



ASOCIACIÓN DE AGRIMENSORES DEL URUGUAY

Fundada el 26 de Abril de 1928

Artículo 150.- Sustituyese el artículo 178 de la Ley Nº 17.296, de 21 de febrero de 2001, en la redacción dada por el artículo 125 de la Ley Nº 19.996, de 3 noviembre de 2021, por el siguiente:

"ARTÍCULO 178.- Para la inscripción de planos de mensura y el trámite de toda modificación parcelaria de inmuebles urbanos que se realice ante la Dirección Nacional de Catastro, deberá adjuntarse una Declaración Jurada de Caracterización Urbana o la Actuación Catastral prevista en este artículo por cada unidad catastral resultante de la operación catastral de que se trate.

Las Declaraciones Juradas de Caracterización Urbana contendrán los datos necesarios para el mantenimiento al día de la Base de Datos Catastral verificando la existencia y caracterización de construcciones en cada fracción resultante, debiendo ser firmada por el propietario y por profesional Arquitecto o Ingeniero Agrimensor.

En inmuebles urbanos se sustituirá la presentación de los planos de construcción para la inscripción de mejoras (obra nueva o regularización) por la presentación de una Declaración Jurada de Caracterización Urbana.

Las infracciones que se constaten en las declaraciones que se presenten, serán pasibles de las penas de que trata el artículo 239 del Código Penal.

Las mejoras a construir se incorporarán a un archivo transitorio, el que se incorporará a la Base de Datos Catastral a los dos años a partir de la fecha de presentación.

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 Nº 10.751, de 25 de junio de 1946, y sus modificativas, esta antigüedad se extenderá a diez años. La Dirección General Impositiva, a los efectos del control de la tributación que correspondiere, exigirá la existencia y vigencia de la Declaración Jurada de Caracterización Urbana.

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 dicho organismo una realidad material actual, referida a las construcciones, diferente a la descripta en la Declaración Jurada de Caracterización Urbana (aún durante el 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, 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.



ASOCIACIÓN DE AGRIMENSORES DEL URUGUAY

Fundada el 26 de Abril de 1928

La Actuación Catastral dejará sin vigencia la Declaración Jurada de Caracterización Urbana, en caso de existir tal. Ésta 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.

La Dirección Nacional de Catastro notificará personalmente a los propietarios y promitentes compradores, la intimación a presentar una nueva Declaración Jurada de Caracterización Urbana, así como también la existencia de la actuación catastral.

La notificación personal deberá estar precedida del emplazamiento para que dichos titulares concurren a notificarse a la oficina competente, bajo apercibimiento de tenérseles por notificados, el que se hará por el término de tres días y se publicará en el Diario Oficial.

La Dirección Nacional de Catastro procederá a expedir una constancia de excepción a los solos efectos del cumplimiento de la presente norma, situación que deberá ser acreditada mediante certificado notarial, cuando se trate de los siguientes casos: a) bienes inmuebles a rematar por la vía de apremio prevista en el artículo 377 y siguientes del Código General del Proceso aprobado por Ley Nº 15.982, de 18 de octubre de 1988; b) ventas en subasta privada dispuestas en procesos concursales, a solicitud del mejor postor del remate judicial -o quien haga sus veces- o al Síndico en la vía concursal prevista en la Ley Nº 18.387, de 23 de octubre de 2008; c) enajenaciones, adquisiciones y adjudicaciones posteriores a remates que se lleven a cabo por la Agencia Nacional de Vivienda como consecuencia de la ejecución extrajudicial de bienes hipotecados de acuerdo a los artículos 34 y 36 de la Ley Nº 18.125, de 27 de abril de 2007; d) expropiaciones de bienes realizadas por el Estado y los Gobiernos Departamentales; e) enajenaciones realizadas por el Estado o los Gobiernos Departamentales, de viviendas ya construidas a la fecha de promulgación de esta ley, comprendidas en el sistema público de viviendas, en el marco de las soluciones habitacionales y regularización de viviendas sociales

