

NAP Costas

Plan Nacional de
Adaptación Costera
de Uruguay

Documento preparatorio

Valoración Económica de activos
en la Faja Costera uruguaya



Valoración Económica de activos en la Zona costera uruguaya



Informe técnico de consultoría en el marco del Plan Nacional de Adaptación de la Zona costera

Proyecto PNUD-URU/18/G31

Informe Final

Noviembre de 2019



Ec. Sebastián Albín (Coordinación y ejecución del estudio)
Lic. Néstor López (Cartografía)



www.aic-economla.com - info@aic-economla.com

Benito Nardone 2273 - Montevideo - Uruguay - T.: (598) 2714 9363

@AIC_Economia  @AIC Economia 

Contenido

1.	Introducción y aspectos generales	5
2.	Valoración Económica de Padrones Rurales	8
2.1	Metodología aplicada	8
2.2	Análisis de datos y estimación.....	10
2.3	Resultados	13
3.	Valoración Económica de Padrones Urbanos	19
3.1	Metodología aplicada.....	19
3.2	Análisis de datos y estimación.....	24
3.3	Resultados	27
4.	Valoración Playas Turísticas en Uruguay.....	35
4.1	Metodologías para Valoración de Activos Naturales	35
4.2	Casos de estudio de Valoración de Playas	36
4.3	Valoración de Playas en la Zona costera Uruguaya.....	38
4.3.1	Metodología Aplicada	39
4.3.2	Resultados	47
5.	Valoración Económica de Puertos Comerciales	51
5.1	Metodología aplicada.....	53
5.2	Análisis de datos y estimación.....	55
5.3	Resultados	60
6.	Valoración Económica de Puertos Deportivos	63
6.1	Metodología aplicada.....	63
6.2	Análisis de Datos y Estimación	63
6.3	Resultados	65
7.	Conclusiones y recomendaciones	68
	Anexo 1: Demanda en puertos deportivos nacionales	69
	Anexo 2: Clasificación de las localidades.....	71
	Anexo 3: Descripción de mapas elaborados en el marco del estudio de la valoración económica de activos en la Zona costera de Uruguay	76

Tablas, Gráficos e Ilustraciones

Tabla 1 – Análisis descriptivos de padrones rurales en Zona costera según Catastro	10
Tabla 2 Promedio ponderado USD por hectárea (Compra-Venta)	11
Tabla 3 Diagrama de Caja por Departamento (variable USD/ha según Catastro)	12
Tabla 4 – Valor de Mercado, Valor de Catastro y Factor de Ajuste	13
Tabla 5 - Valoración del precio por hectárea rural ajustado*	14
Tabla 6 – Análisis descriptivos de padrones urbanos en Zona costera según Catastro	24
Tabla 7 - Precio promedio del m2 de compraventas en propiedad común y en propiedad horizontal en barrios de Montevideo (actualizado al 2019)	25
Tabla 8 - Valor de Mercado, Valor de Catastro y Factor Ajuste según localidad (viviendas y baldíos)	27
Tabla 9 - Valor de Mercado, Valor de Catastro y Factor Ajuste según barrio (viviendas y baldíos)	30
Tabla 10 – Métodos Directos	35
Tabla 11 - Métodos Indirectos	35
Tabla 12 – Otro Método	36
Tabla 13- Cantidad de Playas por Departamento	39
Tabla 14- Descripción de Variables	40
Tabla 15- Índice de importancia de Playa - Alternativa I	46
Tabla 16- Índice de importancia de Playa - Alternativa II	46
Tabla 17- Resultados de la Categorización para la Alternativa I	47
Tabla 18- Resultados de la Categorización para la Alternativa II	47
Tabla 19- Ranking de las diez mejores playas	48
Tabla 20 - Valor neto final de propiedades, planta y equipo	58
Tabla 21- Estimación del Valor del Terreno, Puerto de Montevideo	59
Tabla 22- Calculo de m2 terreno Puerto de Nueva Palmira	59
Tabla 23- Estimación del Valor del Terreno, Puerto de Colonia, Juan Lacaze, Nueva Palmira y La Paloma	60
Tabla 24 – Valoración de Puertos Comerciales	60
Tabla 25 – Oferta y demanda de los puertos deportivos (año 2018)	64
Tabla 26 – Recaudación Puertos Deportivos Zona costera (año 2018)	64
Tabla 27 – Valoración de puertos Deportivos	65
Tabla 28 - Amarras/día vendidas por año	69
Tabla 29- Porcentaje de uso anual. Año 2016	70
Ilustración 1 – Marco Nacional	7
Ilustración 2- Padrones rurales en Zona costera de Canelones, Maldonado y Rocha	8
Ilustración 3- Padrones rurales en Zona costera de Colonia, San José y Montevideo	9
Ilustración 4- Diagrama de Caja de la variable USD/hectárea para Canelones (según catastro)	12
Ilustración 5 - USD/ha en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	15
Ilustración 6 - Factor de Ajuste, valores reales al 2019	16
Ilustración 7 - USD/ha en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	17
Ilustración 8 - USD/ha en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019 – Colonia	18

Ilustración 9 - Destino principal de Ocupación – Colonia del Sacramento	20
Ilustración 10 - Destino Principal de Ocupación Montevideo	21
Ilustración 11 - USD total en Construcciones, valores ajustados al 2019 - De Montevideo a Atlántida	33
Ilustración 12 - USD/m2 en Baldíos, valores ajustados al 2019 - Piriápolis y alrededores	34
Ilustración 13- Playas de la Zona costera	40
Ilustración 14 - Variable I 1 - Población Residente - Montevideo	43
Ilustración 15 – Variable I5 – Número de Visitantes por Departamento	44
Ilustración 16 – Variable I 9 – Número de camas por Departamento	45
Ilustración 17- Categorización de las Playas	47
Ilustración 18 – Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 1)	49
Ilustración 19 - Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 1)	50
Ilustración 20 - Puertos Comerciales evaluados	52
Ilustración 21 - Valor Neto Global de Puertos Comerciales - Millones de USD 2019	62
Ilustración 22 – Cantidad de Amarras disponibles en el Puerto Deportivo	66
Ilustración 23 – Valor Económico Bruto de los Puertos Deportivos para ingresos futuros (Millones de USD)	67

1. Introducción y aspectos generales

La División de Cambio Climático del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en el marco del Plan Nacional de Adaptación Costera, elaborado por División Cambio Climático del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y en particular como insumo para la elaboración de un mapeo de vulnerabilidad costera que se está llevando a cabo con la colaboración de la Universidad de Cantabria, se requiere una primera aproximación para identificar y estimar el valor económico de los activos disponibles en la Zona costera uruguaya.

En este sentido, el presente estudio tiene por objetivo valorar económicamente los activos existentes en la Zona costera de Uruguay. Dentro de estos, el estudio se centrará en los siguientes

- Suelos Urbanos y Viviendas;
- Suelos de Uso Agropecuario (agrícola, ganadero y forestal);
- Infraestructura Portuaria;
- Playas – Valor Turístico;

Con el objetivo de contar con una base metodológica adecuada para estimar los resultados en forma eficiente y en función de la información disponible, se propone realizar una revisión previa de la literatura internacional (en los casos que se requiera), para recoger las distintas alternativas metodológicas que podrían ser empleadas o que habitualmente se utilizan en la estimación económica de recursos naturales y activos físicos que podrían ser afectados por el cambio climático.

Como elemento previo, se trabajará en definir la unidad de análisis, así como también el ancho de la Zona costera, sobre la cual se aplicará la valoración de cada activo.

La unidad de análisis será definida y extraída de las base de datos de información geográfica disponible del Sector Público uruguayo (Dirección Nacional de Catastro, MVOTMA, MGAP, etc), a partir de archivos del tipo .shp, compatible para ejecutar con el software gvSIG/QGIS/etc. De esta manera, una vez que se estime el valor económico para cada unidad, a través del software Excel, se podrá exportar de regreso al software de información geográfica la variable Valor Económico asociada a cada unidad, con su respectivo código de identificación.

Para el caso de suelos urbanos, agropecuarios e infraestructura portuaria, se propone que la unidad de análisis sea a nivel de padrón definido por la Dirección Nacional de Catastro. Para el caso de Playas de valor turístico, se propone trabajar la lista de playas definidas por el MVOTMA.

El objetivo final es poder contar para cada una de la categoría de activos y para cada unidad de análisis definida las siguientes variables asociadas en el archivo de información geográfica:

- Tipo de activo (padrón urbano, padrón rural, puerto, playa turística)
- Superficie (m2) (no aplica para Playas)
- Localidad
- Departamento

- Barrio (aplica para padrones urbanos de Montevideo)
- Valor Económico¹ en dólares corrientes (no aplica para Playas)
- Índice de importancia (aplica solo para playas)

Respecto al valor económico, el objetivo es contar con una medida económica que permita realizar la comparación entre los activos, y utilizar como insumo para poder detectar las zonas más vulnerables y consecuentemente definir donde aplicar medidas y/o acciones de adaptación al Cambio Climático.

Definición del área geográfica de zona costera

Actualmente existen 2 criterios para definir el ancho de la Zona costera en Uruguay. Por un lado está el definido por el artículo 153 del Código de Aguas y por otro lado el criterio utilizado en el proyecto de Ley de la Directriz Nacional del Espacio Costero

En el primer caso, el artículo 153 del Código de Aguas determina una faja de defensa costera de 250 metros desde la línea de ribera². Si bien esta delimitación incluye la mayoría de las infraestructuras ubicadas en la Zona costera, es excluyente de una serie de ocupaciones y transformaciones territoriales que están directamente involucradas en los procesos costeros.

Por su parte, el criterio utilizado en el proyecto de Ley de la Directriz Nacional del Espacio Costero impulsado por MVOTMA-DINOT, propone una delimitación más amplia, basada en las existentes trazas viales. Este criterio permite incluir un territorio más amplio donde conviven modos de uso y ocupación del suelo y las transformaciones territoriales asociadas a la costa, lo cual se vuelve relevante a la hora de definir un plan de adaptación costero al Cambio Climático.

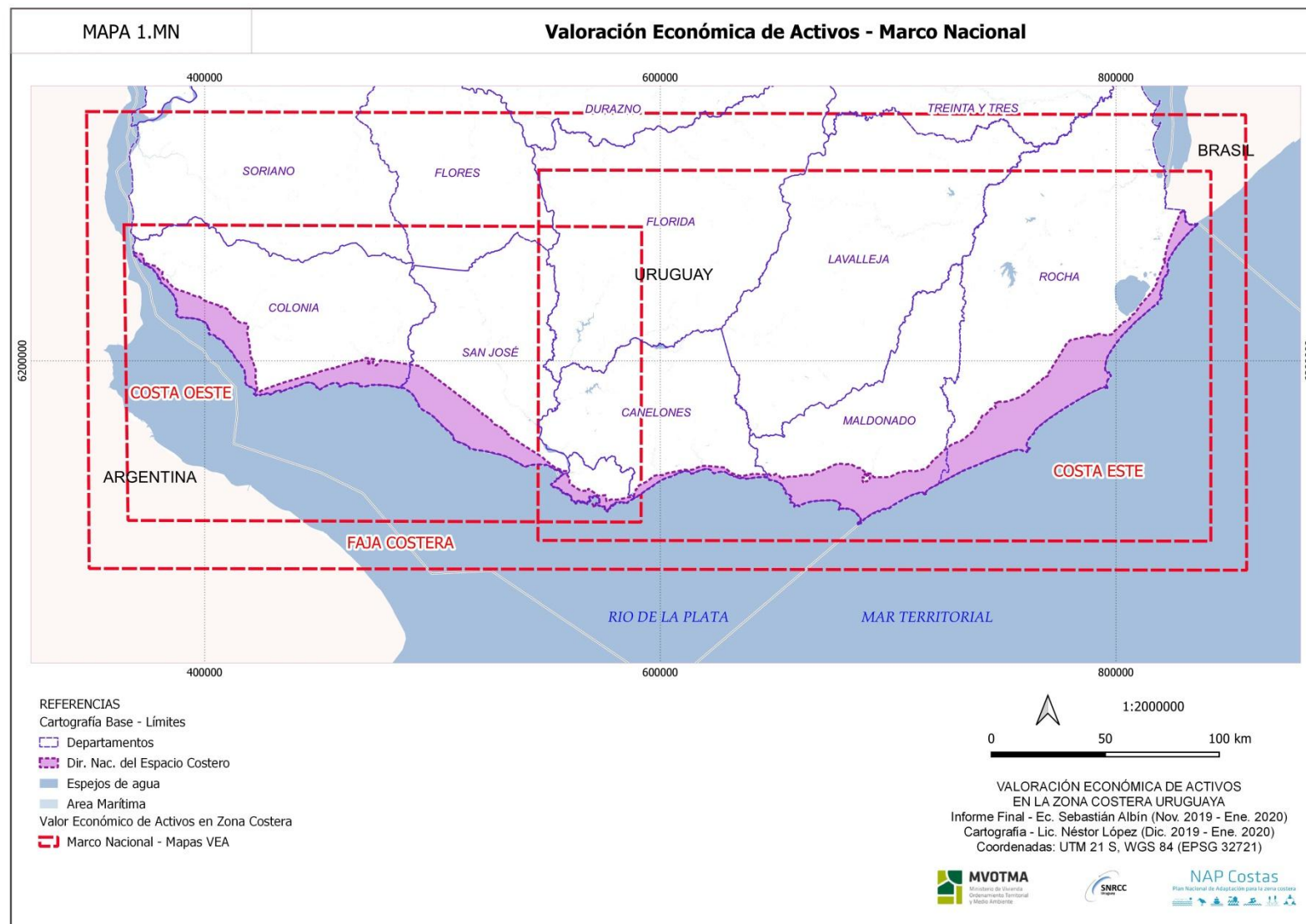
Por lo tanto, para los fines de este estudio se tomará el área de Zona costera definido por el proyecto de Ley de la Directriz Nacional del Espacio Costero que abarca toda la extensión de la línea de costa desde Colonia a Rocha, con un ancho variable según las trazas viales de referencia, incluyendo la costa del Río de la Plata y del Océano Atlántico.

