



Ministerio de Economía y Finanzas
Dirección General de Secretaría

Expediente 2025-5-1-0005701

Montevideo,

16 SEP 2025

Señor Presidente de la
Cámara de Representantes
Sebastián Valdomir

Presente.-

De mi consideración:

En respuesta al pedido de informes, Oficio N° 1871 de 14 de julio de 2025, presentado por el Sr. Representante Juan Martín Jorge Canadell, se remite copia de lo informado por la Dirección Nacional de Catastro.

Atentamente,

CÁMARA DE REPRESENTANTES	
DEPARTAMENTO ENTRADA Y TRÁMITE	
RECIBIDO	
FECHA 17/9/25	CARPETA N° 746/25
HORA 12:12	ASUNTO N° 2480
FUNCIONARIO	


Martín Vallcorba
Ministro Interino
Ministerio de Economía y Finanzas



Ministerio
de Economía
y Finanzas

Dirección Nacional de Catastro

Asunto: Pedido de informes – determinación de los valores catastrales

Montevideo 31 de julio de 2025.

Vienen estos obrados con pedido de informes remitido por la Cámara de Representantes el 16/07/2025. El solicitante es el Representante Nacional Juan Martín Jorge Candell y lo solicitado consta a folios 3 y 4 de estos obrados

El pedido de informes, versa en su totalidad en conocer distintos aspectos técnicos que utiliza la Dirección Nacional de Catastro **para fijar los valores catastrales** de los padrones rurales, suburbanos y urbanos, motivo por el que **solicitó al Área de Avalúos, Departamento de Informática y Observatorio la información necesaria** que es insumo para responder a este pedido.

Se procede a responder las preguntas formuladas..

"1. ¿Cuál es la norma vigente que aplica la Dirección Nacional de Catastro para determinar el valor catastral de los inmuebles urbanos, suburbanos y rurales?"

No hay una única norma que establezca como se determinará el valor catastral, sino que existen muchas normas que van proporcionando criterios que luego deben ser aplicados al momento de realizar el avalúo. Sin perjuicio de ello, se mencionan normas que los técnicos deben considerar y en las que se observan reglas de aplicación directa para las tasaciones catastrales: Ley 17.296 art. 178, Decreto 235/2002; Decreto 420/2004; Decreto 361/2024; ley 12.804, art. 279 y siguientes; ley 13.782 art. 76, 77; Decreto 323/001 art. 13; Decreto 343/007; Resolución DNC 15/978; ley 9.189; Ley 13.695 art. 115.

"2. ¿Cuál es el procedimiento técnico y cuáles son los criterios de valuación que se utilizan para dicha determinación? ¿quienes intervienen en la determinación?"

Los avaluos siempre los hacen los técnicos. Hay distintos tipos de avaluos:

Avaluos o actualizaciones generales, surgen a partir de estudios de mercado y se aplican a una región determinada, por ejemplo una ciudad.

También se hacen avalúos para cada padrón individualmente, que pueden ser de oficio o a pedido de parte. Estos requieren de un peritaje.

En todos los casos, es considerado el valor de la tierra más el valor de las edificaciones o mejoras, siendo la suma de ambos el valor catastral del bien.

Primero se fija el valor del terreno: Este surge de acuerdos ministeriales e Intendencias y/o por valoraciones hechas por peritos de la DNC que en base a estudios de mercado inmobiliario establecen valores para cada zona, luego según los datos que surgen de la Cédula Catastral se ajusta al terreno de que se trate, por ejemplo: ubicación en la manzana, superficie, forma, cantidad y medidas de frente y fondo, como parámetros principales.

Si se trata de un inmueble en Propiedad Horizontal o de urbanizaciones se considera un valor total del padrón y una cuota parte del valor total para cada unidad.

Si se trata de padrones rurales se considera el estudio de mercado y el Índice Coneat y el Índice Valor Real (este último es un índice que sirve para medir aspectos tales como accesibilidad, cercanía a centros poblados, puertos, etcétera).

