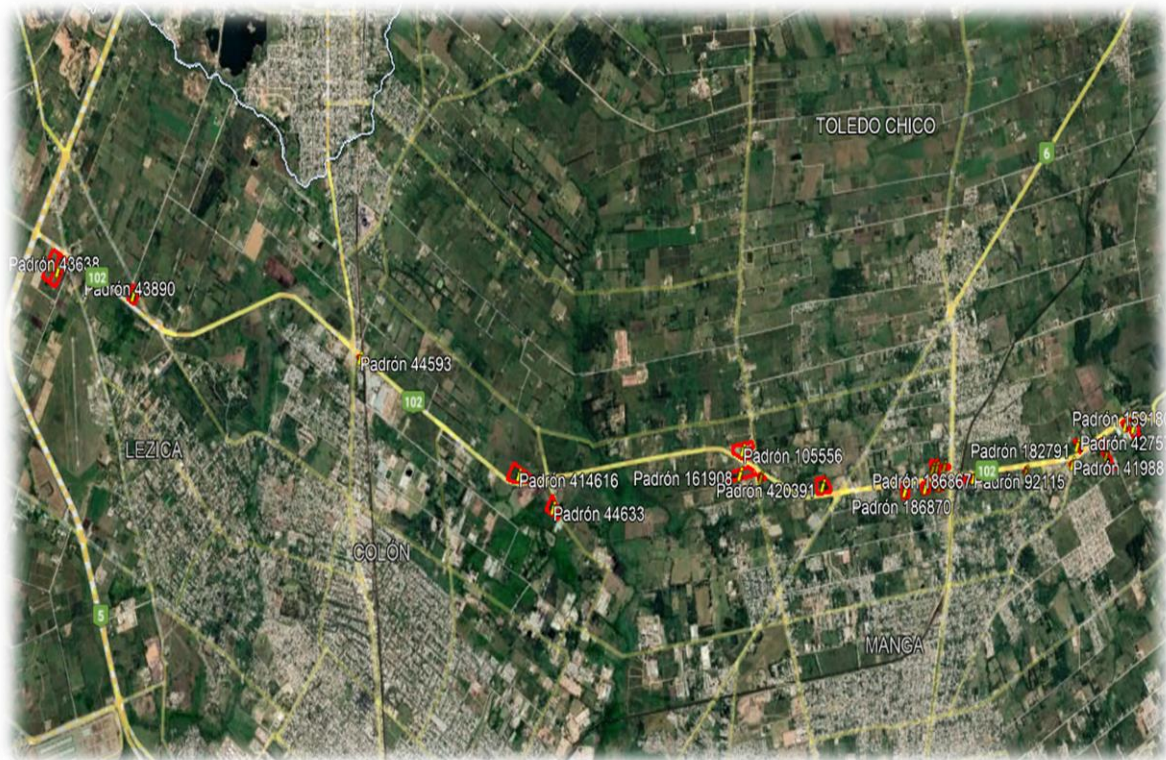




PADRÓN	Valor Expropiación 2007	Valor Ventas al 2017
43638	4600	120000
43639	4600	150000
43890	5500	160000
44593	170000	1300000
44633	10000	180000
91940	11000	10000
92115	9000	62000
92311	11000	290000
105556	8000	190000
120095	43000	90000
159174	6500	4500
159180	15000	400000
159181	9000	200000
159182	5000	115000
161908	5000	100000
182791	30000	50000
183182	30000	75000
183185	11000	150000
186863	75000	320000
186864	53000	90000
186867	11000	155000



186870	11000	235000
414616	5000	135000
418624	5500	260000
420391	3200	3600
418210/003		3600000
418210/101		4500000





9. REFLEXIONES FINALES

Durante el desarrollo del informe si bien se fue concluyendo lo establecido como premisa del presente trabajo, se puede indicar como resumen que:

No se realizaron correcciones en los valores cedidos por el MTOP, ya que se entiende que los técnicos realizaron las mismas para el cálculo del valor unitario. Por lo que realizar nuevamente las correcciones sería redundante.

En cuanto a las reclamaciones de las expropiaciones solo se consideraron aquellas donde los reclamos eran específicamente sobre el valor del terreno, siendo estas no superiores al 10% del total de las expropiaciones realizadas lo que asegura la confiabilidad de los datos donde se ve reflejado el estudio de valor de mercado en las distintas zonas de actuación.

Consultado con distintos agentes inmobiliarios y relevamiento realizado en las zonas, se observa que la tendencia de enajenar inmuebles sobre la nueva ruta no se concreta, sino que al notarse un aumento sustancial en el valor de la tierra los compradores han optado por adquirir propiedades sobre las avenidas y caminos que cruzan la Ruta 102 y con valores muy inferiores a los que están con frente a misma.

Se realizó la investigación a través de la web de DNC, para ver si los inmuebles continuaban existiendo o no, que mutación catastral han tenido. A cuantos de ellos le han cambiado la categoría, observando que este cambio fue más notorio en 2 zonas: una al Sur del Anillo Perimetral delimitada por Av. Cesar Mayo Gutiérrez y Camino Fauquet donde se instalará el Parque de Actividades del Oeste y la otra zona queda comprendida entre Av. De las Instrucciones y Av. José Belloni. -



PRIMER TRAMO

51 inmuebles analizados en el año 2007 de los cuales 3 son urbanos, 49 rurales.

Se tuvieron 5 reclamos por el valor tierra. En este primer tramo un 10% de los predios tuvieron un aumento de valor.

Los trámites se iniciaron en 2007 y los que tardaron más en escriturarse fueron en 2008. Lo que refleja una buena aceptación de los propietarios en lo que refiere a las tasaciones.

SEGUNDO TRAMO

87 inmuebles analizados en el año 2007 de los cuales 4 están bajo el régimen de Propiedad Horizontal, pero para el fin del proyecto no es relevante para el valor del terreno, si lo es para el pago de las distintas unidades y la cuota parte que le correspondan a cada uno.

El 100% de los inmuebles son rurales

Se tuvieron 2 reclamaciones por el valor tierra, en este segundo tramo un 2% de los predios tuvieron un aumento de valor.

Si bien los trámites se iniciaron en 2007 algunos tardaron más por diversos motivos (reclamos, irregularidades en la documentación), terminando de escriturarse en el año 2013. Lo que refleja una buena aceptación de los propietarios en lo que refiere a las tasaciones.