En la siguiente ilustración se presenta marco de análisis utilizado para el estudio:

¹ El valor económico estimado refiere a una aproximación del valor de mercado del activo analizado.

² Se denomina orilla o ribera al borde de un cuerpo de agua. El término hace referencia a la zona de tierra más cercana al océano, mar, lago, río, quebrada.

Ilustración 1 – Marco Nacional

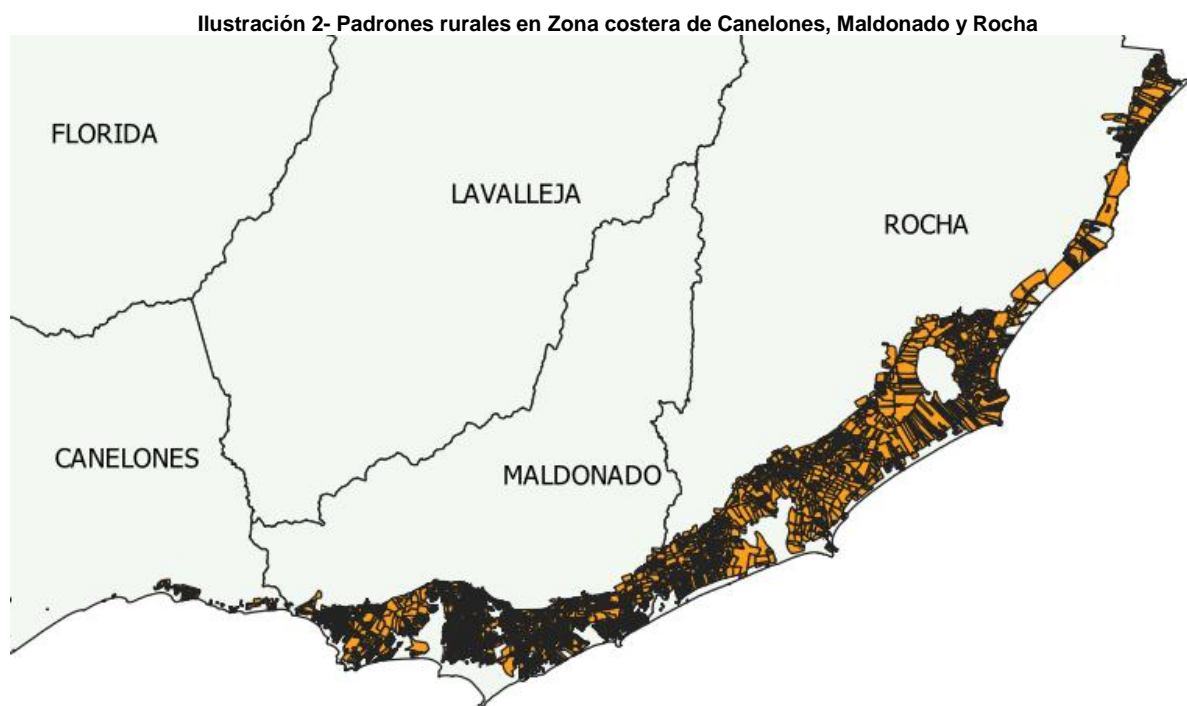


2. Valoración Económica de Padrones Rurales

2.1 Metodología aplicada

Para estimar el valor económico de los padrones rurales de la Zona costera se tomó la base de datos de Catastro para esa zona³. Cada padrón tiene asociados los siguientes datos: superficie, departamento, localidad y valor de catastro (valor real en pesos).

A continuación, presentamos un mapa con los padrones rurales que se encuentran dentro de la zona definida de Zona costera:



Fuente: MVOTMA a partir de datos de Dirección Nacional de Catastro

³ Cabe destacar que los datos de Catastro también abarcan los padrones urbanos, que serán analizados en la siguiente sección

Ilustración 3- Padrones rurales en Zona costera de Colonia, San José y Montevideo



Fuente: MVOTMA a partir de datos de Dirección Nacional de Catastro

Dado que los valores definidos por Catastro no siempre están actualizados al valor real que paga el mercado por esos padrones, se buscó comparar los valores (USD por hectárea) definidos por Catastro con otra fuente de información que recoja los valores que actualmente se están transando en el mercado. De esta manera, se analizan las diferencias y se aplica un factor de ajuste para corregir los valores definidos en la base de Catastro, en términos promedio. Luego de realizar el ajuste, se cuenta con los valores de Catastro ajustados a los precios de mercado actual, manteniéndose las diferencias existentes entre padrones, que refieren a atributos propios de cada terreno (tamaño, calidad de la tierra, etc).

Para realizar la comparación de los valores de Catastro se trabajó con la información brindada por la Oficina de Estadísticas Agropecuarias (DIEA) del MGAP, quienes realizaron para este estudio una sistematización del valor promedio de la tierra (USD/hectárea) por sección catastral, a partir de los valores reales de compra venta de hectáreas de campo, según datos obtenidos de la Dirección General de Registro del Ministerio de Educación y Cultura. En este caso, el cálculo promedio fue realizado para las transacciones ocurridas durante todo el año 2018 para los padrones ubicados dentro de la Zona costera (promedio ponderado por la superficie vendida, por departamento). Es importante destacar que los valores promedio estimados por DIEA se realizan a partir de las transacciones de compraventa realizadas en el período, pudiendo existir algunos casos, en que la muestra disponible no sea estadísticamente significativa a nivel de sección catastral (unidad mínima utilizada para realizar la estimación promedio). Sin perjuicio de esto, los valores a nivel departamental para la zona limitada por la Zona costera, permiten obtener una medida suficientemente consistente para ajustar los valores de catastro al valor real de mercado.

La DIEA cuenta con indicadores de USD/hectárea en unidades geográficas de secciones catastral (más pequeñas que un departamento) para todo el país, en nuestro caso se trabajó con el valor promedio por departamento para los padrones dentro de la Zona costera.

Se calculó el precio promedio por hectárea ponderado por la superficie transada, en dólares por departamento, para las transacciones que caen dentro del límite de la Zona costera. De esta manera el valor promedio de mercado (USD/Hectárea) se compara con el mismo precio promedio en dólares por departamento para los padrones de la Zona costera según la base de datos de Catastro, la cual no está actualizada a los valores de mercado, pero sí permite ver las diferencias relativas entre los padrones. Posteriormente se calculó el factor de ajuste para ajustar los valores de Catastro al precio de mercado de las últimas transacciones.

Si bien los valores por padrón, al ser comparados en forma individual entre la Base de Catastro y los valores estimados por DIEA, pueden tener diferencias en términos unitarios (USD/hectárea), al trabajar con valores promedio por unidades geográficas más amplias (departamento), el ajuste permite obtener un valor cercano al de mercado para esa unidad en conjunto, en términos promedios. Y dado que el objetivo no es tener el valor exacto de mercado de cada padrón, sino que trabajar con unidades mayores a la de un padrón, se considera que el ajuste es adecuado analizándolo como valores promedio.

Con el objetivo de trabajar con valores promedios representativos de la muestra analizada para el caso de la Base de Catastro, se aplicó un ajuste de la base de datos quitando los valores atípicos que distorsionan el cálculo del valor promedio ponderado. Para quitar los valores atípicos se calculó un diagrama de caja con las estadísticas descriptivas (media, cuartiles y recorrido inter-cuartil) para la variable dólares por hectárea, y se quitaron los valores de la muestra que sobrepasan el límite superior del diagrama de caja (mediana más 1,5 veces el tercer cuartil)

En cuanto al análisis de información de Catastro, se hizo una conversión de moneda a dólares y a unidades indexadas según el valor del Dólar y la Unidad Indexada promedio 2018 para poder comparar con los valores extraídos del informe de la DIEA, que corresponden a transacciones de 2018. Luego se convirtió a Dólares y a Unidades Indexadas al valor de 2019, para tener el valor por hectárea de mercado a la fecha actual.

2.2 Análisis de datos y estimación

A continuación presentamos un análisis descriptivo de la Base de Datos de Catastro para los padrones Rurales ubicados dentro de la Zona costera para cada Departamento.

Tabla 1 – Análisis descriptivos de padrones rurales en Zona costera según Catastro⁴

Departamento	Cantidad de Padrones	Hectáreas		Valor USD 2018	
		Nro Hectáreas	% del total	Total	Promedio Ponderado USD/ha
CANELONES	262	3.137	0,51%	1.894.194	604
COLONIA	4.706	138.276	22,58%	115.950.961	839
MALDONADO	5.843	82.400	13,46%	42.155.066	512

Departamento	Cantidad de Padrones	Hectáreas		Valor USD 2018	
		Nro Hectáreas	% del total	Total	Promedio Ponderado USD/ha
MONTEVIDEO	3.732	12.806	2,09%	127.486.713	9.955
ROCHA	8.657	284.397	46,45%	73.481.510	258
SAN JOSE	3.146	91.301	14,91%	111.476.254	1.221
Total	26.346	612.317	100,00%	472.444.699	772

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Catastro

A continuación presentamos los valores promedio de compra venta de hectáreas por departamento según las publicaciones de la DIEA-MGAP (Valor de Mercado). Dado que los valores de la DIEA están definidos para el año 2018, se realiza el ajuste a partir de la evolución de la inflación y del tipo de cambio para obtener el mismo valor expresado en dólares a la fecha actual.

Tabla 2 Promedio ponderado USD por hectárea (Compra-Venta)

Departamento	promedio USD/ha al 2018	Promedio USD al 2019 ⁵
Canelones	5.833	5.397
Maldonado	4.431	4.100
Rocha	2.485	2.300
Colonia	5.901	5.460
San Jose	5.765	5.334
Montevideo	5.833*	5.397

*Valor supuesto

Fuente: Fuente: Elaboración propia en base a datos de DIEA y de Catastro

En el caso de Montevideo, dado que no hay datos de transacciones para 2018 según el registro procesado por DIEA, se asume el mismo valor de mercado que Canelones, dada la cercanía.

Eliminación de Observaciones Atípicas

Como se detalló anteriormente, se procedió a limpiar la base de Catastro, quitando las observaciones atípicas, es decir, aquellos valores que se alejan muy por encima de los valores medios de la muestra⁶. El objetivo es quitar los valores atípicos que nos son representativos con la media muestral, es decir, achicar la varianza que existe a la interna de la muestra analizada para cada departamento. La variable de análisis es el valor por hectárea en dólares (USD/Ha) para cada padrón.

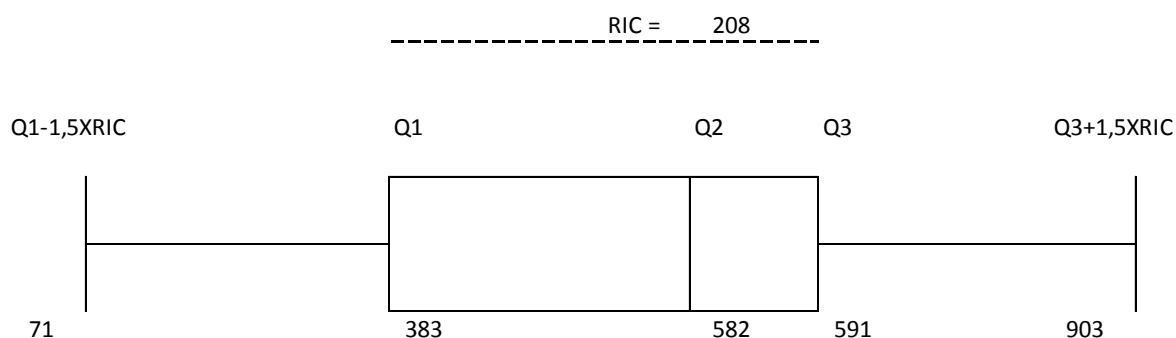
Se estimó el diagrama de cajas, el cual presenta el valor de la mediana (Q2), el valor de los cuartiles Q1 y Q2, y los límites superiores e inferiores. Se calculó un diagrama de caja para las observaciones separadas por Departamento, de manera de quitar los valores atípicos para cada departamento, lo

⁵ Se asume un valor del dólar actual (mayo 2019) de 35,24 pesos.

⁶ Por ejemplo en Montevideo existen padrones definidos rurales, con una superficie de 2,82 hectáreas por un valor de Catastro de USD 140.696, lo que da un valor por hectárea de USD 49.800, siendo totalmente alejado del valor de una hectárea para uso agropecuario. Esto sucede en muchos padrones que están categorizados como rurales, pero son de uso urbano o tienen algún otro elemento como una construcción, que hacen definir un precio muy alejado del resto de la muestra.

que permite calcular una media más representativa de los valores muestrales. A continuación se presenta el diagrama de caja para el caso de Canelones:

Ilustración 4- Diagrama de Caja de la variable USD/hectárea para Canelones (según catastro)



Fuente: Elaboración propia en base a datos de Catastro

Por lo tanto, todas las observaciones que presentaban un valor superior a USD 903 por hectárea para el caso de Canelones, fueron quitados de la muestra analizada. En el caso de Canelones habían 53 padrones que tenían un valor de USD/ha superior a 903, llegando uno al valor máximo de USD 3.640 por hectárea.

A continuación presentamos las estadísticas descriptivas que permiten construir el Diagrama de Caja para todos los departamentos, la cantidad de observaciones atípicas.