Segundo se fija el valor de las edificaciones:

Para determinar el valor de las construcciones, se consideran los costos de construcción a nuevo y según el tipo de que se trate se le asigna una categoría de valor, que mide cada 0,5 y va desde 1 a 5. (1- 1,5 – 2 – 2,5 – 3 – 3,5 – 4 – 4,5 – 5), siendo uno el mayor valor y 5 el menor valor.

Luego de obtenido el valor de construcción a nuevo, se ajusta según el área edificada, estado de conservación, año de construcción, reformas, ubicación en planta, tipo de cubierta, bienes de uso exclusivo y no exclusivo.

Para los predios Rurales, no existe obligación de tasar las construcciones, salvo para Montevideo. Para el interior se le puede incrementar hasta un 20% en concepto de mejoras.

Tercero suma y abatimiento porcentual:



Ministerio
de Economía
y Finanzas

Dirección Nacional de Catastro

A los valores de la tierra y al de las edificaciones se le realiza un abatimiento porcentual. Esto es que el valor catastral debe ser un porcentaje del valor de mercado menor al 80% (Resolución DNC 15/978).

El porcentaje de abatimiento varía según la ciudad de que se trate, generalmente esta ligado a acuerdos ministeriales con las intendencias, por ejemplo, la media del valor catastral fijado comparado con el valor de mercado para Montevideo es cercano al 40%, variando según las zonas o barrios.

Luego se suman los valores y ese es el valor catastral final.

“3. ¿Cómo se actualizan los valores catastrales de los inmuebles?, ¿con qué periodicidad?. En este sentido, ¿que incidencia tiene la Declaración Jurada de Caracterización Urbana (DJCU)?. ¿Qué normativa o criterios técnicos regulan esa actualización?.

Los valores catastrales se actualizan en forma ficta todos los años, conforme al coeficiente de actualización Decretado por el Poder Ejecutivo o lo que este por Decreto disponga.

Se actualizan en forma real, con cada DJCU presentada por los particulares en las instancias que se les exige su presentación.

En caso de que se constate una realidad distinta en los padrones a lo que tiene registrado la DNC, se intimará a presentar una DJCU nueva con plazo de 30 días hábiles bajo apercibimiento de realizar una actuación catastral.

Cuando se toma conocimiento de que un padrón determinado esta inmerso en alguna característica que cambia su valor catastral, puede suceder o no, que sea necesario ajustar de oficio otros padrones relacionados, por ejemplo los padrones vecinos de la cuadra que se trate.

Respecto a cuál es la incidencia de la declaración jurada en las actualizaciones de valor, puede decirse que es casi el 100% de las actualizaciones de padrones individuales.

Se cita normativa que rige a las actualizaciones:

- Ley 12.804 art. 279. *"El valor real será fijado cada tres años, pudiendo ajustarse anualmente por los índices representativos de variación de valores que determine el Poder Ejecutivo con asesoramiento de la Dirección General de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales. (*)".*
- Ley 13.695 art. 115 *"El valor real será fijado cada tres años, pudiendo ajustarse anualmente por los índices representativos de variación de valores que determine el Poder Ejecutivo con asesoramiento de la Dirección General de Catastro y Administración de Inmuebles Nacionales".*
- Ley 13.782 art. 76. *"Las normas que autorizan actualmente o facultaren en el futuro, al Poder Ejecutivo, para fijar los coeficientes de actualización de los aforos inmobiliarios, a los efectos de determinar el monto imponible de los impuestos, sólo podrán utilizarse con las siguientes limitaciones: 1°) Toda modificación de los coeficientes o factores de actualización, tendrá una vigencia mínima de 2 (dos) años. 2°) El aumento no podrá ser superior al del Costo de vida en el período anterior, según la estadística del Ministerio de Economía y Finanzas. 3°) Los decretos que se dictaron en esta materia entrarán en vigencia 10 (diez) días después de su publicación en el "Diario Oficial".*
- Ley 17.296 art. 178 *"Para la inscripción en la Dirección General de Registros de toda escritura de traslación o constitución de dominio e hipoteca, así como para la inscripción de compromisos de compraventa de bienes urbanos y suburbanos se requerirá la constancia de presentación de la última Declaración Jurada de Caracterización Urbana vigente en la Dirección Nacional de Catastro con antigüedad no mayor a cinco años en régimen de propiedad común. Tratándose de Unidades de Propiedad Horizontal de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946, esta antigüedad se extenderá a diez años."*