TERCER TRAMO

72 inmuebles analizados en el 2007 de los cuales 17 Urbanos y 55 rurales

Se tuvieron 17 reclamaciones por el valor tierra, o sea que en este tramo aumento su valor entre un 10% y 50%.

Los trámites se iniciaron en 2007 y los que tardaron más en escriturarse fueron en 2008. Lo que refleja una buena aceptación de los propietarios en lo que refiere a las tasaciones.



Padrones no Vigentes

Se verificaron si los padrones estaban vigentes o no y para aquellos que no están vigentes se analizó que mutación se efectuó y el propietario del también sirvió para verificar si se realizó alguna transacción posterior al año 2017, que es hasta la fecha que se tenía los datos.

Además:

1) En este caso que existe una incidencia real de la Obra Pública sobre el valor de la tierra, estudiamos que en los predios, por ejemplo donde se pagó 10000 U\$S/Há hoy están pagando 200000 U\$S/Ha.

2) Que el cambio de categoría del suelo incide en el valor de la tierra, pero no debería ser lineal su cálculo, sino que deberían tenerse en cuenta algunos factores. Porque por ejemplo pasa en algunos inmuebles que si bien cambian de categoría de Rural a Urbano este cambio termina siendo solo con fines fiscales, ya que no cambia su esencia de Rural, no tienen saneamiento por lo que no se pueden fraccionarse porque las limitantes en cuanto al Factor de Ocupación del Suelo y Factor de Impermeabilización del Suelo son los mismos que antes. etc.-

3) Analizados los datos DGR se pudo obtener una muestra aleatoria de valores de Venta que luego de homogeneizados por IPC al año 2017, se puede ver los que mencionamos en el punto 1). -



10. BIBLIOGRAFÍA Y BIBLIOGRAFÍA WEB

<https://www.cajanotarial.org.uy/innovaportal/v/932/1/innova.front/cotizaciones-dolar-2007.html?page=2>

<https://www.bhu.com.uy/%E3%85%A4institucional%E3%85%A4%E3%85%A4/hist%C3%B3rico-cotizaciones/>

<https://www.gub.uy/ministerio-economia-finanzas/direccion-nacional-catastro>

<https://sig.montevideo.gub.uy/>

<https://www.impo.com.uy/bases/otras-normas-originales/47-2014/1>

<https://www.impo.com.uy/bases/decretos/318-1995>

https://visualizador.ide.uy/ideuy/core/load_public_project/ideuy/

Google earth pro

QGis

Excel



11. ANEXOS

Padrón	Padrón Actual	Área mc	Año de Transacción	Precio en US\$	Valor Unitario	Precio por Há	Categoría del Suelo	Categoría del Suelo hoy	Padrón	Fecha de la trans.	Valor UR a la fecha de la trans.	Valor en US\$ a mar/17	UR mar/17 =989 dólar =28
44633	44633	16623,1	2017	300000,00	18,05	180472	Rural	Suburbano	44633	9/2/2017	946	19	188675
183182	183182	4110,8	2017	30000,00	7,30	72978	Rural	Suburbano	183182	22/3/2017	984	7	73349
43638	43638	29840,4	2017	350000	11,73	117291	Rural	Suburbano	43638	29/6/2017	989	12	117291
43639	43639	32217,1	2017	465000	14,43	144333	Rural	Suburbano	43639	29/6/2017	989	14	144333
44593	44593	677,7	2017	88000,00	129,86	1298605	Rural	Urbano	44593	14/7/2017	992	129	1294678
159174	159174	22279,6	2017	10000,00	0,45	4488	Rural	Rural	159174	31/8/2017	993	0,45	4470
186870	186870	10713,9	2017	250000,00	23,33	233341	Rural	Suburbano	186870	17/10/2017	338	2,00	71
427510	427510	58537,0	2017	3200000,00	54,67	546663	Rural	Suburbano	427510	31/8/2017	993	1,54	54
92311		3592,2	2016	80000,00	22,27	222706	Rural	Suburbano	92311	1/6/2016	906	0,74	26
159180		5889,4	2016	182500,00	30,99	309878	Rural	Rural	159180	15/7/2016	907	1,02	36
105556		29887,0	2016	435000,00	14,55	145548	Rural	Rural	105556	27/7/2016	907	0,48	17
414616		12765,2	2016	131572,00	10,31	103071	Rural	Rural	414616	8/12/2016	930	0,33	12
182791		2240,3	2015	10000,00	4,46	44636	Rural	Rural	182791	6/2/2015	771	0,14	5
420391		25096,0	2015	8000,00	0,32	3188	Rural	Rural	420391	21/4/2015	808	0,01	0
419881		2313,0	2015	20000,00	8,65	86468	Urbano	Urbano	419881	17/6/2015	811	0,28	10
92115		20354,4	2015	110551,00	5,43	54313	Rural	Rural	92115	30/12/2015	843	0,19	7
120095		1947,4	2014	15000,00	7,70	77025	Rural	Rural	120095	21/3/2014	721	0,25	9
91940		9154,4	2014	8000,00	0,87	8739	Rural	Suburbano	91940	3/4/2014	725	0,09	1
186864		99,8	2014	8000,00	80,18	801764	Rural	Suburbano	186864	3/4/2014	725	2,54	90
92115	426838	3471,4	2014	24638,00	7,10	70974	Rural	Suburbano	92115	29/7/2014	730	0,14	5
43842	427919	11500,4	2014	50000,00	4,35	43477	Rural	Suburbano	43842	29/7/2014	731	0	0
422723				#DIV/0!					422723	13/8/2014	730	0	0
43843	427919	325476,0	2014	135000,00	0,41	4148	Rural	Suburbano	43843	29/7/2014	730	0,01	0
159181		8825,0	2013	165000,00	18,70	186969	Rural	Rural	159181	31/1/2013	609	0,58	21
186863		1174,5	2013	35000,00	29,80	297994	Rural	Suburbano	186863	6/2/2013	614	0,92	33
161908		29645,0	2013	265300,00	8,95	89492	Rural	Rural	161908	19/2/2013	614	0,28	10
43890		15007,0	2013	225000,00	14,99	149930	Rural	Rural	43890	22/3/2013	645	0,44	16
418210/101		47,9	2013	20000,00	417,97	4179728	Rural	Suburbano	418210/101	4/4/2013	649	12,24	432
418210/102		48,8	2013	20000,00	409,84	4098361	Rural	Suburbano	418210/102	4/4/2013	649	12,00	424
159182	427579	13216,2	2013	140000,00	10,59	105930	Rural	Rural	159182	29/5/2013	651	0,33	11
186867		9777,5	2013	140000,00	14,32	143185	Rural	Suburbano	186867	10/7/2013	653	0,46	16
173219		19815,73	2012		0,00			Expropiación IM	173219	14/5/2012	582	0,00	0
173220		44258,98	2012		0,00			Expropiación IM	173220	11/8/2012	585	0,00	0
173221		16716,51	2012		0,00			Expropiación IM	173221	20/4/2012	580	0,00	0
183185		9594,5	2012	120000,00	12,51	125071	Rural	Suburbano	183185	21/12/2012	608	0,39	14
173223	431109		2011						173223	8/3/2011	505	0,00	0
173222	431109		2011						173222	3/10/2011	537	0,00	0
44625		22/4/2009					Rural	Suburbano	44625	22/4/2009	415	0,00	0
44626		22/4/2009					Rural	Suburbano	44626	22/4/2009	415	0,00	0
44631		22/4/2009					Rural	Suburbano	44631	22/4/2009	415	0,00	0
431076		22/4/2009					Rural	Suburbano	431076	22/4/2009	415	0,00	0