Tabla 3 Diagrama de Caja por Departamento (variable USD/ha según Catastro)

Estadísticas Descriptivas (USD/ha)	Canelones	Colonia	Maldonado	Montevideo	Rocha	San Jose
Observaciones	262	4.706	5.843	3.732	8657	3.146
Máximo	3.640	3.452	7.612	2.512.246	979	4.582
Mínimo	15	5	5	0	5	21
Media (promedio simple)	859	975	541	40.381	207	1.446
Varianza	648.001	169.625	65.833	17.737.356.531	54737	348.712
Desviación Est	805	412	257	133.182	234	591
Coefficiente de Pearson	0,9	0,4	0,5	3,3	1,1	0,4
Q1-1,5XRIC	71	-318	-159	-7.255	-464	-185
Q1	383	666	380	3.549	21	1.026
Q2	582	984	495	3.550	99	1.471
Q3	591	1.323	739	10.753	344	1.833
Q3+1,5XRIC	903	2.307	1.278	21.557	828	3.043

Estadísticas Descriptivas (USD/ha)	Canelones	Colonia	Maldonado	Montevideo	Rocha	San Jose
RIC	208	656	359	7.203	323	807
Atípicos superiores	53	1	34	724	115	59
Media (promedio simple) (sin atípicos)	493	975	534	4.929	198	1.410

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Catastro

Factor de Ajuste

Una vez que se quitaron de las muestra las observaciones atípicas, se trabajó con la base sin estos valores para estimar el factor de ajuste, el cual indica cuantas veces por encima está el valor de mercado (DIEA) sobre el valor definido por Catastro. Como se puede apreciar en la tabla siguiente, el caso de Canelones es el que indica la mayor diferencia entre los datos de Catastro y los datos del mercado (DIEA). Según los valores de Catastro, el valor promedio ponderado de la hectárea para el departamento de Canelones es de USD 422, pero según los valores de mercado, el precio promedio ponderado de compraventa fue de 5.833 USD/ha, es decir, 13,8 veces por encima de lo definido en el valor de Catastro.

Tabla 4 – Valor de Mercado, Valor de Catastro y Factor de Ajuste

Departamento	Valor de Mercado-DIEA (Promedio ponderado USD 2018/ha) (1)	Valor de Catastro (Promedio ponderado USD 2018/ha) (2)	Factor de Ajuste (1)/(2)
Canelones	5.833	422	13,8
Maldonado	4.431	440	10,1
Rocha	2.485	219	11,4
Colonia	5.901	726	8,1
San Jose	5.765	1.046	5,5
Montevideo	5.833	4.004	1,5

Fuente: Elaboración propia en base a datos de DIEA y de Catastro

Para el caso de los padrones que fueron calificados como Atípicos, no se aplicó factor de ajuste, por lo que el valor real del padrón es el mismo que el definido por la Base de Catastro.

2.3 Resultados

A partir de la aplicación del Factor de Ajuste y la actualización por la variación del dólar y la inflación, se ajusta el valor de los padrones rurales definidos por catastro.

Los valores de mercado estimados para 2018 a partir del cálculo del factor de ajuste, fueron ajustado por la variación del tipo de cambio promedio 2018 hasta mayo de 2019 (apreciación del dólar), por lo que a continuación se presentan los valores de mercado ajustado al tipo de cambio actual.

Tabla 5 - Valoración del precio por hectárea rural ajustado*

Departamento	Numero de Padrones	Número de Hectáreas	Valor de Mercado USD 2019	
			Total	Promedio ponderado USD/ha
CANELONES	209	2.914	15.725.765	5.397
COLONIA	4.705	82.130	755.009.773	5.460
MALDONADO	5.809	281.872	336.695.337	4.100
MONTEVIDEO	3.008	138.276	64.227.277	5.397
ROCHA	8.542	90.758	648.230.735	2.300
SAN JOSE	3.087	11.900	484.112.836	5.334
Total	25.360	607.849	2.304.001.722	3.790

*No incluye valores atípicos

Fuente: elaboración con información de DIEA y Catastro

Se presenta Anexo a este informe una planilla de cálculo Excel con la metodología aplicada y los resultados obtenidos.

Como se puede ver en las siguientes 3 ilustraciones, se presenta el proceso de actualización de valores de padrones rurales. Primero (ilustración 5) a partir del valor inicial de Catastro, se le aplicó el factor de ajuste según los valores de mercado (ilustración 6) con el objetivo de obtener el valor actualizado de los padrones rurales (ilustración 7). En la ilustración 7 y 8 se presenta el valor monetario de los padrones rurales actualizados según los precios de mercado. En estos mapas se presenta por colores (rojo valores más altos, azul valores más bajos) la muestra agrupada en 6 cuantiles⁷. Los resultados permiten ver las diferencias a nivel gráfico, según los colores, indicando las zonas de la costa donde el valor en dólares por hectárea es más alto (Colonia y San José) y más bajo (Rocha y Maldonado), además de poder identificar las diferencias a la interna de cada departamento.

⁷ Los cuantiles son el valor de corte que surgen a partir de ordenar una muestra de valores de menor a mayor y separarla en cantidad de grupos, donde cada grupo cuenta con la misma cantidad de observaciones. En este caso, se separó la muestra en 6 grupos, calculando los valores correspondientes de cada uno de los cuantiles para limitar el intervalo de valores en que se conforma cada grupo.

Ilustración 5 - USD/ha en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018

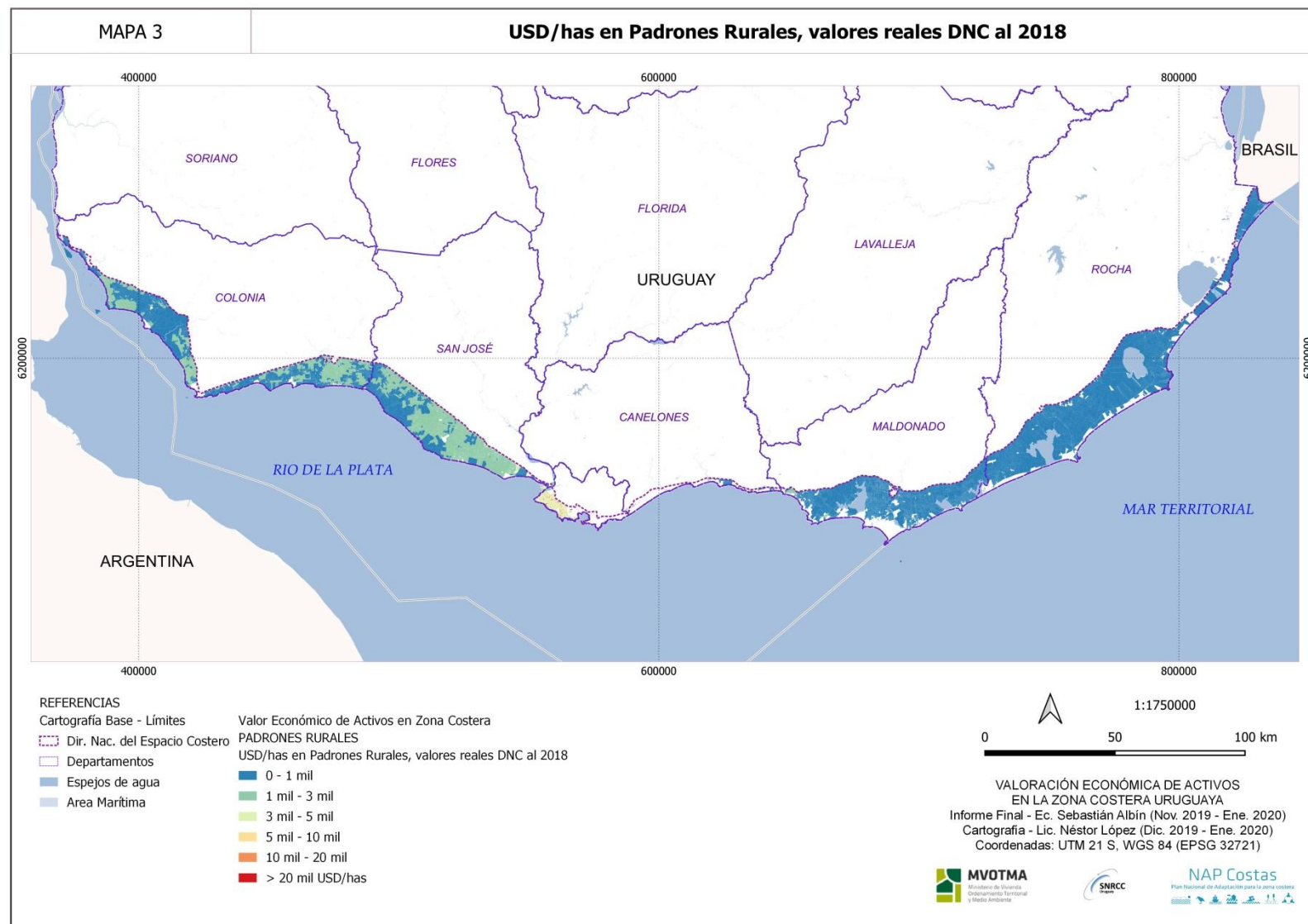


Ilustración 6 - Factor de Ajuste, valores reales al 2019

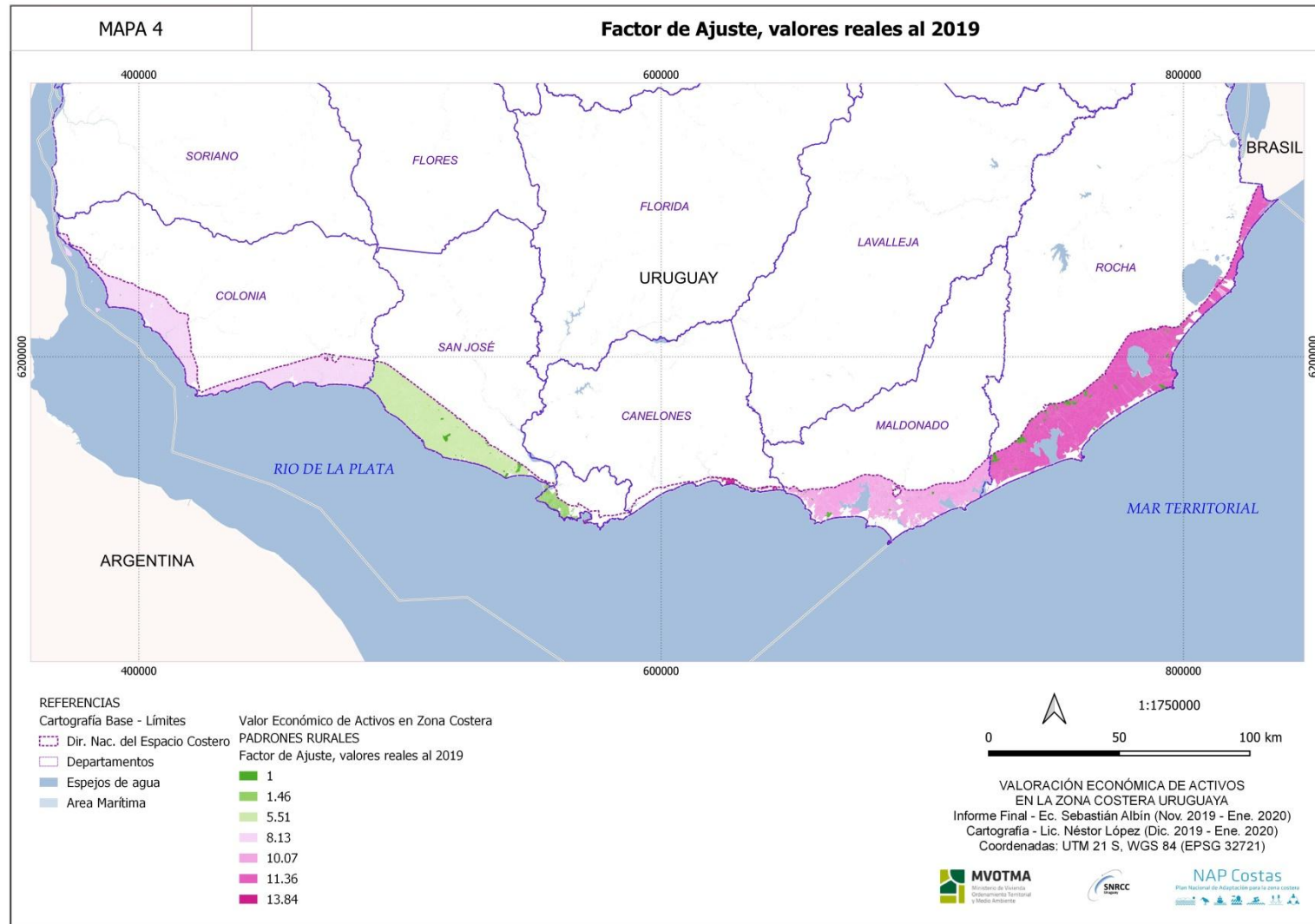


Ilustración 7 - USD/ha en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019