A efectos de la inscripción en la Dirección General de Registros de los actos mencionados en el inciso anterior, deberá surgir de la cedula catastral u otra documentación expedida por la Dirección Nacional de Catastro, constancia de la excepción referida, la que deberá especificar que se encuentra comprendida dentro de los supuestos previstos en el inciso anterior

Dentro del plazo de doce meses a contar desde el día en que la Dirección Nacional de Catastro autorizó la misma, se deberá presentar una nueva Declaración Jurada de Caracterización Urbana. Cumplido el plazo referido sin que ésta se haya presentado, la Dirección Nacional de Catastro podrá realizar la Actuación Catastral prevista en esta norma



ASOCIACIÓN DE AGRIMENSORES DEL URUGUAY

Fundada el 26 de Abril de 1928

El Poder Ejecutivo establecerá las características de las Declaraciones Juradas de Caracterización Urbana y su forma de presentación"

Lo dispuesto en este artículo entrará en vigencia a partir de la promulgación de la presente ley

ANTECEDENTES

El texto original del artículo 178, establecía:

Para la inscripción de Planos de Mensura y el trámite de toda modificación parcelaria de inmuebles urbanos que se realice ante la Dirección Nacional de Catastro, deberá adjuntarse una Declaración Jurada de Caracterización Urbana por cada unidad catastral resultante de la operación catastral de que se trate.

Las Declaraciones Juradas de Caracterización Urbana contendrán los datos necesarios para el mantenimiento al día de las Bases de Datos Catastrales verificando la existencia y caracterización de construcciones en cada fracción resultante, debiendo ser firmada por el propietario y por profesional Arquitecto o Ingeniero Agrimensor.

En inmuebles urbanos se sustituirá la presentación de los planos de construcción para la inscripción de mejoras (obra nueva o regularización) por la presentación de una Declaración Jurada de Caracterización Urbana.

Las infracciones que se constaten en las declaraciones que se presenten, serán pasibles de las penas de que trata el artículo 239 del Código Penal.

Las mejoras a construir se incorporarán a un archivo transitorio el que se incorporará a la Base de Datos Catastral para el ejercicio fiscal siguiente a los cinco años a partir de la fecha de presentación. El período indicado podrá ser interrumpido y prorrogado por otros cinco años, de presentarse una nueva Declaración Jurada de Caracterización Urbana que contendrá las características del edificio construido hasta el momento. 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 haber presentado una Declaración Jurada de Caracterización Urbana en la Dirección Nacional de Catastro con antigüedad no mayor a cinco años. Tratándose de Unidades de Propiedad Horizontal Ley N° 10.751, esta antigüedad se extenderá a 10 años.

El Poder Ejecutivo establecerá las características de las Declaraciones Juradas de Caracterización Urbana y su forma de presentación, en el plazo de 180 días.

De la lectura del artículo propuesto se desprende que parte del mismo ya está en vigencia desde el 1° /01/2022 por el Art. 125 de la Ley N° 19.996. El proyecto agrega los últimos 4 párrafos en cuanto a las excepciones previstas a los bienes del Estado y GGDD.



ASOCIACIÓN DE AGRIMENSORES DEL URUGUAY

Fundada el 26 de Abril de 1928

Entendemos que las supuestas modificaciones que se establecieron en el año pasado, aún no se han puesto realmente en práctica, ya que no se ha modificado el Decreto Reglamentario N° 235/002 de 26/06/2002 del artículo 178 original.

Cuando por parte de la oficina, a comienzos de este año, se pretendió hacer un control meramente administrativo de las DJCU de Montevideo, la falta de personal idóneo para realizar esa tarea, provocó un inusitado atraso en el ingreso efectivo de estos documentos a la base de datos, por lo que al poco tiempo de iniciado el ensayo, tuvo que ser suspendido, por los inconvenientes que ocasionó en los negocios inmobiliarios, y por las múltiples reclamaciones que se plantearon.