	PADRON	Unidad	Categoría Suelo 2007	Area a Exp. M2	Valor unitario primer tasacion en dolares	Valor unitario segunda tasacion en dolares	Indice de aumento Valor Primer Tasacion / Valor Segunda Tasacion
1	43632		Rural	2728,52	0,43	0,71	1,67
2	43633		Rural	1554,79	5,13	5,13	
3	43634		Rural	4551,97	0,37	0,37	1,02
4	43837		Rural	1203,11	0,64	0,64	1,00
5	43638		Rural	2659,59	0,46	0,46	
6	43639		Rural	4282,00	0,46	0,46	
7	43840		Rural	8153,60	0,53	0,53	1,01
8	43842		Rural	3732,29	0,64	1,02	1,61
9	43889		Rural	2359,00	0,48	0,49	1,01
10	43890		Rural	61,26	0,56	0,56	1,00
11	43893		Rural	13919,00	0,47	0,47	
12	44581		Urbano	233,65	10,26	11,74	1,14
13	44584		Rural	1913,52	8,04	8,04	1,00
14	44586		Rural	6355,70	0,45	0,45	
15	44591		Rural	89,43	0,53	0,53	1,00
16	44592		Urbano	450,83	10,25	11,60	1,13
17	44593		Urbano	92,95	17,10	18,02	1,05
18	45976		Rural	7510,04	0,00	0,00	
19	45977		Rural	1235,81	0,00	0,00	
20	53359		Rural	797,71	0,53	0,53	
21	53360		Rural	12095,29	0,40	0,40	
22	96591		Rural	9099,11	0,37	0,39	1,04
23	96592		Rural	360,04	4,45	4,46	1,00
24	96593		Rural	2551,00	0,51	0,53	1,04
25	96665		Rural	8551,41	0,62	0,71	1,15
26	112500		Rural	2765,00	0,51	0,69	1,35
27	124693		Rural	7547,77	0,44	0,44	
28	132665		Rural	1117,40	5,20	5,20	
29	132666		Rural	1022,40	5,34	5,34	
30	150867		Rural	19918,90	0,66	0,72	1,09
31	154089		Rural	451,33	0,00	0,00	
32	159979		Rural	2624,97	0,48	0,50	1,04
33	159980		Rural	2982,00	0,48	0,48	
34	159981		Rural	2276,00	0,48	0,48	
35	159982		Rural	2226,00	0,52	0,52	
36	161782		Rural	7467,71	0,43	0,43	
37	161783		Rural	322,14	5,34	5,34	
38	173219		Rural	32,25	125,62	125,62	
39	173220		Rural	2178,69	0,48	0,48	
40	173221		Rural	3184,64	0,77	0,77	1,00
41	173222		Rural	647,95	0,81	0,81	
42	173223		Rural	7985,76	0,89	0,94	1,05
43	174009		Rural	3174,99	0,43	0,00	0,00
44	179115		Rural	2170,00	0,47	0,48	1,01
45	196357		Rural	4919,60	0,48	0,48	
46	406167		Rural	5332,67	0,53	0,53	
47	406168		Rural	5327,93	0,51	0,54	1,05
48	406169		Rural	5246,00	0,51	0,51	
49	406170		Rural	11369,62	0,64	0,64	
50	418298		Rural	8597,60	0,54	0,54	
51	418299		Rural	11949,83	0,46	0,49	1,05
1	9397		Rural	4686,75	0,29	0,29	
2	9398		Rural	7848,10	0,34	0,34	
3	9399		Rural	1658,65	0,24	0,24	