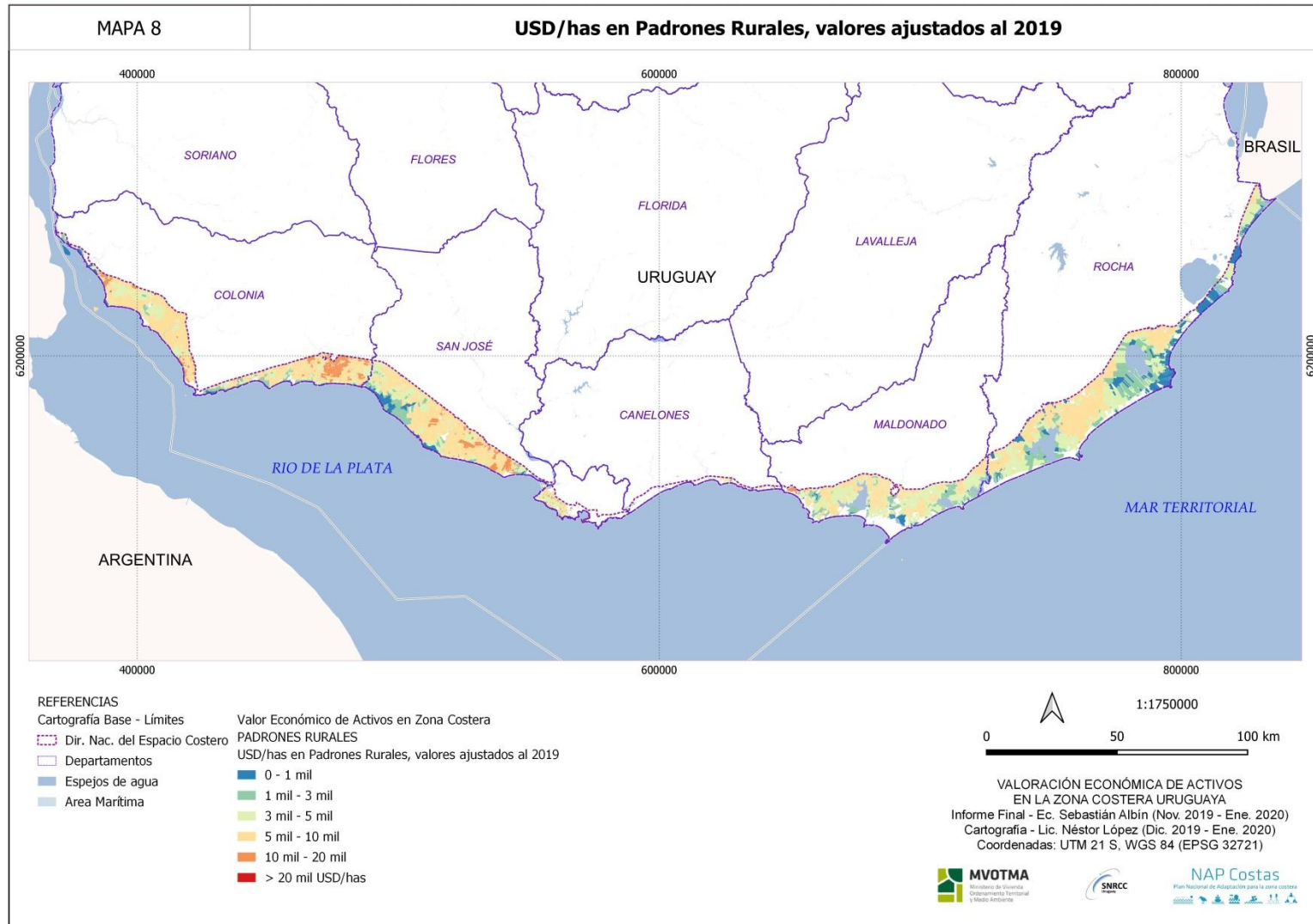
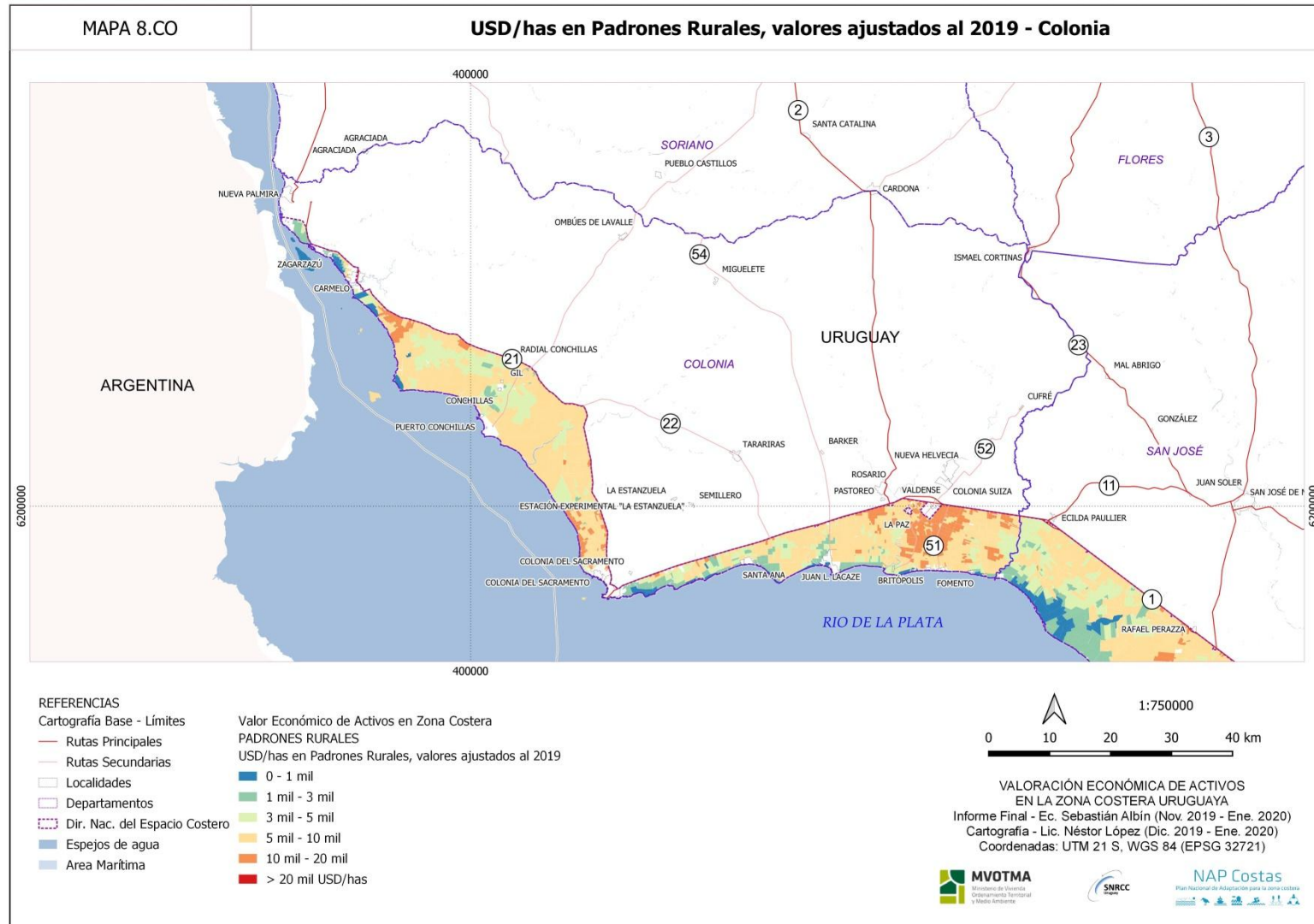


Ilustración 8 - USD/ha en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019 – Colonia



3. Valoración Económica de Padrones Urbanos

3.1 Metodología aplicada

De la misma manera que para los padrones rurales, para realizar la estimación del valor monetario de los padrones urbanos se trabajó con la base de datos de la Dirección Nacional de Catastro.

En el caso de padrones urbanos, los mismos pueden ser PH (propiedad horizontal), CO (padrón común) y UH (unidad habitacional).

Visto que los padrones PH y UH en la base de datos de Catastro del área en estudio se encuentran diferenciados por unidad, se toma una sola observación para el conjunto de unidades de forma tal que quede un único valor por padrón de m² de terreno y de área construida (en caso de que exista).

En el parcelario urbano, la existencia de padrones con construcción y sin construcciones, implicó trabajar la muestra en forma separada para cada uno de estas 2 categorías. A continuación se presenta 2 ilustraciones con diferenciando los padrones según la existencia o no de construcción:

Ilustración 9 - Destino principal de Ocupación – Colonia del Sacramento

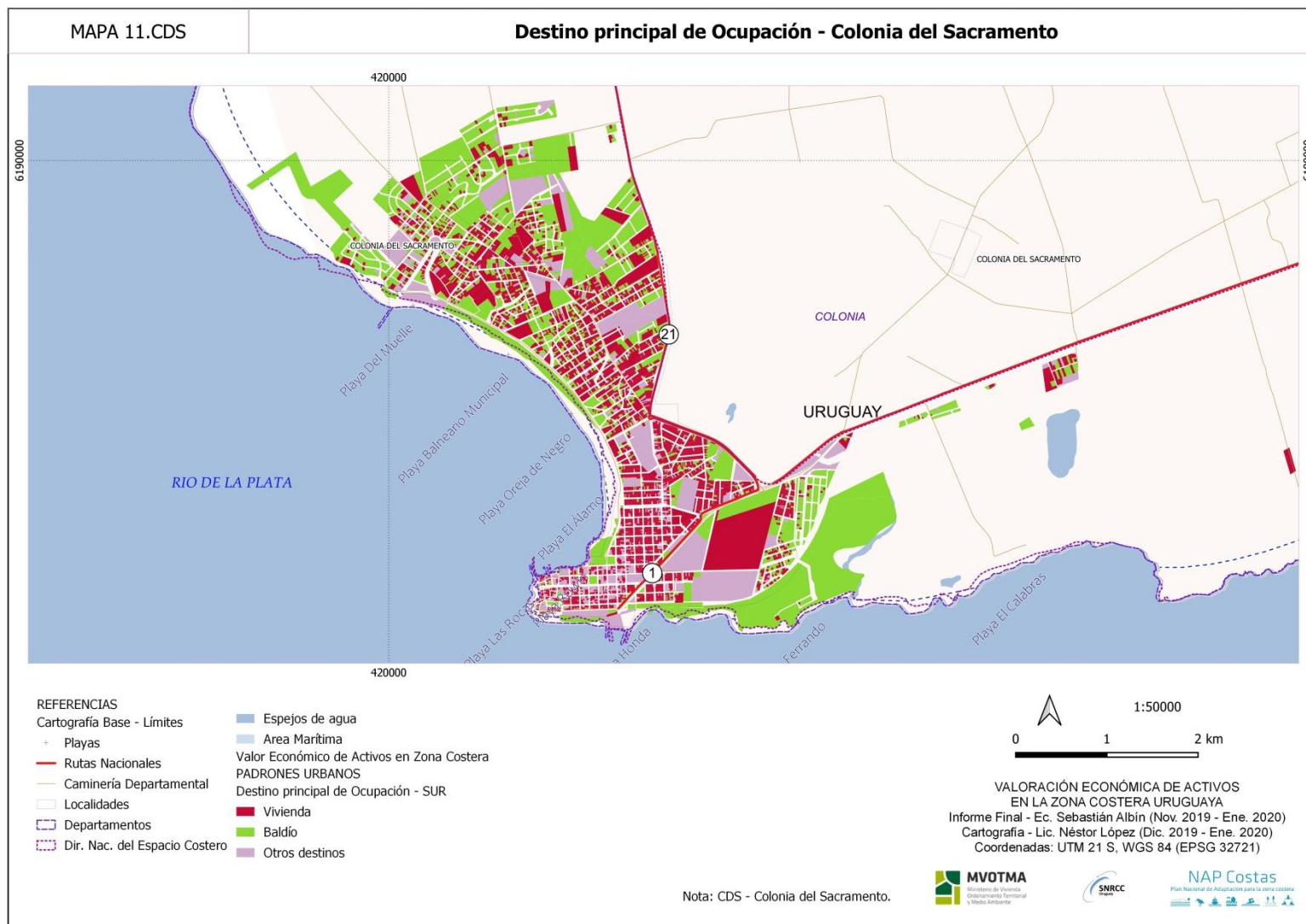
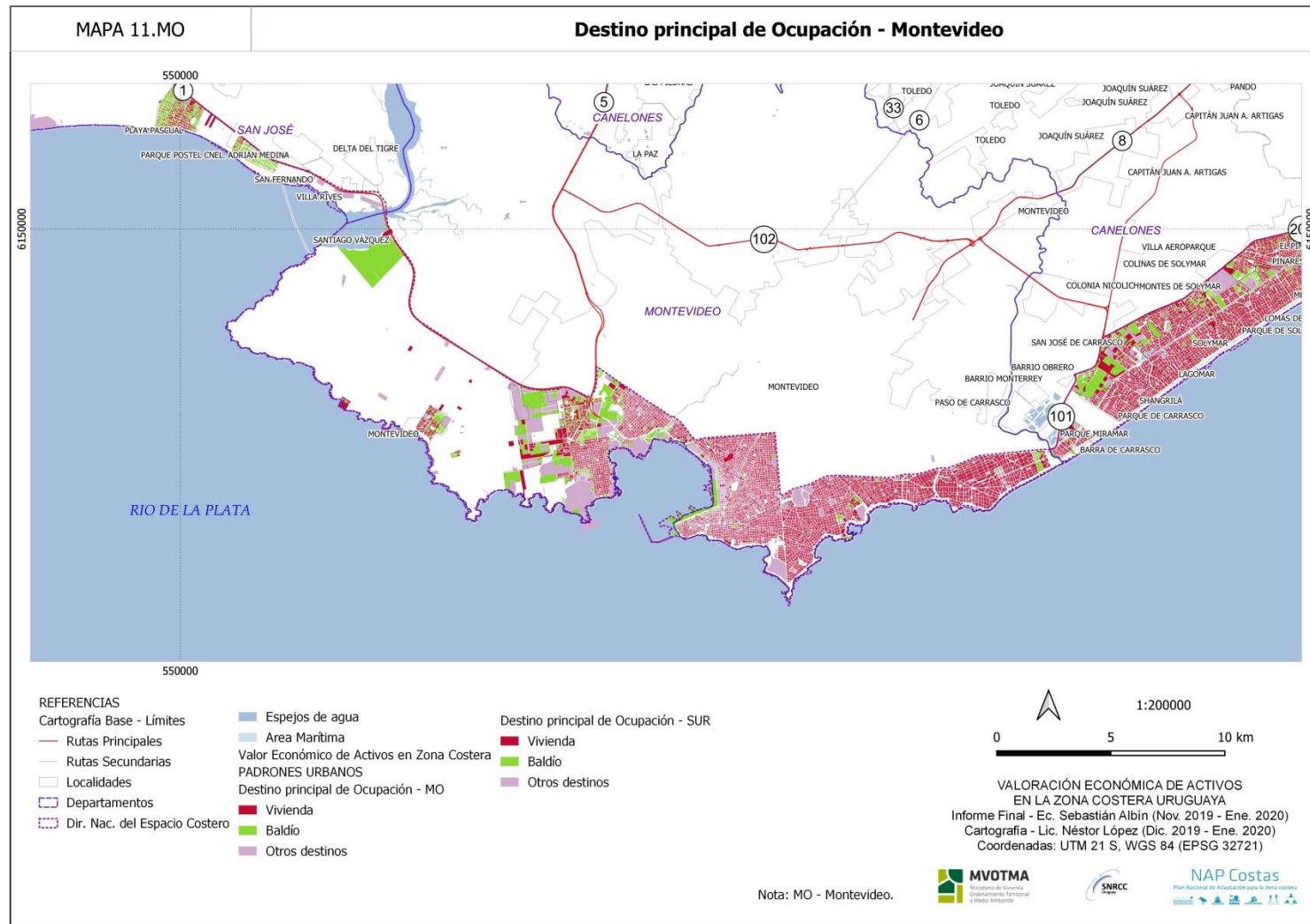


Ilustración 10 - Destino Principal de Ocupación Montevideo



Al igual que sucede para Padrones Rurales, en el caso de Padrones Urbanos, los valores definidos por Catastro no siempre están actualizados al valor actual que paga el mercado por esos inmuebles. Por tanto, se buscó comparar los valores promedio por m² (construido y de terreno baldío) definidos por Catastro con otra fuente de información que recoja los valores que actualmente se están transando en el mercado. A su vez, como los valores definidos por Catastro no se encuentran expresados en dólares sino en pesos uruguayos actualizados a valores de 2019, se realiza la conversión en función de la cotización promedio del dólar de 2019 (enero-agosto) según datos del Banco Central del Uruguay (BCU). De esta manera, se analizan las diferencias y se aplica un factor de ajuste para corregir los valores definidos en la base de Catastro, en términos promedio.

