



# Instructivo para la generación de la declaración jurada de caracterización urbana (DJCU)



## Índice General

- 1) Relacionamiento con la DNC
- 2) Tipo de datos
- 3) Consideraciones generales según régimen del inmueble
  - Propiedad Común
    - Fraccionamientos
    - Reparcelamientos
    - Fusiones
    - Obra Nueva.
    - Regularización
    - Demolición
  - Situación actual y futura
  - Propiedad Horizontal
    - Altas
    - Modificaciones
- 4) Instrucciones para ingreso de información
  - Definiciones
    - Área Caracterizada
    - Tipos de Obra
  - Llenado del formulario
    - Nivel o Planta
    - Habitaciones
    - Servicios
    - Unidad Ocupacional
    - Destinos
    - Categoría.
    - Estado de Conservación
    - Tipo de Obra
    - Original
    - Reforma
    - Paralizada
    - Habitada sin Terminar
    - Cubierta
    - Croquis de Áreas caracterizadas
- 5) Complemento para Planilla de Propiedad Común
- 6) Complemento para Planilla de PH
- 7) Tratamiento de la Información
- 8) Entrega del Documento
- 9) Registro de Planos



## 1) Relacionamiento con la DNC

El acceso a la información e ingreso de la **DJCU** por parte de los profesionales matriculados se podrá efectuar de dos formas:

- Por intermedio de un [software proporcionado por la DNC](#) a cada técnico, mediante el cual imprimir sus DJCU y generar la información necesaria para ser ingresada en las oficinas de la DNC.
- Esta será solamente a través del envío de un correo electrónico
- La disponibilidad del sistema para Montevideo, se promocionará en la misma página de Catastro [www.catastro.gub.uy](http://www.catastro.gub.uy)

## 2) Tipo de datos.

La Información Catastral a los efectos de la **DJCU** se clasifica en:

- **De actualización privativa de la DNC.**  
Es aquella referente a la parcela que por su naturaleza debe ser generada por la **DNC** y gestionada en forma **coordinada** con dicho administrador por el profesional declarante y **no incluye las construcciones que acceden a la parcela.**  
Ejemplo: número de padrón, carpeta catastral, código de calles frentistas, rea, dimensión de frentes, etc. **para las parcelas existentes.**

Exceptúanse los casos de nuevas parcelas (fraccionamientos, fusiones y reparcelamientos) en lo referente a Áreas y dimensión de frentes que serán definidas por el profesional actuante para cada fracción resultante.

- **De actualización por el profesional declarante.**  
Se refiere a la descripción fidedigna de las construcciones que acceden a la parcela y las caracterizaciones que les corresponden.  
Será responsabilidad del profesional actuante y del propietario del padrón la veracidad de los datos proporcionados bajo juramento en la **DJCU**, con las responsabilidades penales, administrativas y tributarias correspondientes.  
No obstante, la información contenida en la **DJCU**, cualquiera sea su tipo de acuerdo a la clasificación que antecede, será en su totalidad responsabilidad de los declarantes.

**Por consiguiente, dada la imposibilidad de éstos de manejar libremente la información privativa de la DNC, sugerimos al profesional actuante corroborarla detenidamente antes de emitir la DJCU correspondiente y en caso de discrepancias concurrir a la DNC para subsanar las mismas.**

## 3) Consideraciones generales según el régimen del inmueble

- **Propiedad Común**
  - **Fraccionamientos**  
Los fraccionamientos se tramitarán en la **DNC** como habitualmente, debiendo agregarse una **DJCU** por cada fracción resultante, indicando si es baldía o con la caracterización completa de las construcciones existentes en las que correspondiere.



- **Reparcelamientos**

En los casos de reparcelamiento, se configuran dos opciones:

- a) **LOS PADRONES SON DEL MISMO PROPIETARIO:**

- El reparcelamiento se opera con la finalización del trámite correspondiente y se presentarán las **DJCU** necesarias con la situación final después de operado el reparcelamiento

- b) **LOS PADRONES NO SON DEL MISMO PROPIETARIO:**

- Al **inicio del trámite** se deberán presentar **dos (o más) DJCU** que reflejen la condición actual de los padrones involucrados (padrón(es) que recibe(n) y padrón(es) que cede(n)).
    - El cálculo de valores de la fracción o fracciones que se trasladan en forma independiente y manual por parte de las oficinas de Catastro, mediante la presentación de una **DJCU independiente (papel)** para permitir el registro de la compraventa correspondiente
    - **Una vez realizada la compraventa** correspondiente, se presentarán ante la DNC las DJCU correspondientes a la situación de los padrones ya reparcelados en los cuales se hará referencia al plano de reparcelamiento, mediante la indicación de la o las parcelas resultantes correspondientes, conjuntamente con una certificación notarial de la compraventa de la parcela que se traslada.