	PADRON	Unidad	Categoría Suelo 2007	Area a Exp. M2	Valor unitario primer tasacion en dolares	Valor unitario segunda tasacion en dolares	Indice de aumento Valor Primer Tasacion / Valor Segunda Tasacion
1	43632		Rural	2728,52	0,43	0,71	1,67
2	43633		Rural	1554,79	5,13	5,13	
3	43634		Rural	4551,97	0,37	0,37	1,02
4	43837		Rural	1203,11	0,64	0,64	1,00
5	43638		Rural	2659,59	0,46	0,46	
6	43639		Rural	4282,00	0,46	0,46	
7	43840		Rural	812,60	0,53	0,53	1,01
8	43842		Rural	3732,29	0,64	1,02	1,61
9	43889		Rural	2359,00	0,48	0,49	1,01
10	43890		Rural	61,26	0,56	0,56	1,00
11	43893		Rural	13919,00	0,47	0,47	
12	44581		Urbano	233,65	10,26	11,74	1,14
13	44584		Rural	1913,52	8,04	8,04	1,00
14	44586		Rural	6355,70	0,45	0,45	
15	44591		Rural	89,43	0,53	0,53	1,00
16	44592		Urbano	450,83	10,25	11,60	1,13
17	44593		Urbano	92,95	17,10	18,02	1,05
18	45976		Rural	7510,04	0,00	0,00	
19	45977		Rural	1235,81	0,00	0,00	
20	53359		Rural	797,71	0,53	0,53	
21	53360		Rural	12095,29	0,49	0,49	
22	96591		Rural	9099,11	0,39	0,39	1,04
23	96592		Rural	360,04	4,45	4,46	1,00
24	96593		Rural	2551,00	0,51	0,53	1,04
25	96665		Rural	8551,41	0,62	0,71	1,15
26	112500		Rural	2765,00	0,51	0,69	1,35
27	124693		Rural	7547,77	0,44	0,44	
28	132685		Rural	1117,40	5,20	5,20	
29	14586		Rural	1027,40	5,34	5,34	
30	150867		Rural	19918,90	0,66	0,72	1,09
31	154089		Rural	451,33	0,00	0,00	
32	159979		Rural	2624,97	0,48	0,50	1,04
33	159980		Rural	2982,00	0,48	0,48	
34	159981		Rural	2276,00	0,48	0,48	
35	159982		Rural	2226,00	0,52	0,52	
36	161782		Rural	753,71	0,43	0,43	
37	161783		Rural	322,14	5,34	5,34	
38	173219		Rural	32,25	125,62	125,62	
39	173220		Rural	2178,69	0,48	0,48	
40	173221		Rural	3184,64	0,77	0,77	1,00
41	173222		Rural	647,95	0,81	0,81	
42	173223		Rural	7985,76	0,89	0,94	1,05
43	174009		Rural	2170,00	0,47	0,47	0,99
44	179115		Rural	2170,00	0,47	0,48	1,01
45	196357		Rural	4919,60	0,48	0,48	
46	406167		Rural	5332,67	0,53	0,53	
47	406168		Rural	5327,93	0,51	0,54	1,05
48	406169		Rural	5246,00	0,51	0,51	
49	406170		Rural	11369,62	0,64	0,64	
50	418238		Rural	837,60	0,54	0,54	
51	418239		Rural	1147,33	0,45	0,45	1,05
1	9397		Rural	4686,75	0,29	0,29	
2	9398		Rural	7848,10	0,34	0,34	
3	9399		Rural	1658,65	0,24	0,24	
4	44561		Rural	3442,10	0,55	0,55	
5	44562		Rural	20844,00	0,38	0,39	1,04
6	44563		Rural	9403,00	0,08	0,08	1,05
7	44564		Rural	1530,09	0,49	0,49	
8	44590		Rural	16,80	0,00	0,00	
9	44625		Rural	11823,70	0,53	0,53	
10	44626		Rural	2752,30	0,71	0,71	
11	44631		Rural	727,90	0,50	0,50	
12	44632		Rural	813,40	0,64	0,66	1,02
13	44633		Rural	133,30	1,03	1,03	
14	61201		Rural	894,30	0,49	1,00	1,04
15	61202		Rural	6530,40	1,07	1,03	1,05
16	61203		Rural	2682,60	0,60	0,60	
17	63667		Rural	3390,00	0,54	0,54	
18	91940		Rural	1023,07	1,06	1,06	1,00
19	91944		Rural	5687,00	0,37	0,37	
20	91946		Rural	14935,00	0,56	0,56	1,01
21	92206		Rural	7676,60	0,62	0,62	
22	92207		Rural	12267,30	0,49	0,49	1,05
23	92218		Rural	5950,45	0,33	0,33	
24	92219		Rural	3798,35	0,43	0,43	
25	92221		Rural	5760,05	0,34	0,34	
26	92225		Rural	15774,60	0,57	0,57	
27	92311		Rural	7559,20	1,14	1,14	
28	92313		Rural	6317,10	1,18	1,23	1,04
29	92316		Rural	230,00	0,47	0,47	1,05
30	100446		Rural	302,85	9,93	9,93	
31	105556		Rural	5189,00	0,77	0,77	
32	111027		Rural	5020,00	0,12	0,12	1,01
33	154767		Rural	4351,65	0,69	0,69	
34	161908		Rural	2812,60	0,48	0,48	
35	182293		Rural	657,10	0,31	0,31	
36	182294		Rural	1604,65	0,49	0,49	
37	182295		Rural	2079,00	0,51	0,51	
38	182296		Rural	2428,05	0,52	0,52	
39	182297		Rural	2390,65	0,51	0,51	
40	182966		Rural	5499,00	1,23	1,23	1,00
41	183179		Rural	5069,70	0,49	0,49	
42	183182		Rural	236,13	2,66	2,66	
43	183183		Rural	229,67	3,20	3,35	1,05
44	183184		Rural	1682,80	2,13	2,24	1,05
45	183185		Rural	581,10	1,07	1,07	
46	183187		Rural	944,62	1,06	1,09	1,02
	183188/001	1	Rural	156,87	1,52	1,52	
	183188/002	2	Rural	144,03	1,93	1,93	
	183188/003	3	Rural	479,01	0,27	0,27	
	183188/004	4	Rural	31,94	4,01	4,01	
48	183189		Rural	94,13	1,08	1,08	
49	183190		Rural	1015,01	1,07	1,07	
50	183191		Rural	1080,90	1,07	1,07	
51	183192		Rural	1146,79	1,08	1,08	
52	183193		Rural	1212,68	1,07	1,07	
53	186863		Rural	39,29	7,61	7,61	
54	186864		Rural	99,78	5,35	5,35	
55	186865		Rural	3910,00	5,34	5,34	
56	186866		Rural	797,40	1,07	1,07	
57	186867		Rural	627,35	1,09	1,09	
58	186868		Rural	463,11	1,06	1,06	
	186869	1	Rural	292,60	0,13	0,13	
	186869	2	Rural	292,60	0,13	0,13	
	186869	3	Rural	292,60	0,12	0,12	
	186869	4	Rural	292,60	0,12	0,12	