Para estimar el valor de mercado, se realizó una búsqueda del valores de venta, a través de portales de venta inmobiliaria como Mercado Libre, Infocasas y el Gallito Luis, con el objetivo de sistematizar una base de datos que permitió obtener un valor promedio de compra venta de inmuebles para las localidades sobre la Zona costera, excluyendo a Montevideo. Los valores de mercado en las fuentes antes mencionadas ya se encuentran en dólares del año actual, por lo que no se necesitó hacer la conversión. Adicionalmente se realizó una agrupación de localidades pequeñas bajo el criterio de proximidad geográfica, considerando que tienen un valor de m² construido o de terreno igual o muy similar, de manera de obtener mayor cantidad de observaciones para calcular el valor promedio de mercado.

En el caso de Montevideo, se recurrió a estimar el valor de mercado de baldíos siguiendo la metodología mencionada anteriormente. Sin embargo, para el valor de mercado de áreas edificadas, se recurrió a informes previos realizados por el INE, donde se hace un análisis de los precios del sector inmobiliario (ultimo disponible a 2017). En el informe del INE, además de dividir por barrio, se divide por el tipo de propiedad, si es horizontal (PH) o común (CO), y se llega a un precio promedio y por cuartil del metro cuadrado para cada barrio. Dado que los precios de compraventa del m² proporcionados por el INE (precios de mercado) son hasta el 2017, se calculó un promedio histórico del valor de venta para todo Montevideo, para PH y para CO, para el período 2004-2017, estimando la tasa de variación anual⁸ (tendencia). Se hizo el supuesto de que esa tasa de crecimiento anual se mantuvo en 2018 y 2019, de manera que los valores del INE fueron actualizados al año en curso para cada barrio y tipo de propiedad. Para el caso de terrenos baldíos, dado que los datos del INE no presentan valores de mercado, se confeccionó una base de datos a partir de publicaciones de venta de terrenos por barrio, al igual que fue aplicado en las localidades de los otros departamentos analizados.

Una vez confeccionada la base de datos de precio de venta de mercado, se calculó el valor promedio por m² en dólares, por localidad agrupada (barrio en el caso de Montevideo), dentro del límite de la Zona costera. De esta manera, como se mencionó anteriormente, se comparó el valor promedio de mercado (USD/m²) con el mismo precio promedio en dólares según la base de datos de Catastro para los padrones con destino de uso "Vivienda" y "Baldíos", la cual no está actualizada a los valores de mercado, pero sí permite ver las diferencias relativas entre los padrones. Para calcular el valor promedio del m² construido según Catastro por localidad (o por barrio en el caso de Montevideo) se utilizó solo los padrones que están definidos como viviendas, de manera que el resto de los padrones con otros usos (comercios, deposito, hotel, etc) no afecten el cálculo del valor promedio, ya que luego se hizo la comparación con los datos del mercado solo para padrones definidos como viviendas. De

⁸ Para PH el valor promedio fue 9,3%, mientras que para CO fue de 9,5%. En el Excel adjunto con el presente informe se presenta la serie 2004-2017 de la tasa de variación anual.

esta manera los dos valores promedios estimados (el de mercado y el de Catastro) son comparables, ya que determinan para el mismo tipo de construcción (Viviendas). En el caso de Baldíos se asumió el mismo criterio, por lo que se calculó el valor promedio del m² de terreno de Catastro y se compra con el valor promedio de terrenos a la venta.

Una vez estimado el valor promedio del m² de Catastro y de mercado para viviendas y para terrenos baldíos, se calculó el factor de ajuste que es una medida que determina cuantas veces por encima del valor de Catastro se encuentra el valor de mercado en términos promedio de la localidad o barrio. De esta manera se logran actualizar los valores del m² de Catastro al precio de mercado. Si bien los valores al comparar el padrón en forma individual pueden tener diferencias en términos unitarios (USD/m²), al trabajar con valores promedio por unidades geográficas amplias (localidad/barrio), el ajuste permite obtener un valor cercano al de mercado para esa unidad geográfica en su conjunto, en términos promedios. Y dado que el objetivo no es tener el valor exacto de cada padrón, sino que trabajar con unidades mayores a la de un padrón, se considera que el ajuste es adecuado.

Para el resto de los padrones con construcciones que no son utilizados para vivienda, se asume que el factor de ajuste de la localidad (o barrio) es el mismo, por lo que se realiza la actualización del valor de Catastro utilizando el mismo factor de ajuste promedio calculado para viviendas.

Finalmente, se clasificaron ciertas observaciones (valor de Catastro) como valores atípicos. Se consideraron atípicos aquellos padrones donde el valor del m² según Catastro es dos veces superior al valor de mercado.

Una vez que se corrigió la base quitando los atípicos de manera que no afecten el valor promedio, se calcularon los valores promedio por m² por localidad según Catastro (solo para viviendas y baldíos) y comparado con los valores de mercado se estimó el factor de ajuste y se realizó el ajuste del valor de Catastro para cada padrón. En los padrones considerados atípicos no se realizó el ajuste. Finalmente, se analizó el valor del m² ajustado de cada padrón y se comparó con el promedio de mercado de la localidad. En los casos que el valor ajustado superó 2 veces el valor de mercado en padrones con construcciones, y 4 veces en terrenos baldíos, se optó por asignar a ese padrón, el valor de mercado promedio de la localidad multiplicado por 2 y por 4 respectivamente⁹. En los casos de padrones atípicos se mantuvo el valor original de Catastro.

Para los padrones que tenían un uso distinto al de vivienda o terreno baldío, se asumió el mismo factor de ajuste calculado para la localidad y se aplicó ese factor para actualizar el valor de Catastro

⁹ Se asume que el valor del m² de una vivienda (sin el efecto del tamaño de la vivienda) se encuentra dentro de un intervalo por encima y por debajo del valor promedio de mercado (dispersión) y las diferencias refieren a otros atributos de las viviendas, como la calidad de la construcción, el diseño, la ubicación del padrón, etc. Sin embargo según pudo identificarse al momento de realizar las bases de datos de valores de mercado para este estudio, los niveles de dispersión del valor del m² para una misma localidad o barrio difícilmente son más que el doble, por lo que si al aplicar el factor de ajuste, el valor de Catastro actualizado supera en más que el doble el valor de mercado, se asume que el ajuste aplicado podría estar sobreestimando el valor, ya que en algunos casos, los padrones de Catastro se encuentra ya ajustado o más cercano al valor promedio del mercado. De esta manera, se fija un límite máximo de ajuste del valor del m², de manera, que al final del ajuste, no existan padrones ajustados que se alejen muy por encima del valor promedio de mercado de esa localidad o barrio. En el caso de los terrenos, dado que se identificó una dispersión mayor en cuanto al valor del m², se asumió un límite superior para aceptar el ajuste de 4 veces.

3.2 Análisis de datos y estimación

Valor de Catastro para Padrones Urbanos

Para estimar el valor económico de los padrones urbanos de la Zona costera se toma la base de datos de Catastro para esa zona. En donde cada padrón tenía asociados los siguientes datos:

- Régimen
- Departamento
- Localidad
- Padrón
- Unidad
- Área predio
- Área edificada
- Valor real total

A continuación presentamos un análisis descriptivo de la base de Datos de Catastro para los padrones urbanos ubicados dentro de la Zona costera para cada Departamento.

Tabla 6 – Análisis descriptivos de padrones urbanos en Zona costera según Catastro¹⁰

Departamento	Cantidad de Padrones	Edificados (m2)	Terrenos (m2)	Valor Total edificado (USD)	Promedio edificado (USD/m2)	Valor Total terreno (USD)	Promedio terreno (USD/m2)
Canelones	105.590	9.977.630	98.861.091	16.689.611	241	249.076	7
Colonia	35.547	4.760.923	64.667.431	5.394.392	361	277.887	13
Maldonado	85.072	9.775.238	123.372.749	10.567.484	323	407.781	8
Rocha	63.651	806.459	97.602.915	1.536.536	248	149.265	3
San José	7.559	244.589	7.168.357	91.078	36	2.163	0,4

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Catastro

Es importante destacar que en la base de datos utilizada no se incluyen los casos de padrones ocupados (asentamientos irregulares) o terrenos que no cuentan con número de padrón, por lo que no fueron analizados.

Valor de mercado en Localidades de la Zona costera

A partir de la revisión de varios portales inmobiliarios, se construyó una base de datos de precios del m2 construido y de terreno por localidad ampliada según el valor del precio de publicación de venta de inmuebles. En el Anexo 2 del presente documento se encuentra disponible la clasificación de las localidades que se realizó.

Se relevaron 1.014 observaciones (478 construidos y 536 terrenos baldíos), donde se publica el valor de venta del inmueble y los m2 construidos. A la hora de seleccionar las observaciones se tomaron los inmuebles ubicados con mayor cercanía a la costa de manera de que queden incluidos dentro de la Zona costera definida. A partir de esto se estimó los valores promedio para las principales localidades de la Zona costera.

Dado que los valores ofertados siempre se encuentran por encima del valor que finalmente se transa la compraventa, debido a que es habitual que exista una negociación entre comprador y vendedor, se asumió un ajuste del 15% a la baja del valor publicado por el vendedor para el caso de construcciones y 10% para el caso de terrenos baldíos, de manera de recoger el valor final de venta, en el marco de la negociación.

Valor de mercado en Barrios de la Zona costera Montevideo

Para estimar el valor de mercado para los inmuebles en los barrios de Montevideo ubicados en la Zona costera, se analizaron los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística en su informe de “Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario (año 2017)”, publicado en octubre de 2018. Para construir estos indicadores el INE utiliza la información de la Dirección Nacional de Registro a partir de los datos de compraventas realizadas en el período.

En este caso el INE presenta la información para propiedad horizontal y para propiedad Común, presentada la información promedio y por cuartil.

En este caso, se tomarán los datos del promedio del m2 por barrio y por tipo de propiedad publicado por el INE actualizado al valor de 2019, según se detalló anteriormente. Se toma el valor promedio publicado por el INE, y no el de un cuartil en particular, ya que en la mayoría de los casos, el barrio en cuestión se encuentra completamente dentro de la Zona costera definida para el estudio.

Tabla 7 - Precio promedio del m2 de compraventas en propiedad común y en propiedad horizontal en barrios de Montevideo (actualizado al 2019)

Barrios agrupados según base de datos	Barrios según INE	USD/m2 construido (año 2019)		USD/m2 terreno Baldío	Comentarios
		PH	CO		
Aguada - Arroyo Seco	Aguada	1.771	458	317	
Barrio Sur- Parque Rodó- Palermo	Palermo	2.268	652	945	Dado que no hay valor INE para CO, se le asignó el mismo valor que Cordón CO
	Parque Rodó	2.268	652	945	Dado que no hay valor INE para CO, se le asignó el mismo valor que Cordón CO
	Barrio Sur	2.268	652	945	Dado que no hay valor INE para CO, se le asignó el mismo valor que Cordón CO
		2.268	652	945	Se asignó el valor promedio de los 3 barrios presentados en forma separada por el INE
Paso Molino - La Teja - Belvedere	La Teja	1.819	515	317	Dado que no hay valor en INE para PH, se le asignó el mismo valor que Belvedere PH
	Belvedere	1.819	515	317	
		1.819	515	317	Se asignó el valor promedio de los 2 barrios presentados en forma separada por el INE

Barrios agrupados según base de datos	Barrios según INE	USD/m2 construido (año 2019)		USD/m2 terreno Baldío	Comentarios
		PH	CO		
Zona ANCAP	La Teja	1.819	515	317	Dado que no hay valor en INE para PH, se le asignó el mismo valor que Belvedere PH
Buceo	Buceo	2.231	1.501	1.144	
Prado Capurro	Capurro, Bella Vista	2.108	702	317	
Centro	Centro	1.546	652	945	Dado que no hay valor INE para CO, se le asignó el mismo valor que Cordón CO
Carrasco	Carrasco	2.614	2.340	1.144	
Cerro	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
Cerro Norte	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
Cerro Norte - La Paloma - Casabo	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
Cerro Oeste	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
COM.PEN. Santiago Vazquez (Paso de la Arena)	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
Entorno de Luis Batlle Berres	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
La Colorada	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
Los Cilindros	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
Pajas Blancas	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
Punta Lobos	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
Punta Yeguas	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
Rincon del Cerro Punta Espinillo	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
Rincon del Cerro Este	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
Rincon del Cerro Oeste	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
Santa Catalina	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
Santiago Vazquez	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE

Barrios agrupados según base de datos	Barrios según INE	USD/m2 construido (año 2019)		USD/m2 terreno Baldío	Comentarios
		PH	CO		
Barrio Monterrosa	Cerro	1.270	440	317	En el caso de CO se le asignó el barrio más cercano (Cerro) para el que se cuenta con Datos del INE / Para PH se asignó Reducto dado que era el más cercano con datos del INE
Ciudad Vieja	Ciudad Vieja	1.530	652	945	Dado que no hay valor INE para CO, se le asignó el mismo valor que Cordón CO
Puerto de Montevideo	Ciudad Vieja	1.530	652	945	Dado que no hay valor INE para CO, se le asignó el mismo valor que Cordón CO
Jacinto Vera - La Blanqueada	La Blanqueada	2.222	1.131	945	Dado que no hay valor INE para CO, se le asignó el mismo valor que Larrañaga CO
La Comercial Villa Munoz	La Comercial	1.734	1.131	945	Dado que no hay valor INE para CO, se le asignó el mismo valor que Larrañaga CO
Malvin	Malvin	2.364	1.839	1.144	
Lavalleja Norte - Nuevo París	Nuevo París	1.819	443	317	Dado que no hay valor en INE para PH se asignó el mismo que Belvedere PH
Parque Batlle	Parque Batlle, Villa Dolores	2.009	1.426	945	
Pocitos	Pocitos	2.225	1.616	945	
Punta Carretas	Punta Carretas	2.512	1.616	945	Dado que no hay valor en INE de CO, se le asignó el mismo valor que pocitos CO
Punta Gorda	Punta Gorda	2.364	2.182	1.144	Dado que no hay valor en INE para PH, se le asignó el mismo valor que Malvin PH

Fuente: Elaboración propia en base a datos de INE

3.3 Resultados

A continuación se presentan el promedio de valor de catastro, el promedio del valor de mercado y el factor ajuste para todos los padrones urbanos de la zona costera.