- **Fusiones**

En los casos de fusiones se declara la situación de las unidades catastrales después de fusionadas. Deberá presentarse una **DJCU** con los datos generales de la fracción resultante y el detalle de áreas construidas caracterizadas si correspondiere.

- **Obra Nueva, Regularizaciones y Demoliciones Parciales**

Se presentará una **DJCU** que cubrirá:

- **Situación actual:** indicando las construcciones que existen con su correspondiente caracterización o su condición de baldío y
  - **Situación futura:** con la previsión de cómo se modificarán las construcciones, indicando las áreas que quedarán como están, las áreas que se reformarán y las demoliciones parciales a realizar.

- **Demoliciones Totales**

Se declarará únicamente la fecha en que se realizaron las demoliciones para poder eliminar las líneas de construcciones de la base

- **Situación actual y futura**

Las condiciones en que el sistema manejará los datos ingresados, dependerá del tipo de Declaración Jurada que seleccionemos, de acuerdo a las características indicadas en el cuadro siguiente.



Esquema de funcionamiento de DJCU en propiedad común		
Origen de la DJCU	Situación actual	Situación futura
Declaraciones por requerimiento legal, fraccionamiento, fusión, etc.	Construcciones existentes	No se aplica
	o declaración de baldío	
Reparcelamiento	<a href="#">Trámite especial</a>	
Obra Nueva total	Baldío	Construcciones futuras (se aplica plazo 5 años)
Reforma total o parcial y/o ampliación (puede incluir demolición parcial)	Construcciones existentes	Construcciones futuras (se aplica plazo 5 años)
Demolición parcial	Construcciones existentes	Construcciones futuras (Se declara la fecha de demolición)
Demolición total realizada	Se declara la fecha de demolición	No se aplica
Demolición total a realizar	Construcciones existentes	Se declara la fecha de demolición

El sistema requerirá que se establezca la situación actual (construcciones existentes) y la situación futura (resultado de las modificaciones que se introducirán), lo cual cambiará el tratamiento que se dé a la información, haciendo que ésta modifique en forma inmediata la base de datos o que se cargue un archivo transitorio que recién modificará la base cinco años después, de acuerdo a lo dispuesto por el [Art. 178 de la Ley 17296](#).

- **Propiedad Horizontal (ver ejemplo)**

- **Altas.**

Los padrones que ingresen al régimen de Propiedad Horizontal serán presentados ante la **DNC** como hasta el presente a excepción del cálculo de milésimas. Dicho cálculo será sustituido por la presentación en medios magnéticos de la planilla de áreas con la correspondiente caracterización línea por línea, procesada con un software específico que a tal fin les será suministrado por la **DNC** a los Ingenieros Agrimensores.

El ingreso de información en lo que a construcciones se refiere, consistirá en la **transcripción de la Planilla de Áreas del plano de fraccionamiento** respectivo, respetando el orden que luce en la misma.

Deberá agregarse a cada línea generada, la caracterización correspondiente, incluyendo cualquier espacio libre que sea de Uso Exclusivo de alguna unidad y a qué Unidad le corresponde dicho Uso Exclusivo.

Asimismo, deberán incluirse áreas libres con algún valor constructivo, como por ejemplo Playas de Estacionamiento, Rampas, etc.

**Se omitirán** las áreas libres que **no sean de Uso Exclusivo** y que **no tengan valor constructivo significativo**.

- **Modificaciones.**

Toda actuación que implique modificación de unidades o usos exclusivos, deberá ir acompañada de una **DJCU** conjunta de la/s unidad/es involucrada/s incluyendo los usos exclusivos que correspondieren.



Se considera conveniente recabar previamente de la DNC las caracterizaciones existentes en sus registros a los efectos de detectar posibles discrepancias de criterio en su determinación.

#### 4) Instrucciones para ingreso de información

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

- **Definiciones**

- **Área Caracterizada.**

Las construcciones que pertenecen a un predio no necesariamente poseen las mismas características o atributos, a saber: destino, categoría, edad, estado de conservación, tipo de techo, etc.

Se define como **Área caracterizada** aquella que corresponde a una construcción continua y homogénea en sus características y que por consiguiente puede ser definida por un mismo conjunto de atributos.

Esto además implica que cada planta debe figurar desglosada aunque tenga similar caracterización respecto de otra.