59	186869	1	Rural	292,60	0,13	0,13	
	186869	2	Rural	292,60	0,13	0,13	
	186869	3	Rural	292,60	0,12	0,12	
	186869	4	Rural	292,60	0,12	0,12	
	186869	5	Rural	292,60	0,23	0,23	
	186869	6	Rural	292,60	0,07	0,07	
	186869	7	Rural	292,60	0,22	0,22	
	186869	8	Rural	292,60	0,09	0,09	
60	186870		Rural	150,43	1,14	1,14	
	186871	1	Rural	22,14	0,39	0,39	
61	186871	2	Rural	22,14	0,48	0,48	
	186871	3	Rural	22,14	0,25	0,25	
	186886		Rural	446,10	4,31	4,31	
62	405580		Rural	4963,25	0,52	0,52	
63	405807		Rural	430,00	0,10	0,10	
64	405808		Rural	1620,00	0,11	0,11	
65	405809		Rural	1620,00	0,11	0,11	
66	405810		Rural	2230,00	0,11	0,11	1,02
67	405811		Rural	2830,00	0,11	0,11	
68	405812		Rural	3430,00	0,11	0,11	
69	405813		Rural	4030,00	0,09	0,09	
70	405894		Rural	31,21	7,53	7,53	
71	406218		Rural	1560,70	0,27	0,27	
72	406222		Rural	2369,70	0,28	0,28	
73	406223		Rural	3113,70	0,65	0,65	
74	406224		Rural	1365,90	0,16	0,16	
75	406225		Rural	9336,90	0,44	0,44	
76	409917		Rural	1705,00	0,51	0,51	
77	410082		Rural	11,66	5,86	5,86	
78	410083		Rural	4,22	5,29	5,29	
79	411145		Rural	6,67	171,40	171,40	
80	414616		Rural	12765,20	0,47	0,47	
81	418209		Rural	996,61	1,07	1,07	
83	418210	1	Rural	504,13	0,09	0,09	
	418210/002	1	Rural	504,13	0,09	0,09	
	418210/003	2	Rural	504,13	0,09	0,09	
	418210	3	Rural	504,13	0,22	0,22	
84	418210	102	Rural	504,13	0,25	0,25	
	418210	103	Rural	504,13	0,31	0,31	
	418624		Rural	5254,00	0,53	0,56	1,05
85	420390		Rural	5848,00	0,48	0,53	1,10
86	420391		Rural	4904,05	0,43	0,44	1,01
1	38302		Rural	18456,27	0,79	0,79	
	69071		Rural	3901,49	0,85	0,85	
2	69071		Rural	2964,15	0,51	0,51	
3	69071		Rural	886,00	0,78	0,78	
4	92071		Rural	9333,65	1,19	1,19	
5	92076		Rural	24842,63	0,42	0,42	
6	92078		Rural	16233,82			
7	92079		Rural	10635,90	0,37	0,37	
8	92100		Urbano	508,97	16,03	16,09	1,00
9	92101		Urbano	733,33	12,82	12,82	
10	92108		Rural	13513,76	0,96	1,01	1,05
11	92110		Rural	1498,08	0,32	0,32	1,01
12	92114		Rural	359,91	0,40	0,40	
13	92115		Rural	20354,35	0,60	0,90	1,50
14	92118		Rural	4063,00	0,37	0,37	1,00
15	99328		Rural	80,04	0,43	0,43	
16	116949		Urbano	63,69	12,81	12,81	
17	116950		Urbano	54,34	12,81	12,81	
18	116951		Urbano	67,42	12,80	12,80	
19	116952		Urbano	73,69	12,81	12,81	
20	120085		Rural				
21	120086		Rural	35,46	4,22	4,22	
22	120087		Rural	85,66	4,29	4,29	
23	120088		Rural	135,85	4,30	4,30	
24	120089		Rural	186,04	4,27	4,27	
25	120090		Rural	236,23	4,27	4,27	
26	120091		Rural	286,43	4,27	4,27	
27	120092		Rural	336,62	4,28	4,28	
28	120093		Rural	386,81	4,27	4,27	
29	120094		Rural	437,00	4,27	4,27	
30	120095		Rural	487,20	4,27	4,31	1,01
31	120096		Rural	537,39	4,27	4,27	
32	120097		Rural	587,58	4,27	4,27	
33	120098		Rural	455,99	4,27	4,49	1,05
34	125849		Rural	10523,41	0,43	0,43	
35	159173		Rural	173,97	0,64	0,64	1,48
36	159169		Rural	148,53	4,31	4,31	
37	159170		Rural	399,24	0,64	0,64	
38	159171	1	Rural	387,00	0,46	0,46	
39	159171	2	Rural	387,00	0,18	0,18	
40	159172		Rural	378,14	0,64	0,64	
41	159173		Rural	367,69	0,64	0,64	
42	159174		Rural	373,00	0,64	0,64	
43	159175		Rural	394,11	0,64	0,64	1,00
44	159176		Rural	442,76	0,86	0,86	
45	159177		Rural	436,40	0,85	0,85	
46	159178		Rural	484,00	0,86	0,86	
47	159179		Rural	549,50	0,68	0,68	
48	159180		Rural	871,94	1,54	1,54	
49	159181		Rural	2037,99	0,86	0,86	1,01
50	159182		Rural	6783,76	0,48	0,48	
51	168339		Rural	439,63	0,53	0,53	1,00
52	168340		Rural	311,56	0,68	1,05	1,55
53	168341		Rural	321,49	0,68	0,70	1,04
54	168342		Rural	331,43	0,67	0,70	1,04
55	168343	1	Rural	1564,07	1,71	1,71	
	168343	2	Rural	1564,07	4,02	4,02	
	168343	3	Rural	1564,07	0,93	0,93	
	168343	4	Rural	1564,07	0,16	0,17	1,04
56	174385		Rural	433,50	1,06	1,06	
57	174388		Rural	14344,45	0,84	0,84	
58	182620		Rural	171,24	1,04	1,04	
59	182791		Rural	104,00	3,00	3,00	
60	188427		Rural	5142,36	1,49	1,49	
61	189323	1	Urbano	200,28	6,63	6,63	
	189323	2	Urbano	200,28	5,33	5,33	
	189324	1	Urbano	171,27	8,18	8,18	
62	189324	2	Urbano	171,27	3,22	3,22	
	189324	3	Urbano	171,27	4,44	4,44	
63	189325		Urbano	511,70	11,75	12,20	1,04
64	189329		Urbano	2,55	13,40	13,40	
65	189330		Urbano	38,98	12,82	12,87	1,00
66	189331		Urbano	503,24	11,96	11,96	
67	405071		Rural	5036,63	1,35	1,35	
68	409944		Rural	455,52	0,53	0,53	
69	415336		Rural	54,67	0,00	0,00	
70	419881		Rural	1110,00	1,92	1,92	
71	419881		Urbano	88,13	10,66	10,66	
72	421674		Urbano	91402,00	1,07	1,07	



PODER EJECUTIVO

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

DIRECCIÓN NACIONAL DE CATASTRO

Resolución 47/014

Fíjense los valores reales de los inmuebles categorizados por la Intendencia de Montevideo como Urbanos y Suburbanos.

