

“LA EXPERIENCIA CATASTRAL DE LA INTENDENCIA DE MONTEVIDEO EN LA RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS URBANAS”

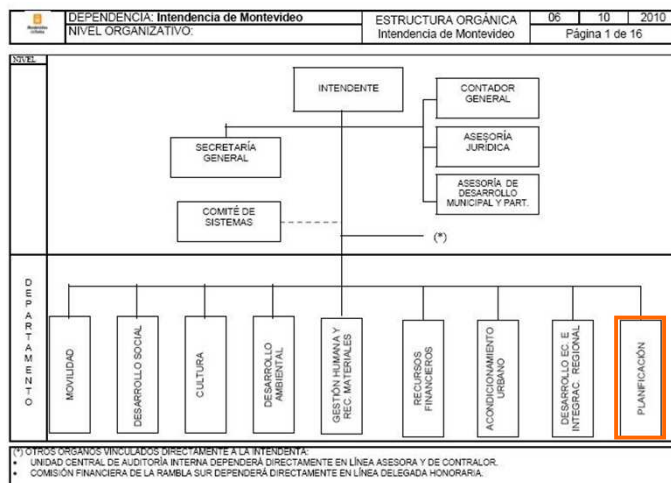
Ing. Agrim. Ricardo T. Zunino
Ing. Agrim. Ana Suárez
Arq. Virginia Botta

Montevideo - Uruguay
26 - 29 de Noviembre 2012

EL SERVICIO DE CATASTRO Y AVALUOS DE LA INTENDENCIA DE MONTEVIDEO



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION – SERVICIO DE CATASTRO Y AVALUO



La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

PRINCIPAL OBJETIVO DE LA PRESENTACIÓN

Poder realizar algún aporte a otras Intendencias que comienzan a poner en práctica los nuevos instrumentos de recuperación de plusvalías urbanas

Presentar una breve reseña de los principales aspectos normativos a nivel Departamental y Nacional, poniendo especial énfasis en la experiencia desarrollada desde el Servicio de Catastro y Avalúos de la Intendencia de Montevideo.

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

ANTES Y DESPUES DE LA APROBACION DEL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MONTEVIDEO (POT)

Previo a la vigencia del POT: tolerancia o excepciones para aprobar asuntos no previstos en la normativa.

La Administración no podía capturar los mayores valores generados, recayendo la ganancia exclusivamente en sus promotores o propietarios.

Plan de Ordenamiento Territorial (Dto.28242 -1998)
Los Arts D8 y D40 del POT, habilitan el retorno a la Comunidad de parte de los mayores valores inmobiliarios generados.

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible
(LOTSD, N° 18308- 2008)

Incorpora varios artículos en relación a la recuperación de
mayores valores inmobiliarios

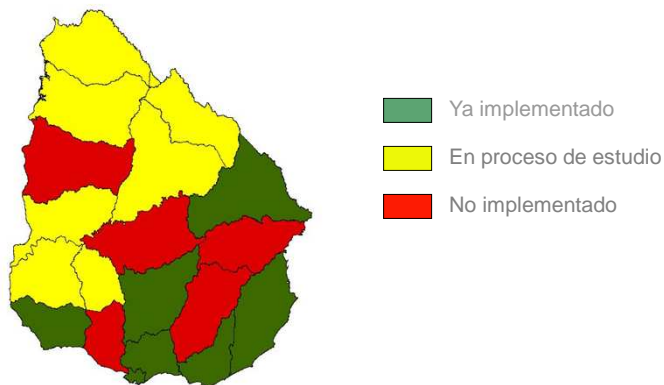
Artículo 46: Retorno de las valorizaciones

Artículo 60: Mayores aprovechamientos

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

AVANCES DETECTADOS A NIVEL NACIONAL

Avances detectados en la reglamentación del Art 60 de la LOTDS.



La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

REGIMENES DE GESTION DEL SUELO DEL POT EL REGIMEN ESPECIFICO

Regímenes de Gestión del Suelo (POT Art. D37) : Régimen General, Patrimonial y Específico. Indica el modo y los mecanismos que el Plan utiliza para regular y gestionar el suelo.