- **Tipos de obra**

Toda construcción emplazada en un padrón pertenecerá a alguno de los siguientes grupos:

- **Original.**

Aquella construcción iniciada y terminada con fecha cierta.

- **Reforma.**

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

- **Paralizada.**

En construcción con más de un año paralizada.

- **Habitada sin terminar.**

Construida en fecha cierta, no concluida y habitada.

- **A construir.**

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

- **A demoler.**

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

- **Llenado del formulario**

- **Nivel o planta.**

El nivel, piso o planta significa la ubicación en altura (no su cota) de las distintas áreas que componen la construcción identificadas de acuerdo al siguiente criterio:

Nivel o Planta	Descripción
-2	2º subsuelo
-1.5	Entre Piso entre 2º subsuelo y Primer Sub-Suelo
-1	1er. Sub-Suelo
-0.5	Entre Piso entre Primer Sub-Suelo y Planta Baja
0	<b>Planta Baja</b>
0.5	Entre Piso entre Planta Baja y Primer Piso
1	Primer Piso
1.5	Entre Piso entre Primer Piso y Segundo Piso
2	Segundo Piso



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

- **Habitaciones.**

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

- **Servicios.**

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

- **Unidad Ocupacional**

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

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

- **Destino**

El destino de un Área caracterizada se refiere al destino **original** para el cual fue construida y no al destino circunstancial que se le pueda estar dando.

Dentro de este rubro aparecen dos columnas:

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

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

Código	Descripción	
	Propiedad Común	Propiedad Horizontal
1	Vivienda	Departamento, casa
2	Escritorio, Estudio, Oficina	Escritorio, Oficina
3	Consultorio	
4	Comercio	Local comercial
5	Industria	Local industrial
6	Centro de enseñanza	
7	Centro de salud	
8	Centro de espectáculos	
9	Centro de cultos	
10	Club deportivo Y/O social	
11	Hotel, Motel	
12	Pensión, Inquilinato	
13	Salón	Salón
14	Laboratorio	
16	Taller	
17	Playa de estacionamiento	Playa de estacionamiento
18	S.S. H.H. independientes	S.S. H.H. independientes
19		Jardín
20		Patio
21	Porche	Porche
22	Cubierta, Techado, Cobertizo	Cubierta, Techado, Cobertizo



23		Circulación
24		Hall
25		Palier
26		Escalera
27		Ascensor
28		Contadores
29		Azotea o Techo
30		Terraza
31		Balcón
32	Bohardilla, Altillo	
33		Churrasquera
34	Barbacoa	Barbacoa
35		Tanque de agua
36	Sub-estación UTE	Sub-estación UTE
37		Sala máquina caldera
38		Sub-suelo
39	Garaje	Garaje
40	Cochera	Cochera
41	Depósito	Depósito
42	Sótano	Sótano
43		Muros
44		Galería de vivienda
46	Casilla, rancho	
47	Piscina	Piscina
48	Cantina	
49	Vestidor	
50	Cámara de frío	
51	Horno	
52		Lavadero de vivienda
53	Tesoro	
55		Caseta de vigilante
57	Museo	
58		Chimenea
59	Banco	
60	Estación de servicio	
61	Gimnasio	
62	Cancha deportiva	
63		Rampa
64		Acceso

**NOTAS:**

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

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

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





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

- **Categoría**

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

(Ver [Cuadro1](#) y [Cuadro2](#))

Deberá anotarse el **número** correspondiente a la categoría de la construcción caracterizada en esa línea, pudiendo utilizarse medios puntos para categorías intermedias según el siguiente detalle:

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

- **Estado de conservación.**

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

Estado de conservación		
Código	Descripción	Consideraciones
1	EXCELENTE	No acusa necesidad de reparación alguna independientemente de su edad.
1,5		
2	BUENO	Conservación normal, necesitado de reparaciones de poca importancia
2,5		
3	REGULAR	Necesitado de reparaciones sencillas por defectos que no comprometen las normales condiciones de habitabilidad o estabilidad
3,5		
4	MALO	Necesitado de reparaciones importantes por defectos que comprometen las normales condiciones de habitabilidad o estabilidad.
4,5		
5	MUY MALO	Deterioro muy importante, prácticamente en estado ruinoso o inhabitable.

- **Área edificada o libre.**

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



- **TIPOS DE OBRA**

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

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

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

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

- **Original. (Código 0)**

Se refiere a las construcciones existentes, sean Obras Nuevas u obras con determinada antigüedad que no hayan sufrido modificaciones a la fecha de la **DJCU**.