(330*R)

DIRECCIÓN NACIONAL DE CATASTRO

Montevideo, 10 de Noviembre de 2014

RESOLUCIÓN No. 47/2014

VISTO: que por Oficios de la Intendencia Departamental de Montevideo, comunicó la nómina de padrones que categorizó como suelo urbano y suburbano, a los que se detallan en los anexos adjuntos;

RESULTANDO: que dicha categorización lo fue al amparo de las Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible, Decreto 34.870 de 25 de noviembre de 2013 y lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 18.308;

CONSIDERANDO: que es cometido de esta Dirección Nacional de Catastro fijar los valores reales de los mencionados inmuebles;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto, a los antecedentes inmediatos y a lo dispuesto por la Ley 12.804 de fecha 30 de noviembre de 1960, modificativas y concordantes.

LA DIRECCIÓN NACIONAL DE CATASTRO

RESUELVE:

1- Fijar los valores reales de los inmuebles ubicados en el departamento de Montevideo, padrones categorizados como urbanos y suburbanos que se detallan en Anexos 1 y 2, - los que forman parte integrante de la presente resolución-, según resulta de los trabajos realizados por esta Dirección Nacional de Catastro en el



marco de la labor de actualización catastral.

2- Emplazar a todos los titulares, conforme lo estipula la Ley citada en el Atento, bajo apercibimiento de tenérseles por notificados.

3- Encárgase a la Oficina Sede, la notificación de los nuevos valores reales por el término legal.

4- Comuníquese al Ministerio de Economía y Finanzas, a la Administración Nacional de Educación Pública y a la Intendencia

Departamental de Montevideo.

Ec. Sylvia Amado, Directora Nacional de Catastro.

Anexo I

Padrones categorizados por la Intendencia de Montevideo como Urbanos, localidad Catastral Montevideo

Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°
20096	2461 3	2504 9	4244 4	5312 2	5315 7	5319 3	9265 4	1081 75	1186 03	1194 94
23473	2461 4	2505 0	4254 1	5312 3	5315 8	5319 4	9265 5	1094 32	1186 04	1265 20
23515	2461 5	2505 1	4254 2	5312 4	5315 9	5319 5	9342 5	1139 49	1186 05	1265 22
23519	2470 4	2505 2	4254 3	5312 5	5316 0	5319 6	9342 6	1139 50	1186 06	1271 94
24242	2470 5	2505 3	4254 4	5312 6	5316 1	5319 7	9342 7	1139 51	1186 07	1271 95
24531	2470 6	2505 4	4254 5	5312 7	5316 2	5319 8	9343 8	1139 52	1186 08	1271 96
24532	2471 4	2505 5	4254 6	5312 8	5316 3	5319 9	9350 1	1139 53	1186 09	1271 97
24533	2471 6	2505 6	4458 4	5312 9	5316 4	5320 0	9350 2	1139 54	1186 10	1271 98
24584	2479 8	2505 7	4579 8	5313 0	5316 5	5320 1	9350 3	1139 55	1186 11	1271 99
24585	2479 9	2505 8	4596 7	5313 1	5316 6	5320 2	9350 4	1139 56	1186 12	1272 00
24586	2480 0	2559 2	4612 9	5313 2	5316 7	5320 3	9350 5	1139 57	1186 13	1272 01



24587	2480	3322	4613	5313	5316	5320	9350	1139	1186	1272
	1	5	0	3	8	4	6	58	14	02
24588	2480	3323	4613	5313	5316	5320	9350	1139	1186	1272
	2	5	1	4	9	6	7	59	15	03
24589	2480	3323	4688	5313	5317	5320	9350	1139	1186	1272
	3	6	2	5	0	7	8	60	16	04
24593	2480	3323	4719	5313	5317	5320	9350	1139	1186	1272
	4	7	6	6	1	8	9	61	17	05
24594	2480	3323	4959	5313	5317	5320	9351	1139	1186	1272
	5	8	0	7	2	9	0	62	18	06
24595	2480	3323	5310	5313	5317	5321	9351	1139	1186	1272
	6	9	0	8	3	0	1	63	19	08
24596	2480	3324	5310	5314	5317	5321	9351	1139	1186	1272
	7	0	1	0	4	1	2	64	20	09
24597	2480	3324	5310	5314	5317	5321	9351	1139	1186	1272
	8	1	2	1	5	2	3	65	21	10
24598	2480	3324	5310	5314	5317	5321	9351	1139	1186	1272
	9	2	3	2	6	3	4	66	22	11
24599	2483	3324	5310	5314	5317	5321	9351	1139	1186	1272
	7	3	4	3	7	4	6	67	23	12
24600	2483	3324	5310	5314	5317	5321	9351	1139	1186	1272
	8	4	6	4	8	5	7	68	24	13
24601	2494	3324	5310	5314	5318	5404	9351	1139	1186	1272
	1	5	7	5	1	4	8	69	25	14
24602	2494	3421	5310	5314	5318	5732	9351	1139	1186	1272
	2	8	8	6	2	0	9	70	26	15
24603	2494	3510	5310	5314	5318	5763	9352	1139	1186	1272
	3	5	9	7	3	3	0	71	27	16
24604	2494	3550	5311	5314	5318	5764	9352	1139	1186	1272
	4	3	0	8	4	8	1	72	28	17
24605	2494	3550	5311	5314	5318	5789	9352	1139	1186	1272
	5	4	1	9	5	9	2	73	29	18
24606	2494	3893	5311	5315	5318	6005	9352	1139	1186	1272
	6	9	2	0	6	5	3	74	30	19
24607	2494	3894	5311	5315	5318	6019	9352	1139	1186	1272
	7	9	3	1	7	8	7	75	31	20
24608	2494	3895	5311	5315	5318	6207	9352	1139	1186	1416
	8	2	4	2	8	9	8	76	32	05
24609	2504	3895	5311	5315	5318	6208	9352	1139	1194	1492
	5	4	5	3	9	9	9	77	90	71
24610	2504	3895	5311	5315	5319	9264	9353	1139	1194	1492
	6	5	6	4	0	7	0	78	91	72
24611	2504	3895	5312	5315	5319	9265	9353	1139	1194	1504
	7	6	0	5	1	2	1	79	92	46