Régimen específico (POT Art D.40): refiere a la gestión del suelo en que se aplica una normativa "especial" en sustitución de la normativa general ya sea para usos, edificabilidad o reparcelaciones.

Es obligatoria su aplicación en los casos de modificaciones cualificadas. Los propietarios de los predios incluidos en el régimen específico, en general deberán pagar a la Intendencia un precio compensatorio por tal beneficio.

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

REGLAMENTACIÓN DEL ART. D40 DEL POT

A partir de la reglamentación del Art D.40, el Servicio de Catastro y Avalúos tuvo la responsabilidad de realizar la totalidad de los avalúos por concepto de “mayores aprovechamientos”.

A partir de dichos cálculos, la Administración determina los Precios Compensatorios que el promotor o propietario deberá pagar para efectivizar los nuevos derechos otorgados.

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

DECRETOS Y RESOLUCIONES

Res. 1066/07 : reglamentación del Art.D.40 del POT

La Res. 1035/12: reglamentación del Art D.40 para proyectos de Vivienda de Interés Social.

Dcto. Nº 29434 - 2001: creación del FEGUR (Fondo Especial de Gestión Urbana y Rural) , determina los destinos de los fondos recabados. Reglamentado actualmente por Res 1066/07.

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

TASACIONES DE LOS MAYORES APROVECHAMIENTOS POR EL SCA
PAGO DE PRECIO COMPENSATORIO

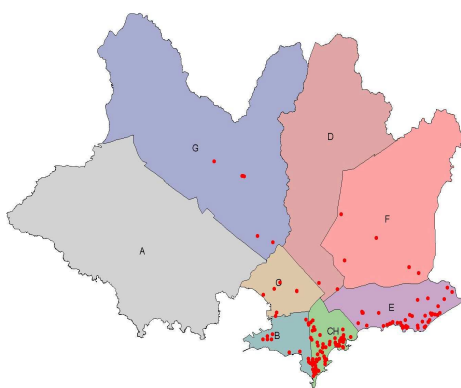
En la reglamentación del D.40 se define el MAYOR APROVECHAMIENTO como el incremento de valor económico a partir de variaciones de uso, mayor edificabilidad o reparcelaciones, o la combinación de estas.

Asimismo, determina el “modo de valoración” para cada caso y los porcentajes para el cálculo del Precio Compensatorio que se deberá pagar.

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

OCURRENCIAS DE CASOS DE MAYORES APROVECHAMIENTOS

Hasta el momento los proyectos se han orientado fundamentalmente a sectores de clase alta y media alta, fundamentalmente en la zona costera



La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

MAYORES EDIFICABILIDADES



Forum Puerto del Buceo



World Trade Center Montevideo

Las MAYORES EDIFICABILIDADES constituyen más del 90% de las Modificaciones Cualificadas aprobadas.

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas



8th FIG Regional Conference 2012



MAYOR EDIFICABILIDAD Y PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA



Diamantis plaza



San Nicolás

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas



8th FIG Regional Conference 2012



MAYORES APROVECHAMIENTOS PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL

Con la reciente aprobación de la Ley N° 18.795, se han comenzado a presentar proyectos con mayores aprovechamientos, orientados a sectores de la sociedad de menores recursos.



Torres Nuevocentro

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

LA FUNCION DEL SERVICIO DE CATASTRO Y AVALUOS EN PROYECTOS CON APROBACION DE MODIFICACIONES CUALIFICADAS

El Servicio de Catastro y Avalúos:

- Realiza la totalidad de las tasaciones por concepto de “mayores aprovechamientos” según las distintas opciones previstas en la reglamentación vigente.
- Asesora y respalda a la Dirección del Departamento de Planificación de la Intendencia de Montevideo en la materia.

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

NUEVAS VIAS PARA LA RECUPERACION DE PLUSVALIAS

Recientes estudios realizados por el SCA identificaron un importante grupo de casos de solicitudes de cambios de uso o mayor edificabilidad en zonas rurales o potencialmente urbanizables autorizados como tolerancias. Estos casos, las valorizaciones implícitas bien podrían ser consideradas como mayores aprovechamientos.