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

- **Reforma. (Códigos 11 a 17)**

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

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

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

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

El código podrá variar entre **11 y 17**. ([ver tabla](#))

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

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

Deberá informarse:

Tipo de obra.: **13**

Año de efectuada...: **1985**

Año del remanente.: **1930**

- **Paralizada (códigos 21 a 28)**

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

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

- **Habitada sin terminar (códigos 31 a 38)**

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



- **A construir (código 40)**  
Construcciones a erigir.
- **A demoler (código 50)**  
Construcciones a demoler.
- **CUBIERTA**  
Se especificará el tipo de cubierta del Área caracterizada en la columna **Cub** correspondiendo:

CUBIERTA	
Código	Descripción
0	LOSA O BOVEDILLA
1	LIVIANA SIN CIELORRASO
2	LIVIANA CON CIELORRASO
3	QUINCHO SIN CIELORRASO
4	QUINCHO CON CIELORRASO

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

## 5) Complemento para la planilla de Propiedad Común

Dada la diversidad de tipos de operaciones dentro de la Propiedad Común, se detalla a continuación que significa cada cuadro en el cabezal del respectivo formulario.

### Padrón/es Origen

Se anotará el padrón que origina la operación en caso de ser único (Mensura) o los padrones origen en los casos de Fusión, Reparcelamiento o Fraccionamiento de varios padrones en conjunto.

Se indicará con sombreado bajo la diagonal secundaria de cada rectángulo el tipo de operación realizada.

### Manzana.

Cuando se presente a registro un plano de fraccionamiento donde se crean manzanas y solares, las **DJCU** correspondientes a cada fracción se referirán por Manzana y Solar dado que todavía no tienen N° de padrón adjudicado.

Solo para esos casos, deberá llenarse el campo Manzana con la denominación correspondiente. Deberá presentarse una **Carátula** con la primera fracción del fraccionamiento y una **Complementaria** por cada fracción restante (ver [tipos de formularios](#)).

### Fracción.

Se anotará el N° de fracción correspondiente a esa **DJCU**.

### Área.

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



- para las **DJCU** para Registro de Obras, el Área correspondiente según plano de mensura vigente.

**Padrón resultante.**

Lo llenará la Oficina cuando se adjudique No. de padrón a cada fracción resultante.

**Declaración tipo.**

El sistema indicará qué tipo de **DJCU** se presenta, de acuerdo a la siguiente codificación.

Tipos de Declaración Jurada	
<b>SCE</b>	Sólo construcciones existentes
<b>CEOE</b>	Construcciones existentes + obras a ejecutar
<b>DTE</b>	Demolición total ejecutada

## 6) Complemento para la planilla de Propiedad Horizontal

Para el caso de Propiedad Horizontal, aparecen en la [planilla correspondiente](#) algunos campos específicos no comprendidos en lo anteriormente expuesto.

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

Los campos a llenar son:

**E/S**

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

**Unidad**

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

**Denom**

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

**Ubic.**

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

Ubicación (Solo PH)	Descripción
<b>0</b>	FRENTISTA
<b>1</b>	INTERIOR
<b>2</b>	CONTRAFRENTE

**Uso Exclusivo**

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



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

## 7) Tratamiento de la Información

### VIA INTERNET (en preparación)

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

- Consultar en pantalla el detalle de las áreas caracterizadas en poder de la **DNC**.
- Imprimir dicha información en su impresora como simple documentación.
- Expresar que desea modificar dicha información a los efectos de ingresar una **DJCU** y efectuar dicho proceso.

En este último caso, el técnico deberá ingresar toda la información referida al padrón en los términos expresados anteriormente, a los efectos de describir inequívocamente todas y cada una de las construcciones existentes en el mismo.

Mientras tanto, dicha **DJCU** permanece en el sistema en carácter de "**en trámite**" hasta tanto se cumpla con el requisito de presentación de la **DJCU impresa** en las oficinas de Catastro.

**En ambos casos en la DJCU se imprimirá una cifra de contralor que servirá para verificar la correspondencia de los datos impresos con los remitidos vía Internet ([ver modelo](#))**

## 8) Entrega del Documento.

Cumplida la presentación de la **DJCU** ante la **DNC** con todas las formalidades exigidas, se procederá a otorgar la Cédula Catastral respectiva conteniendo los nuevos Valores Reales y la constancia correspondiente de haber cumplido con lo establecido en el Art. 178 de la Ley N.º 17.296 y Decreto reglamentario N.º 235/002.

## 9) Registro de Planos

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

Montevideo, julio de 2003

---

Informática: [computos@catastro.gub.uy](mailto:computos@catastro.gub.uy)

---