COMENTARIOS

Aun habiendo entrado en vigencia dicho artículo 125, se desconoce el estudio de su implementación, procedimientos de aplicación, etc., y por ello debemos considerar la derogación del mismo ya que todo lo que implica sumar nuevas tareas y responsabilidades a la Dirección Nacional de Catastro, también implica agravar aún más la situación de debilidad de la misma.

La creación de las Actuaciones Catastrales nos plantea grandes interrogantes:

¿Qué garantías otorga la actuación catastral para los contribuyentes y los técnicos?

¿Cómo se va a implementar?

Cabe acotar que la Declaración Jurada de Caracterización Urbana implica un relevamiento detallado de las construcciones existentes en el predio y va refrendada por propietario y técnico, es decir, bajo su responsabilidad.

En nuestra opinión, se pone en tela de juicio la actuación de los profesionales, tanto Arquitectos como Agrimensores, y se propone anular una actuación técnica sin dar cuenta ni posibilidad de defensa al operador actuante, contrariando principios básicos del Derecho.

¿De qué manera la Dirección Nacional de Catastro podrá contrastar la información declarada sin entrar a las propiedades?

Tampoco podemos compartir de modo alguno, la modificación del plazo de vigencia de las inscripciones de obra nueva, el que se reduce de 5 a 2 años, ni tampoco la eliminación de la posibilidad de extender o suspender el plazo mediante nuevas DJCU que reflejen la situación de avance real de las obras. Esta modificación es, a nuestro juicio, totalmente apartada de la realidad, ya que son muy contadas y excepcionales las obras que se concluyen en menos de dos años de iniciados los trámites correspondientes al Permiso de Construcción.

En nuestra opinión, para solicitar la no aprobación del artículo 150 de este Proyecto, así como la derogación del artículo 125 de la Ley N° 19996, aplican los fundamentos siguientes, algunos de los que ya se han planteado en el estudio del Art. 149 ser:



ASOCIACIÓN DE AGRIMENSORES DEL URUGUAY

Fundada el 26 de Abril de 1928

1. No se ha consultado a los principales generadores de la información ni se ha dado intervención alguna ni a la UdelaR, ni a la AAU, entidad altamente representativa de los agrimensores del País, a pesar de los reiterados ofrecimientos de colaboración efectuados por parte de esta institución, sin respuesta de la DNC. (Se adjuntan notas)
2. Debemos señalar enfáticamente que, desde hace más de 15 años, la Dirección de Catastro está ejercida por personas no idóneas, dado que se ha establecido como un cargo de alta prioridad, que es de características netamente políticas, y por ello no requiere competencia técnica del titular. Esto se ve agravado por la actual acefalía de la Sub Dirección, que legalmente debe ser ocupada por un técnico, situación anómala e inconveniente que, según lo ha expresado la actual Dirección, no tiene interés ni intención de cambiar.
3. Las posibilidades funcionales del organismo y la disminución de su personal técnico específico en materia catastral, no hacen recomendable aumentar sus cometidos, sin una planificada reestructura que permita asumir y ejecutar las nuevas labores.
4. Desde el año 2002 está vigente el Art. 178 de la Ley N° 17296, generada con la intención de servir de apoyo al mantenimiento de las bases catastrales en los aspectos económicos, y aún no sea informado de resultados estadísticos que surjan de la información recibida.
5. La modificación del plazo virtual de obra que se propone, no tiene justificación técnica, jurídica ni corresponde a Catastro ejercer indirectamente las funciones de “policía de la Construcción” que le corresponden a los Gobiernos Departamentales.
6. Las “Actuaciones Catastrales” requieren de un estudio exhaustivo, en el que participen los organismos ya mencionados y otros actores afectados, a efectos de que contenga los fundamentos legales, las especificaciones técnicas y los procedimientos administrativos que correspondan.
7. No corresponde la inclusión de este tema en la Rendición de Cuentas

Estas son las principales razones que nos llevan a considerar inoportuna y desaconsejada esta iniciativa, por lo que solicitamos se excluya el Art.150 del Proyecto de Ley a estudio y la derogación del Art. 125 de la Ley N° 19996.