"Facultase a la Dirección Nacional de Catastro a actualizar su base de datos catastral con independencia de la vigencia de la Declaración Jurada de Caracterización Urbana. En caso de constatare por la Dirección Nacional de Catastro una realidad material actual, referida a las construcciones, diferente a la descrita en la Declaración Jurada de Caracterización Urbana (aún durante el



Ministerio
de Economía
y Finanzas

Dirección Nacional de Catastro

período de vigencia de la misma) o en caso de no existir tal declaración se constate una diferencia entre la realidad material actual y la base de datos catastral, la Dirección Nacional de Catastro podrá intimar al propietario a presentar una Declaración Jurada de Caracterización Urbana en un plazo de treinta días hábiles bajo apercibimiento de la realización de una Actuación Catastral de la administración, por los medios que esta entienda oportunos. La Actuación Catastral dejará sin vigencia la Declaración Jurada de Caracterización Urbana, en caso de existir tal. La Actuación Catastral adquirirá vigencia inmediata y sustituirá declaraciones o actuaciones anteriores, pudiendo ser reemplazada tanto por nuevas actuaciones catastrales como por una nueva Declaración Jurada de Caracterización Urbana con las características de lo construido hasta ese momento, siendo esta última la que se encontrará vigente. La Dirección Nacional de Catastro podrá realizar las inspecciones que estime convenientes a efectos de obtener los insumos necesarios para la realización de la actuación catastral prevista en este artículo.”

- Decreto anuales de Presidencia de la República Último Decreto: 361/2024 con vigencia a partir del 1/1/2025 establece el coeficiente 1,0532 para actualización del valor real (catastral) de los padrones Urbanos, Suburbanos y Rurales a nivel nacional

“4. ¿Cuál es la coordinación vigente, en su caso, entre la Dirección Nacional de Catastro y los catastros departamentales, en materia de determinación de valores catastrales a efectos tributarios? ¿Existen hoy en el país catastros paralelos o diferencias entre valores catastrales departamentales y nacionales?.

La Dirección Nacional de Catastro es un solo organismo con oficinas en el interior. Por lo tanto no se trata de coordinación entre Catastro y catastros departamentales, sino que es el mismo órgano que responde a la misma Dirección. No hay catastros paralelos ni diferencias de valores en los valores catastrales.

El valor catastral es insumo para la fijación de impuestos nacionales y departamentales.

“5. ¿Qué mecanismos existen para los particulares en caso de que estos no estén de acuerdo con el valor catastral?.

Una vez fijado un valor catastral, se cuenta con los medios impugnativos comunes del derecho (vía recursiva), que esta sujeta a plazo.

Pasados estos plazos, Catastro cuenta con un procedimiento que permite la revisión de los valores catastrales. Para ver como revisar su valor catastral, cualquier particular, puede ver los requisitos y procedimiento en el formulario que se encuentra publicado y disponible para ser descargado en: la Sede Electrónica de la DNC, en el recuadro Información, Guía de uso, **Manual de Revisión de valor Real.**
(<http://sede.catastro.gub.uy:8080/Sede/apia.portal.PortalAction.run>)

Sin más que informar, se saluda a Ud. muy atte.

MEF	EXPEDIENTE N° 2025-5-1-0005701
Oficina Actuante:	Dirección Nacional de Catastro
Fecha:	01/09/2025 13:01:19
Tipo:	Informar

Pasen las presentes actuaciones al Ministerio de Economía y Finanzas.

Archivos Adjuntos		
#	Nombre	Convertido a PDF
1	2025-5-1-0005701-Informe.pdf	Sí

Actuante:
RUIZ, MARIA
Pase a Firma
Recalde, Andres

2

MEF	EXPEDIENTE N° 2025-5-1-0005701
Oficina Actuante:	Dirección Nacional de Catastro
Fecha:	03/09/2025 11:01:09
Tipo:	AUTO- Constancia de Pase a Firma

AG - Constancia de Firma.

Pase a Firma		
Recalde, Andres	03/09/2025 11:01:07	Avala el documento