La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

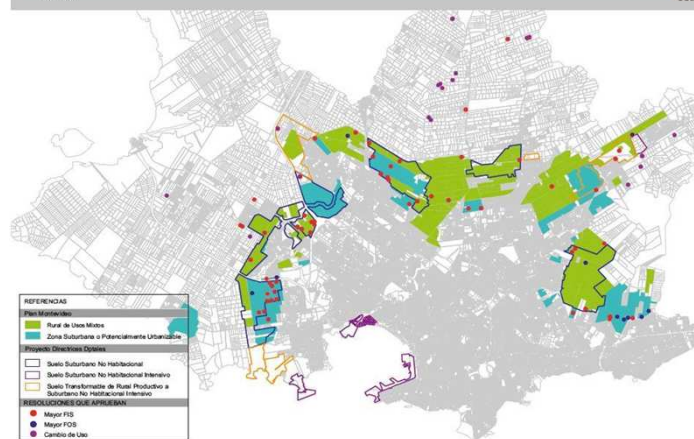


8th FIG Regional Conference 2012



NUEVAS VIAS PARA LA RECUPERACION DE PLUSVALIAS

Plano de localización de tolerancias aprobadas en suelo rural y suburbano potencialmente urbanizable [Mayor F.I.S. y/o F.O.S. y cambios de uso] Agosto 2012



La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

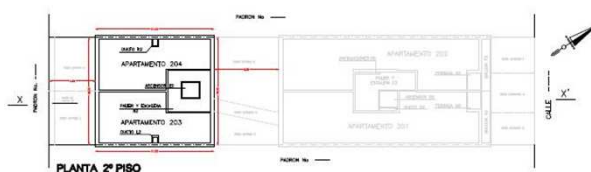


8th FIG Regional Conference 2012



RECAUDOS BÁSICOS SOLICITADOS PARA EL CÁLCULO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO

Se requerirá a la parte solicitante la presentación de recaudos que documenten claramente las características principales a efectos de la tasación por parte del SCA



Nº	DESCRIPCIÓN	VALOR	FECHA	OTROS	REVISIÓN	REVISOR	FECHA
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Ej: propiedad horizontal

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

AVALUACIÓN DE MAYORES APROVECHAMIENTOS BASES FIRMES PARA LAS TASACIONES

A efectos de dar certeza a la hora de avaluar los mayores aprovechamientos son necesarias fuentes confiables y actualizadas.

Convenio entre la Intendencia y el Registro de la Propiedad Inmueble - Nuestra principal fuente de información.

Otras vías: publicaciones privadas de oferta de inmuebles, libro de los clasificados, sitios web de venta de inmuebles, notas de prensa, conferencias en la materia, etc.

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

IMPACTO FISCAL Y TERRITORIAL

La introducción de instrumentos de recuperación de plusvalías en los Planes de Ordenamiento Territorial de los distintos Departamentos, servirán para apuntalar el desarrollo de los distintos territorios Departamentales.

Para el caso de Montevideo ya constituyen una importante fuente de ingresos y estamos seguros de que con el tiempo se podrán ampliar y seguir perfeccionando, en base a nuevos enfoques y formas de captación.

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas



8th FIG Regional
Conference 2012



TECNICOS ESPECIALIZADOS EN SU APLICACION

La consolidación de estas prácticas requieren de un largo proceso de maduración en cuanto a su elaboración y de trabajos de permanente adecuación y perfeccionamiento en consideración de las realidades y dinámicas propias de cada región.

Quienes las apliquemos, debemos estar cada vez más preparados en aspectos legales y avaluatorios, debiendo contar siempre con información confiable y actualizada.

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas



8th FIG Regional
Conference 2012





Muchas Gracias, por su atención
www.montevideo.gub.uy

La experiencia catastral de la Intendencia de Montevideo en la recuperación de plusvalías urbanas