Padrones Urbanos en localidades de Zona costera

Tabla 8 - Valor de Mercado, Valor de Catastro y Factor Ajuste según localidad (viviendas y baldíos)¹¹

Localidad	Promedio valor de mercado para Vivienda USD/m2 (1)	Promedio valor de Catastro para Vivienda USD/m2 (2)	Factor ajuste Construido (1)/(2)	Promedio valor Terreno Mercado USD/m2 (3)	Promedio Terreno Catastro USD/m2 (4)	Factor ajuste Terreno (3)/(4)
NEPTUNIA	746	139	5	65	3	19
PINAMAR	746	132	6	65	4	15
PINEPARK	746	169	4	65	7	9
SALINAS	746	169	4	65	9	7
ATLANTIDA	1545	245	6	77	10	8
PARQUE DEL PLATA	942	137	7	52	7	7
COLONIA NICOLICH	1444	113	13	43	1	41
MARINDIA	746	138	5	65	7	10
FORTIN DE SANTA ROSA	1545	180	9	77	10	8

¹¹ Se considera construido cuando, según la base de datos de Catastro, el destino principal es vivienda y terreno cuando es baldío.

Localidad	Promedio valor de mercado para Vivienda USD/m2 (1)	Promedio valor de Catastro para Vivienda USD/m2 (2)	Factor ajuste Construido (1)/(2)	Promedio valor Terreno Mercado USD/m2 (3)	Promedio Terreno Catastro USD/m2 (4)	Factor ajuste Terreno (3)/(4)
LAS TOSCAS	942	166	6	52	8	7
LA TUNA	795	124	6	63	6	10
LOS TITANES	795	122	6	63	8	7
SANTA LUCIA DEL ESTE	795	205	4	63	8	8
ARAMINDA	795	127	6	63	4	17
BIARRITZ	795	171	5	63	6	11
CUCHILLA ALTA	795	141	6	63	7	8
SANTA ANA	795	136	6	63	4	15
LA FLORESTA	942	188	5	52	8	6
JAUREGUIBERRY	795	120	7	63	4	14
SAN LUIS	795	96	8	63	4	16
COSTA AZUL	942	170	6	52	5	11
BELLO HORIZONTE	899	177	5	45	7	6
GUAZUVIRA	899	181	5	45	7	6
BALNEARIO ARGENTINO	795	182	4	63	8	8
CIUDAD DE LA COSTA	1536	263	6	65	12	5
LA PEDRERA	1692	290	6	62	14	4
LA AGUADA	1367	249	5	40	12	3
ANTONIOPOLIS	1367	189	7	40	9	4
ARACHANIA	1367	224	6	40	4	9
COSTA AZUL	1367	188	7	40	8	5
ATLANTICO	1367	188	7	40	8	5
LA PALOMA	1367	267	5	40	6	7
BARRA DEL CHUY	814	36	22	32	1	22
EL CARACOL	2069	177	12	57	1	104
COSTA BONITA	2069	132	16	57	1	90
ESTRELLA DEL MAR	2069	n/a	n/a	57	1	105
SAN SEBASTIAN	2069	n/a	n/a	57	1	109
EL PEDREGAL	2069	n/a	n/a	57	0	374
COSTA DORADA	2069	n/a	n/a	57	1	112
SANTA RITA	2069	140	15	57	0	134
SANTA ISABEL	767	202	4	58	1	115
EL BONETE	2069	n/a	n/a	57	1	91
PUNTA DEL DIABLO	1515	346	4	59	10	6
LA CORONILLA	980	18	56	41	1	32
DIAMANTE	1367	198	7	40	3	13
SAN SEBASTIAN DE LA PED.	1367	278	5	40	3	13
SANTA ISABEL DE LA PED.	1692	296	6	62	3	19
SAN ANTONIO	1175	286	4	28	3	9
MAR DEL PLATA	1175	n/a	n/a	28	1	20

Localidad	Promedio valor de mercado para Vivienda USD/m ² (1)	Promedio valor de Catastro para Vivienda USD/m ² (2)	Factor ajuste Construido (1)/(2)	Promedio valor Terreno Mercado USD/m ² (3)	Promedio Terreno Catastro USD/m ² (4)	Factor ajuste Terreno (3)/(4)
EL PALENQUE	1175	n/a	n/a	28	1	20
SAN FRANCISCO	1175	n/a	n/a	28	1	21
SAN BERNARDO	1175	292	4	28	3	9
VALIZAS	1175	n/a	n/a	28	1	22
PUERTA DEL SOL	1175	n/a	n/a	28	1	23
SAN REMO	1175	n/a	n/a	28	1	27
LA FLORIDA	1175	n/a	n/a	28	1	22
OCEANIA	1175	263	4	28	3	9
COSTA RICA	1175	n/a	n/a	28	1	24
B. DEL POLONIO	1175	n/a	n/a	28	1	21
LOS PALMARES	1175	n/a	n/a	28	1	21
PERLA DE ROCHA	1175	n/a	n/a	28	1	21
COSTA DE ORO	1175	n/a	n/a	28	1	22
RINCON DE LA LAGUNA	1367	172	8	40	1	33
JEAN KRUG	1367	n/a	n/a	40	1	48
BARRA DE VALIZAS	715	191	4	29	4	8
AGUAS DULCES	715	177	4	29	4	8
CALIFORNIA	715	n/a	n/a	29	1	57
MONTECARLO	715	n/a	n/a	29	0	65
VUELTA DEL PALMAR	715	n/a	n/a	29	0	77
BALNEARIO LA CORONILLA	980	23	43	41	1	38
BARRA URUGUAYA	814	23	36	32	0	129
LAS GARZAS	767	16	48	58	0	448
PUNTA RUBIA	1692	27	62	62	0	315
LA ESMERALDA	715	21	34	29	0	187
SANTA MARIA	1367	n/a	n/a	40	0	248
PUIMAYEN	814	17	47	32	0	173
MALDONADO	967	229	4	48	15	3
PUNTA DEL ESTE	2351	614	4	91	37	2
PUNTA BALLENA	1772	323	5	90	11	8
EL TESORO	2457	131	19	116	3	43
LA BARRA	2457	213	12	116	6	21
MANANTIALES	2457	129	19	116	3	45
EL CHORRO	2457	137	18	116	5	26
BUENOS AIRES	2457	126	19	116	0	305
SAN VICENTE	2457	163	15	116	0	314
EDEN ROCK	2457	34	73	116	1	134
SANTA MONICA	2457	147	17	116	1	179
LA JUANITA	2457	141	17	116	1	108
FARO DE JOSE IGNACIO	2457	157	16	116	2	66

Localidad	Promedio valor de mercado para Vivienda USD/m ² (1)	Promedio valor de Catastro para Vivienda USD/m ² (2)	Factor ajuste Construido (1)/(2)	Promedio valor Terreno Mercado USD/m ² (3)	Promedio Terreno Catastro USD/m ² (4)	Factor ajuste Terreno (3)/(4)
HIPODROMO	967	11	86	48	1	44
PIRIAPOLIS	2073	134	15	89	3	26
LA CAPUERA	402	59	7	35	0	160
SIERRAS DEL TIROL	2073	35	59	89	0	703
SAUCE DE PORTEZUELO	1348	82	17	49	0	142
BARRA DE PORTEZUELO	1348	87	15	49	0	184
PUNTA NEGRA	2073	77	27	89	0	306
PUNTA COLORADA	2073	84	25	89	1	87
BALNEARIO SOLIS	1266	78	16	78	1	71
BELLA VISTA	1266	80	16	78	1	72
LAS FLORES	1266	71	18	78	1	56
PLAYA VERDE	1266	72	18	78	2	49
PLAYA HERMOSA	1266	81	16	78	2	50
PLAYA GRANDE	1266	69	18	78	1	113

Fuente: Elaboración Propia

Padrones Urbanos en Barrios de la Zona costera Montevideo

Tabla 9 - Valor de Mercado, Valor de Catastro y Factor Ajuste según barrio (viviendas y baldíos)¹²

Barrio	Promedio de Catastro para PH (USD/m ²) (1)	Promedio de Catastro para CO (USD/m ²) (2)	Promedio de mercado PH (USD/m ²) (3)	Promedio de mercado CO (USD/m ²) (4)	Factor ajuste PH (3)/(1)	Factor ajuste CO (4)/(2)	Promedio Terreno Catastro USD/m ² (5)	Promedio Terreno Mercado USD/m ² (6)	Factor ajuste Terreno (6)/(5)
Aguada - Arroyo Seco	335	134	1.771	458	5	3	64	317	5
Barrio Monterrosa	n/a	118	1.270	440	n/a	4	4	317	84
Barrio Sur- Parque Rodo- Palermo	515	306	2.268	652	4	2	198	945	5
Buceo	594	472	2.231	1.501	4	3	208	1.144	5
Carrasco	1.080	905	2.614	2.340	2	3	222	1.144	5
Centro	511	253	1.546	652	3	3	217	945	4
Cerro	172	137	1.270	440	7	3	15	317	22
Cerro Norte	n/a	175	1.270	440	n/a	3	n/a	317	n/a
Cerro Norte - La Paloma - Casabo	190	151	1.270	440	7	3	7	317	46
Cerro Oeste	n/a	n/a	1.270	440	n/a	n/a	7	317	43
Ciudad Vieja	425	180	1.530	652	4	4	149	945	6

¹² Se considera construido cuando, según la base de datos de Catastro, el destino principal es vivienda y terreno cuando es baldío.

Barrio	Promedio de Catastro para PH (USD/m2) (1)	Promedio de Catastro para CO (USD/m2) (2)	Promedio de mercado PH (USD/m2) (3)	Promedio de mercado CO (USD/m2) (4)	Factor ajuste PH (3)/(1)	Factor ajuste CO (4)/(2)	Promedio Terreno Catastro USD/m2 (5)	Promedio Terreno Mercado USD/m2 (6)	Factor ajuste Terreno (6)/(5)
COM.PEN. Santiago Vazquez	n/a	n/a	1.270	440	n/a	n/a	1	317	281
Jacinto Vera - La Blanqueada	292	232	2.222	1.131	8	5	134	945	7
La Colorada	232	141	1.270	440	5	3	2	317	129
La Comercial Villa Munoz	247	168	1.734	1.131	7	7	108	945	9
Lavalleja Norte - Nuevo Paris	205	148	1.819	443	9	3	7	317	47
Malvin	729	567	2.364	1.839	3	3	207	1.144	6
Pajas Blancas	213	209	1.270	440	6	2	7	317	46
Parque Batlle	595	481	2.009	1.426	3	3	231	945	4
Paso Molino - La Teja - Belvedere	202	149	1.819	515	9	3	16	317	20
Pocitos	718	497	2.225	1.616	3	3	348	945	3
Prado Capurro	259	182	2.108	702	8	4	66	317	5
Puerto de Montevideo	n/a	n/a	1.530	652	n/a	n/a	17	945	57
Punta Carretas	865	679	2.512	1.616	3	2	459	945	2
Punta Gorda	935	755	2.364	2.182	3	3	276	1.144	4
Punta Lobos	n/a	n/a	1.270	440	n/a	n/a	2	317	131
Punta Yeguas	220	n/a	1.270	440	6	n/a	n/a	317	n/a
Rincon del Cerro Punta Espinillo	211	n/a	1.270	440	6	n/a	n/a	317	n/a
Rincon del Cerro Este	143	n/a	1.270	440	9	n/a	n/a	317	n/a
Rincon del Cerro Oeste	n/a	347	1.270	440	n/a	1	3	317	99
Santa Catalina	n/a	174	1.270	440	n/a	3	1	317	399
Santiago Vazquez	n/a	136	1.270	440	n/a	3	13	317	25
Zona ANCAP	n/a	173	1.819	515	n/a	3	13	317	25

Fuente: Elaboración Propia

Se presenta Anexo a este informe una planilla de cálculo Excel con la metodología aplicada y los resultados obtenidos.