24612	2504	3895	5312	5315	5319	9265	1080	1186	1194	1504
	8	7	1	6	2	3	09	02	93	47

Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°
150448	168111	180989	403119	403153	414592	419810	419844	422697	426266	
150449	168112	180990	403120	403154	414593	419811	419845	423722	426267	
150450	168113	180991	403121	403155	414594	419812	419846	423723	426268	
150451	168114	180992	403122	403156	415430	419813	419847	425736	426269	
150452	168115	180993	403123	403157	415595	419814	419848	425737	426270	
150453	168116	182249	403124	403158	415596	419815	419849	425964	426271	
150454	168117	195493	403125	403159	415710	419816	419850	426238	426272	
150455	168118	196461	403126	403160	416230	419817	419851	426239	426273	
150456	168119	400316	403127	403161	416243	419818	419852	426240	426274	
150457	168120	400317	403128	403162	416244	419819	419853	426241	426275	
150458	168121	400318	403129	403163	416431	419820	419854	426242	426276	
150459	168122	400319	403130	403164	416432	419821	419855	426243	426277	
150460	168123	400320	403131	403165	416433	419822	419856	426244	426278	
150461	168553	400321	403132	403166	417533	419823	419857	426245	426279	
150462	168554	400322	403133	403167	418759	419824	419858	426246	426280	
155688	169101	400323	403134	403168	419348	419825	419859	426247	426281	
155689	169839	400324	403135	403169	419349	419826	419860	426248	426282	
155690	169840	400325	403136	403170	419491	419827	419861	426249	426283	
155691	169843	400326	403137	403171	419492	419828	419862	426250	426284	



15569 2	16984 4	40032 7	40313 8	40542 6	41951 1	41982 9	41986 4	42625 1	42628 5
15569 3	16984 5	40032 8	40313 9	40754 0	41951 2	41983 0	41986 5	42625 2	42628 6
15569 4	16984 6	40032 9	40314 0	40754 1	41972 1	41983 1	41986 6	42625 3	42628 7
15569 5	16984 7	40033 0	40314 1	40771 3	41972 2	41983 2	41986 7	42625 4	42628 8
15569 6	16984 8	40033 1	40314 2	40811 6	41979 9	41983 3	41986 8	42625 5	42628 9
15569 7	17113 5	40217 6	40314 3	41065 6	41980 0	41983 4	41986 9	42625 6	42629 0
15577 1	17127 2	40311 0	40314 4	41084 4	41980 1	41983 5	41987 0	42625 7	42629 1
15891 0	17710 3	40311 1	40314 5	41123 6	41980 2	41983 6	41987 1	42625 8	42629 2
16810 4	17893 8	40311 2	40314 6	41308 5	41980 3	41983 7	41987 2	42625 9	42630 4
16810 5	18018 5	40311 3	40314 7	41348 5	41980 4	41983 8	41987 3	42626 0	42638 0
16810 6	18098 4	40311 4	40314 8	41370 1	41980 5	41983 9	41987 4	42626 1	
16810 7	18098 5	40311 5	40314 9	41370 2	41980 6	41984 0	41987 5	42626 2	
16810 8	18098 6	40311 6	40315 0	41379 8	41980 7	41984 1	41997 5	42626 3	
16810 9	18098 7	40311 7	40315 1	41381 5	41980 8	41984 2	42022 2	42626 4	
16811 0	18098 8	40311 8	40315 2	41407 4	41980 9	41984 3	42243 3	42626 5	

Anexo II

Padrones categorizados por la Intendencia de Montevideo como Sub-Urbanos, localidad Catastral Montevideo

Padrón n N°	Padrón n N°	Padrón n N°	Padrón n N°	Padrón n N°	Padrón n N°	Padrón n N°	Padrón n N°	Padrón n N°	Padrón n N°
5170	23553	42399	43546	43718	44706	46725	50562	53620	60804
5341	23554	42410	43547	43719	44707	46728	50563	53621	60805
5757	23555	42411	43548	43720	44708	46815	50565	53622	60806
5758	25720	42412	43549	43721	44709	46836	53139	53623	60807
6152	34544	42433	43550	43722	44710	46837	53353	53624	61201
6153	34545	42435	43551	43723	44711	46839	53364	53629	61976



6909	35266	42436	43552	43724	44712	46840	53365	53788	62083
6910	37981	42437	43553	43725	44713	46841	53376	58870	62084
6918	38933	42438	43554	43726	44714	46842	53377	59996	62085
6923	38935	42439	43555	43727	44715	46846	53378	60103	62086
6964	38936	42440	43556	43728	44718	46847	53379	60191	62087
8016	38937	42441	43557	43729	44719	46848	53380	60195	62993
9120	38938	42450	43558	43732	44720	46849	53381	60203	63031
9121	38940	42451	43559	43734	44722	46851	53382	60204	63095
13107	38941	42452	43560	43735	44723	46853	53383	60206	63605
13848	38942	42468	43570	43736	44724	46858	53384	60622	64086
23525	38943	42469	43571	43737	44725	46859	53385	60623	64361
23526	38945	42470	43572	43738	44728	46860	53386	60624	64362
23530	38948	43092	43698	43739	45078	46861	53387	60625	64918
23535	38950	43507	43699	43740	45079	47093	53388	60626	65810
23539	38960	43508	43700	44352	45080	47094	53389	60627	65811
23540	38962	43509	43701	44630	45082	47095	53418	60628	65812
23541	38963	43510	43702	44632	45084	47096	53419	60629	65813
23542	38964	43520	43703	44633	45085	50206	53420	60630	70929
23543	38965	43521	43704	44634	45086	50207	53421	60631	74095
23544	38966	43522	43705	44635	45087	50208	53422	60632	74289
23545	38967	43523	43710	44636	45470	50209	53423	60633	74353
23546	38968	43524	43711	44692	45970	50210	53424	60634	74415
23547	38969	43525	43712	44693	45971	50211	53425	60636	74458
23548	38970	43526	43713	44694	45972	50365	53426	60678	74601
23549	38971	43527	43714	44695	45973	50556	53427	60684	75101
23550	42287	43528	43715	44696	45974	50557	53514	60685	91882
23551	42396	43529	43716	44704	45975	50558	53515	60790	91915
23552	42398	43531	43717	44705	46724	50559	53568	60794	91916

Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°
91917	92305	96298	99089	115479	124338	129151	142802	153348
91940	92307	96299	99090	115480	124913	129152	142803	153349
91941	92312	96300	99091	115481	125074	129303	142804	154201
91942	93439	96363	99476	115483	125075	129329	142805	154402
91943	93445	96470	100128	115776	125076	129330	142806	154403
91944	93464	97910	100454	115788	125077	129331	142807	154404
91945	93465	98314	100455	116274	125083	129332	143632	154596
91946	93653	98649	100953	117127	125084	130896	144427	154597
91947	93654	99058	102997	117607	125085	132583	144428	154731
91948	93655	99059	104875	117608	125086	132584	144683	154732
91949	93656	99060	105836	117628	125087	132585	144684	154733



91952	93657	99061	105837	118781	125088	132586	144795	155876
91953	93658	99062	105838	121650	125089	132587	144796	155967
91954	93659	99063	105839	121927	125090	132588	144797	155968
91955	93660	99064	105840	121928	125091	132589	145459	155974
91965	93661	99065	105841	121929	125092	132590	148492	156855
91966	93679	99066	105842	121930	125093	132591	148493	156856
91967	93861	99067	107131	121931	125094	132592	148791	156857
91968	93944	99068	107752	121952	125095	132593	148981	156858
91969	93949	99069	107753	124323	127481	132594	148992	156859
91970	94000	99070	107754	124324	127482	138291	148994	157118
91973	94001	99071	107755	124325	127483	139450	149095	157119
91974	94002	99073	107756	124326	127484	140628	149096	157120
91975	94003	99074	107757	124327	127485	140629	149097	157121
91976	94004	99076	107758	124328	127486	140630	149098	157122
91977	94581	99078	108685	124329	127487	140631	149270	157123
91978	94832	99081	108689	124330	128406	141031	151180	157124
91979	94833	99082	108691	124331	128407	141565	152349	157125
91980	94834	99083	108697	124332	128408	142226	152350	157126
91981	94835	99084	108932	124333	128720	142493	152709	157127
91982	95453	99085	112487	124334	129147	142495	153083	157128
91983	95946	99086	115476	124335	129148	142496	153138	157458
92209	95958	99087	115477	124336	129149	142497	153346	158822
92304	96297	99088	115478	124337	129150	142498	153347	160732

Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°
160733	162416	176638	183193	186879	195855	407567	410557	410603
161266	162417	176903	184026	186880	195856	407568	410558	410604
161267	162418	176904	184174	186881	198601	407760	410559	410605
161268	162419	176905	184175	186882	198696	407761	410560	410606
162386	162420	176906	184178	186883	198947	407762	410561	410607
162387	162421	176907	184179	186884	400332	407763	410562	410608
162388	162422	179849	184180	186885	400365	407764	410563	410609
162389	162971	179896	184181	186886	400889	407765	410564	410610
162390	163324	180184	184182	186909	401523	407766	410565	410611
162391	163560	180376	184183	186910	401524	407767	410566	410612
162392	164439	180377	184184	187237	401525	408186	410567	410613
162393	168058	180378	184185	187238	401526	408432	410568	410614
162394	173132	180379	184186	187239	402609	409723	410569	410615
162395	173219	180380	184187	187240	403975	409915	410571	410616
162396	173220	180384	184188	187241	404028	409916	410572	410617
162397	173221	180385	184189	192529	404029	409917	410573	410618



162398	173222	180386	185056	192530	404761	409918	410574	410619
162399	173223	180387	185492	192531	405110	409978	410575	410620
162400	173258	180641	186000	192532	405234	409979	410576	410621
162401	173259	180784	186001	194036	405235	409980	410577	410622
162402	173260	183139	186002	194039	405238	410014	410578	410630
162403	173261	183140	186349	194040	405580	410081	410579	410678
162404	173262	183141	186350	194041	405894	410082	410580	410679
162405	173263	183179	186863	194042	406216	410083	410581	410697
162406	173264	183180	186864	195571	406912	410375	410582	410698
162407	173265	183181	186866	195572	406913	410395	410583	410699
162408	174795	183182	186867	195573	406924	410433	410584	410700
162409	174796	183185	186868	195574	406925	410550	410585	410701
162410	174797	183187	186869	195575	406926	410551	410586	410702
162411	174798	183188	186870	195576	406932	410552	410588	410703
162412	175578	183189	186871	195577	407199	410553	410599	410787
162413	176051	183190	186872	195578	407200	410554	410600	410985
162414	176549	183191	186873	195579	407392	410555	410601	410986
162415	176619	183192	186874	195580	407566	410556	410602	410987

Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°	Padrón N°
410988	414788	416301	417348	418299	421892	423637
410989	414789	416302	417349	418491	422116	423638
410990	414790	416303	417350	418643	422143	423656
411009	414791	416329	417351	418644	422144	423675
411024	414792	416330	417352	418645	422145	423709
411025	414793	416331	417353	418646	422155	423710
411026	414794	416332	417509	419166	422169	424160
411027	414795	416333	417510	419167	422170	424659
411028	414838	416334	417532	419173	422171	424660
411029	415001	416335	417574	419174	422430	425749
411030	415002	416336	417854	419175	422431	425750
411032	415871	416337	417855	419584	422469	425751
411033	416218	416338	417856	419585	422515	425752
411034	416280	416339	417857	419586	422533	425753
411080	416281	416340	417858	419594	422656	426417
411215	416282	416341	417859	419596	422712	426475
411599	416283	416342	417860	419612	422722	426476
411600	416284	416343	417861	419688	422723	426477
411601	416285	416344	417862	419995	422766	426503
411602	416286	416345	417863	420231	422767	426524
411603	416287	416346	417864	420542	423115	426730



411604	416288	416347	417865	420623	423134	427366
411605	416289	416411	417866	420624	423135	
411606	416290	416589	417867	420625	423136	
411607	416291	416590	417868	420626	423451	
411608	416292	416702	417869	421046	423452	
411609	416293	416734	417870	421434	423453	
411749	416294	416845	417871	421435	423454	
414023	416295	417339	417915	421436	423455	
414024	416296	417342	418209	421437	423456	
414025	416297	417344	418210	421665	423457	
414106	416298	417345	418295	421666	423458	
414731	416299	417346	418296	421776	423622	
414732	416300	417347	418298	421777	423623	