A la hora de analizar los resultados a nivel geográfico, para identificar las zonas de mayor y menor valor, según el precio actualizado de los padrones urbanos, cabe marcar una puntualización respecto a la variable económica para realizar la agrupación. En este sentido, si se está trabajando con padrones con construcción, al comparar la variable USD/m2 se pierde de vista la existencia de grandes construcciones en altura (edificios, hoteles), ya que a nivel de valor del m2 una unidad de un edificio

puede tener un valor similar al de una casa vecina que ocupa el mismo espacio de terreno que el edificio. Sin embargo, el padrón donde se encuentra el edificio, tiene incorporado un valor monetarios (construcción) muy superior al de una casa en términos totales (suma de todas las unidades habitacionales) debido a que es una construcción vertical de varios pisos. Ante esta situación, lo más indicado es realizar la agrupación para presentar en un mapa la muestra de padrones con construcciones actualizadas según su valor total y no su valor por m². En la ilustración 11 se presenta un ejemplo para la zona metropolitana de Montevideo y Canelones para padrones con construcción. La agrupación de los padrones en el mapa se presenta por colores (rojo valores más altos, azul valores más bajos) según el criterio de dividir la muestra en 6 cuantiles¹³. Como se puede apreciar, la zona de Montevideo (centro y oeste) es la de mayor valor monetario, luego le siguen los padrones de la Costa de Oro hasta el peaje de Pando, límite a partir del cual los valores comienza a bajar de precios y se agrupan en los cuantiles menores de la distribución

A diferencia de los padrones urbanos con construcciones, para los terrenos sin construcción (baldíos) tiene más sentido agruparlos para analizarlos en el mapa según el valor del m², en vez de agruparlos según el valor total del padrón, ya que se mostraría una imagen ficticia, incluyéndose los más extensos en los nivel más alto de los cauntiles definidos. Por lo que en este caso, se muestran los resultados en dólares por m². En la ilustración 12 se presenta un ejemplo de valoración de terrenos baldíos para la zona de Piriápolis y alrededores

¹³ Los cuantiles son el valor de corte que surgen a partir de ordenar una muestra de valores de menor a mayor y separarla n cantidad de grupos, donde cada grupo cuenta con la misma cantidad de observaciones. En este caso, se separó la muestra en 6 grupos, calculando los valores correspondientes de cada uno de los cuantiles para limitar el intervalo de valores en que se conforma cada grupo.

Ilustración 11 - USD total en Construcciones, valores ajustados al 2019 - De Montevideo a Atlántida

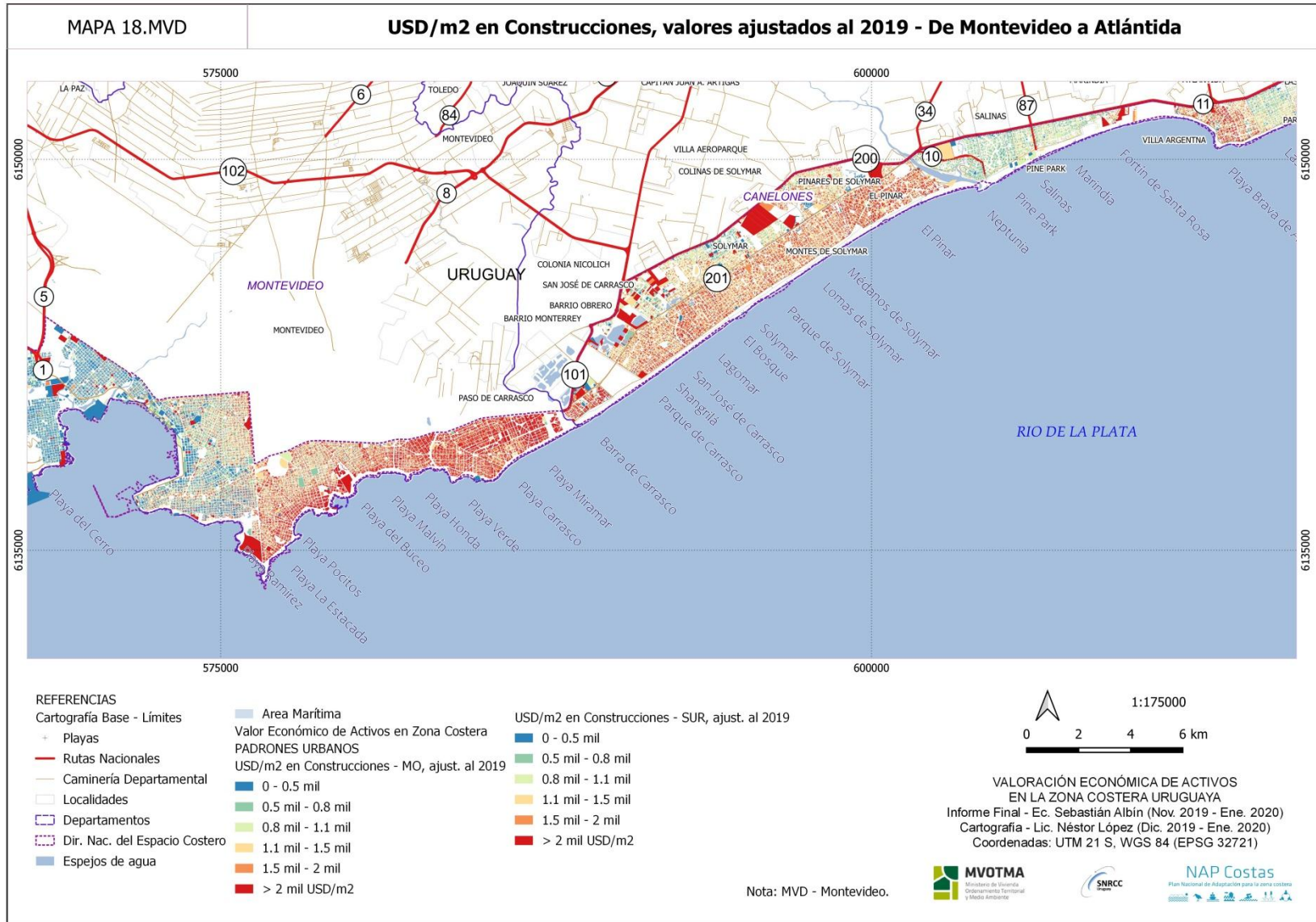
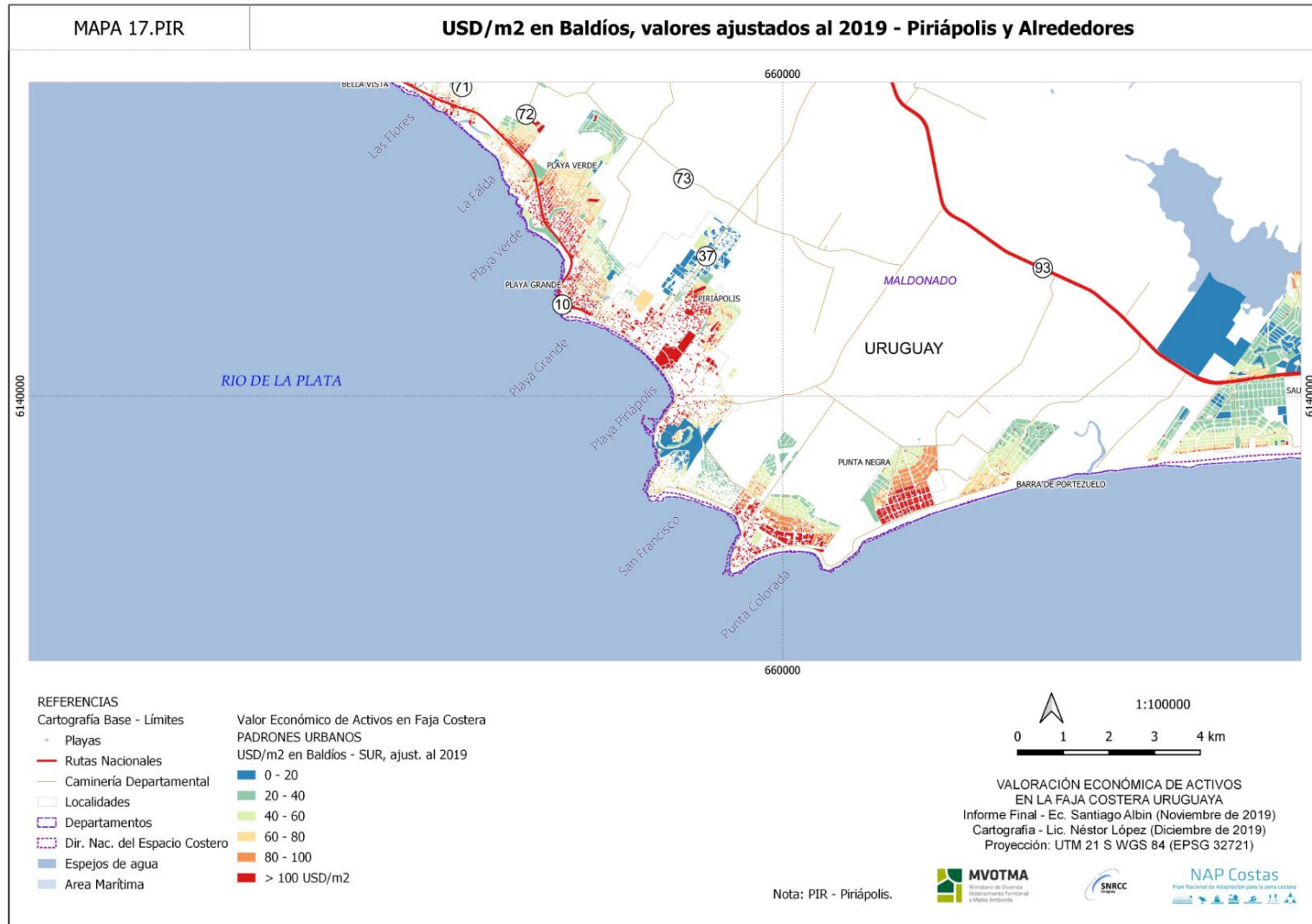


Ilustración 12 - USD/m2 en Baldíos, valores ajustados al 2019 - Piriápolis y alrededores



4. Valoración Playas Turísticas en Uruguay

La valoración de Playas de uso turístico en Uruguay tienen una importancia relevante en el marco de los planes de adaptación a los efectos del Cambio Climático ya que las mismas son un activo natural que brindan al país la posibilidad de ofrecer servicios turísticos para una gran cantidad de visitantes extranjeros y locales lo cual permite el desarrollo de una industria nacional con aportes relevantes a la producción nacional y generación de empleo. Cualquier efecto del cambio climático que afecte la calidad y disponibilidad de las playas, se traduce en una pérdida económica para el país en cuanto a ingresos y puestos de trabajo.

4.1 Metodologías para Valoración de Activos Naturales

Cuando el objetivo es trabajar en la valoración económica de recursos naturales o activos medioambientales en los cuales no existe un mercado donde se definan precios de compra y venta, como son las playas, existen dos categorías de métodos, directos e indirectos. Estos dependen de la disponibilidad de información con la que se cuenta para realizar la investigación. Dentro de cada categoría existen diferentes métodos, cada uno con una utilidad diferente que se ajusta al objetivo de cada estudio. Se presenta a continuación una lista de Métodos de Valoración, con una breve explicación de su enfoque y un ejemplo.

Métodos Directos: Preferencias Declaradas

Tabla 10 – Métodos Directos

Metodología	Enfoque	Aplicación
Valoración Contingente (CV)	Pregunta directamente por la DAP (disposición a pagar) por un servicio específico	Cualquier Servicio Ecosistémico
Modelos de Elección	Pregunta por la opción preferida entre un grupo de alternativas con atributos particulares	Cualquier Servicio Ecosistémico

Fuente: Pagiola, S., Arcenas, A., & Platais, G. (2005).¹⁴

Métodos Indirectos: Preferencias Reveladas

Tabla 11 - Métodos Indirectos

Metodología	Enfoque	Aplicación
Función de Producción (o cambio en productividad)	Mira el impacto cambio en los servicios ecosistémicos en los bienes producidos	Cualquier impacto que afecte la producción de bienes y servicios
Costo de enfermedad (capital humano)	Mira el impacto de los cambios en los servicios ecosistémicos en la morbilidad y mortalidad	Impactos que afecten la salud humana

¹⁴ Pagiola, S., Arcenas, A., & Platais, G. (2005). Can Payments for Environmental Services Help Reduce Poverty? An Exploration of the Issues and the Evidence to Date from Latin America. World Development, 33, 237-253.

Metodología	Enfoque	Aplicación
Costo de Reemplazo	Emplea el costo de reemplazar un bien o el servicios ecosistemico perdido	Cualquier bien o servicio ecosistemico perdido
Costo de Viaje	Estima curva de demanda a partir de información de costo de viaje	Recreación
Precios Hedónicos	Extrae el efecto de factores ambientales en el precio de bienes que incluyen esos factores	Calidad del aire, paisaje, beneficios culturales.

Fuente: Pagiola, S., Arcenas, A., & Platais, G. (2005).

Otro Método:

Tabla 12 – Otro Método

Metodología	Enfoque	Aplicación
Transferencia de Beneficios	Extrapolando resultados de un contexto a un contexto diferente	Cualquier estudio para el cual exista una comparación razonable

Fuente: Pagiola, S., Arcenas, A., & Platais, G. (2005).

A continuación se analizarán algunos ejemplos aplicados a valoración de playas, luego se detallará la metodología que se aplicará para el caso en estudio, de las playas de valor turístico en la Zona costera uruguaya y finalmente se presentarán los resultados.

4.2 Casos de estudio de Valoración de Playas

Para este apartado se realizó una búsqueda de literatura de referencia con estudios relevantes acerca de la valoración económica de recursos naturales como son las playas.

La revisión de literatura se centró en identificar las distintas metodologías utilizados por diferentes autores, con el objetivo de encontrar aquel que se ajuste más adecuadamente a nuestra disponibilidad de datos y que a la vez sea considerado el más preciso a nuestro criterio.

Se analizaron tres papers. El primero es un estudio de valoración económica de una playa turística en Barbados en 1998, el segundo también es de una playa turística pero ubicada en la costa australiana en el año 2007, y el tercero es una playa sobre el Lago Erie en Estados Unidos en 2016. El último mencionado, presenta la particularidad de ser un estudio que valora la costa con el objetivo de calcular el costo económico de la pérdida, la cual puede padecer debido a la contaminación de un tipo de alga, que se encuentra en esa zona.

A continuación se presenta un breve resumen de los estudios analizados, la metodología utilizada y los principales resultados a los que arribaron

Valoración de Playas, Barbados¹⁵

Para la obtención de información, los autores realizaron encuestas abiertas y cerradas¹⁶, en donde se analizó la disponibilidad a pagar de cada individuo. Una vez realizadas las encuestas se procedió a crear un modelo, donde las variables incluidas fueron la disposición a pagar por día (variable dependiente), el ingreso familiar, los días de estadía en la isla y un vector con factores exógenos que pueden afectar la disposición a pagar.

La estimación se realizó a partir de un modelo Tobit y el de Mínimos Cuadrados Ordinarios. Se estimó la disponibilidad a pagar con encuesta abierta y encuesta cerrada.

Como resultado, se estimaron como beneficios de la playa en 24 millones de dólares por 400.000 turistas que fueron en un año.

Valoración de Playa Mooloolaba, Australia¹⁷

Para la valoración económica de las playas australianas, este autor, utiliza el método de costo de viaje Individual, porque puede tomar en cuenta algunas características socio-económico que el método de Costo de Viaje por zona no puede. Para este estudio los autores midieron las variables ya considerando algunas cuestiones que podrían afectar el valor. Por ejemplo si el usuario es local o no, si el uso de la playa es su objetivo principal de la visita, y se ajustaron los costos para que solo quedaran reflejados los costos de ir a la playa.

Se introduce el concepto de Costo de Oportunidad de ir a la playa (que cada vez es más tenido en cuenta en esta clase de estudios), que para este caso en particular se tomó como el 40% del salario del individuo (costos del ocio).

Luego de estimar el modelo y calcular la cantidad de turistas que visitaron la playa, se calcularon los beneficios totales anuales. Se estimó un beneficio de 862 millones de dólares al año para la muestra entera, 153 millones de dólares por parte de residentes y 205 millones de dólares por locales visitantes.

Valoración de playas sobre el Lago Erie, Estados Unidos¹⁸

En este caso, los autores desean estimar el valor de 67 playas que conforman el Lago Erie. Para esto utilizan los métodos de Transferencia de Valor y Función de Transferencia. Tiene un enfoque distinto

¹⁵ “Economic Valuation of the coastline for Tourism in Barbados” Gerard S. Dharmarante y Alwyn E. Breathwaite (1998)

¹⁶ Las encuestas abiertas son aquellas que dan al encuestado la posibilidad de contestar empleando sus propias palabras. Por el contrario, en las encuestas cerradas las preguntas ya incluyen todas las posibles respuestas y el encuestado tienen que elegir entre las opciones ya predeterminadas.

¹⁷ “The value of a recreational beach visit: an application to Mooloolaba Beach and comparison with other outdoor recreational sites” Boyd Blackwell (2006)

¹⁸ “Valuing Lake Erie Beaches Using Value and Function transfers” Leah H. Palm-Foster, Frank Lupi, and Min Chen

al de los demás estudios, porque mide el valor a través de la pérdida de Beneficio si la playa se cerrara, a causa de problemas de contaminación que la dejaran inhabilitada

El método de Transferencia de Valor consiste en tomar un estudio de la zona ya realizado y adaptarlo a la playa de estudio. En este caso se utilizó el estudio de Chen (2013), para el cálculo de la Demanda y la elasticidad-precio de la Demanda.

Para calcular la Disponibilidad a Pagar, es decir, el beneficio que reporta la playa a los usuarios, se usa la pérdida de bienestar ocasionada si se clausura la playa. Para calcularlo se puede hacer de diferentes maneras, dependiendo de los datos que estén disponibles. Si se cuenta con información del viaje, se puede calcular la disponibilidad a pagar por la pérdida de un viaje y si se multiplica por la cantidad de viajes perdidos.

El costo del viaje se estima a través de tres variables, la disponibilidad a pagar para que no cierre la playa por cada viaje a cada playa, la disponibilidad a pagar por un día, y el agregado de perder la playa por la temporada entera. Se llega a un valor promedio del costo de viaje por ir a cada una de las playas, que fue \$15.91 dólares. Este valor es la disponibilidad a pagar de cada usuario que decide ir a la playa. Se llega a la conclusión que la estimación a través del modelo de Función de Transferencia no presenta resultados tan diferentes a la investigación previa realizada por de Chen (2013), donde se aplicó otra metodología.

Luego los autores se plantean si en vez de cerrar una playa, se cierran varias al mismo tiempo. Si una playa cierra, los usuarios pueden usar otra, entonces eso afecta la disponibilidad a pagar. A medida que van decreciendo el número de playas también va a variar la disponibilidad a pagar, además, de que se perderían viajes, ya que no habría playas a las cuales ir. Por ese motivo se simula el cierre de varias playas al mismo tiempo para poder captar este problema.

Para esta parte del estudio, se mostraron diferencias significativas, llegando a cambios en la disponibilidad a pagar de hasta el 100%.

La función de Transferencia es útil cuando no están disponibles los datos de demanda de la playa, como lo es en este estudio. Con la Función de Transferencia se pudo adaptar los datos del estudio de Chen (2013) para poder estimar la cantidad de viajes a Lago Erie, bajo la condición de que ninguna playa estaba cerrada. Después se estimó como cambió la demanda a través del cierre de algunas playas.

4.3 Valoración de Playas en la Zona costera Uruguay

Si bien el objetivo inicial consistía en lograr una valoración económica de las playas con valor turístico en Uruguay, la imposibilidad de contar con datos de visitantes a cada playa en Uruguay, ni con medidas económicas de valoración de los usuarios en la realidad uruguaya, determinó que no sea posible avanzar hacia una estimación consistente del valor económico de cada playa.

Como alternativa a esta situación, se propuso desarrollar un índice de importancia de playas. En la presente sección se explica la metodología utilizada y los resultados de la valoración de las playas de la Zona costera uruguaya a través de la creación de un índice de importancia que nos permitirá realizar un ranking de las playas según las variables asociadas desde el punto de vista social, económico y turístico.

4.3.1 Metodología Aplicada

Base de Datos geográfica de Playas:

Se trabajó con la georreferenciación de todas las playas de la Zona costera en una capa con información preparada por el MVOTMA. Cada playa corresponde a un punto en el mapa de la costa uruguaya (no polígono). Adicionalmente, cada playa tiene asociada las siguientes variables;

- Nombre de la Playa
- Departamento
- Nombre de la Localidad

En la variable “Departamento” se clasifican las playas según el departamento donde estén ubicadas, mientras que la variable “Nombre de la Localidad” las clasifica por el centro poblado sobre el que se encuentra la playa.

Dentro de la Base de Datos de playas elaborada por MVOTMA, se encontró que algunas de las playas no estaban asignadas a una localidad, por lo que se clasificaron mediante una búsqueda de su ubicación y se les asignó la localidad o centro poblado más cercano.

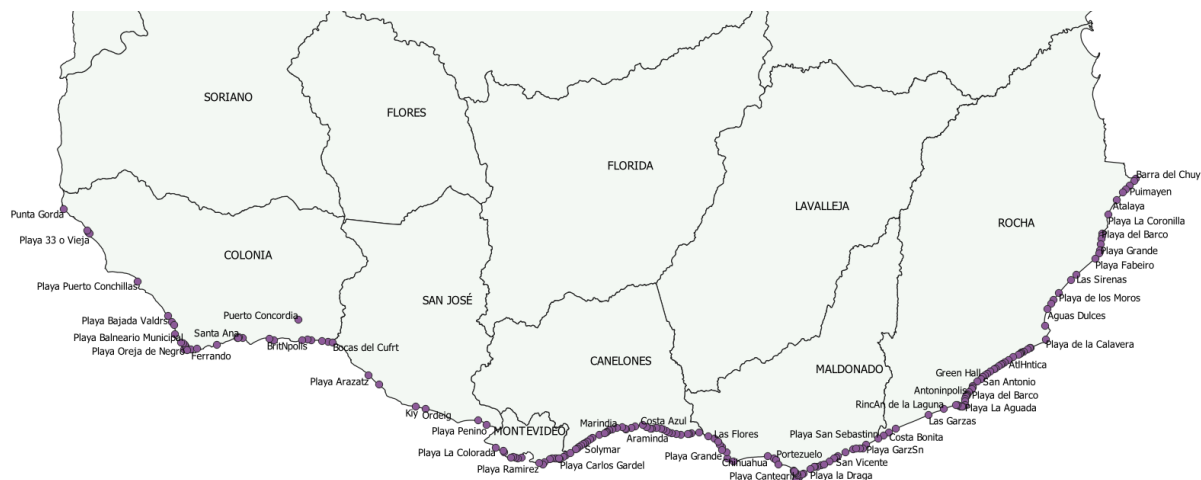
Se trabajó con una base de datos de 205 playas identificadas en la Zona costera uruguaya según la siguiente distribución por departamento:

Tabla 13- Cantidad de Playas por Departamento

Departamentos	Cantidad de Playas	%
CANELONES	38	19%
COLONIA	32	16%
MALDONADO	41	20%
MONTEVIDEO	19	9%
ROCHA	68	33%
SAN JOSE	7	3%
Total	205	100%

Fuente: MVOTMA

Ilustración 13- Playas de la Zona costera



Asignación de Variables

Para la construcción del índice, a cada una de las playas se le asignaron variables de carácter social (población residente), económico (variables turísticas) y tipo de playa (calidad ofrecida a los visitantes). En la siguiente tabla se mencionan las variables utilizadas y una breve descripción.

Tabla 14- Descripción de Variables

Variable	Descripción
Nombre de la Playa	Nombre por el que se conoce la playa
Departamento	Departamento donde se ubica la playa
Balneario/Localidad	Ubica geográficamente a la playa de los centros poblados más cercanos a la misma (Barrio, Localidad, Poblado, etc.)
I_1 : Población Residente	Mide la cantidad de personas que habitan en la localidad más cercana a la playa. Para el caso de Montevideo se asignó la población del Barrio donde está emplazada la playa. En ambos casos se utilizó los datos de población del Instituto de Estadística
I_2 : Turismo Receptivo (Número de Visitantes Extranjeros por lugar de Destino)	Mide la cantidad de turistas provenientes del Extranjero por Lugar de Destino, según datos del MINTUR.
I_3 : Turismo Receptivo (Cantidad de días de alojamiento por Lugar de Destino)	Mide la cantidad de días promedio que los turistas extranjeros se alojan en el Lugar de Destino, según datos del MINTUR.
I_4 : Turismo Receptivo (Gasto Total por Lugar de Destino)	Mide el gasto que realizan los turistas extranjeros en el Lugar de Destino, según datos del MINTUR.
I_5 : Turismo Receptivo (Número de Visitantes por Departamento)	Mide el total de turistas que visitaron el departamento donde se ubica la playa, según datos del MINTUR.

Variable	Descripción
I_6 : Turismo Receptivo (Cantidad de días de alojamiento por Departamento)	Mide el promedio de días que se alojan los turistas extranjeros por departamento, según datos del MINTUR.
I_7 : Turismo Receptivo (Gasto Total por Departamento)	Mide el gasto que realizaron los turistas extranjeros en el departamento, según datos del MINTUR.
I_8 : Turismo Interno ¹⁹	Mide la cantidad de viajes (no personas) de turismo interno según zona de destino, según datos del MINTUR.
I_9 : Alojamiento (Número de camas por Departamento)	Mide la cantidad de camas disponibles para alojamiento turístico por departamento, según datos del MINTUR. Es un indicador que intenta recoger la capacidad instalada u oferta turística por departamento.
I_{10} : Categoría de Playa	Es una variable creada para los fines de este informe, donde se realizó una categorización de las playas según el tipo de agua que ofrece al bañista, según su ubicación en la Zona costera. Se asignó el valor 1 si es agua de Río (Colonia y San José), 3 si es agua de océano (Maldonado y Rocha) y 2 si es una mezcla de agua de Río y Océano (departamento de Montevideo y Canelones).

Fuente: elaboración propia

Para asignar las variables turísticas expresadas por “Lugar de Destino”, se creó una variable asociada a cada playa que refiere a los valores de esta categoría. “Lugar de Destino”, es una categoría geográfica utilizada habitualmente por el MINTUR para confeccionar estadísticas sobre visitantes y gastos de turistas. Esta variable, a diferencia de la clasificación por departamento, utiliza otras unidades geográficas, según los destinos más visitados por turistas en Uruguay. Los valores de la variable lugar de destino utilizado por MINTUR son:

- Colonia (departamento)
- Costa de Oro
- Costa de Rocha
- Montevideo (departamento)
- Piriápolis
- Punta del Este
- San José (departamento)
- Litoral Termal

Dado la característica de la variable “Lugar de Destino”, las playas de Montevideo, San José y Colonia tienen asignado el mismo valor de variables turísticas (visitantes, gastos, estadía) cuando se asigna por “Lugar de Destino” y por “Departamento”, ya que para esos departamentos no se presentan los datos diferenciados a la interna por distintos lugares de destino. En cambio sí se presentan diferencias de estas variables turísticas cuando se analizan las playas de Punta del Este, Piriápolis, costa de rocha o costa de oro.

Esta diferencia de datos de turismo (por Lugar de Destino o por Departamento) serán analizada a través de la construcción de 2 alternativas de índice para clasificar las playas y ver si los resultados arribados son distintos, según se presenta más adelante.

¹⁹ Toda la información relacionada con el turismo fue entregada por el MINTUR.

Normalización de las Variables

Una vez asignado a cada playa los datos de cada una de las variables o indicador se procede a realizar la normalización. El objetivo de la normalización de las variables, es que todas queden en la misma unidad de medida, para poder compararlas entre ellas.

La normalización consiste en tomar el valor máximo de la muestra de cada variable y luego dividir el valor individual de cada una por este máximo, posteriormente se procede a multiplicar por cien a cada una de las playas. De esta manera, todos los valores de cada variable quedan ajustados en una escala del cero al cien, siendo cien el mejor puntaje que pueda obtener una playa en cada variable.

$$\text{Normalización } (I_j^i) = \frac{I_j^i}{\text{Max } I_j} * 100$$

Siendo I_j^i la i-ésima observación de la variable j.

A continuación se presenta las playas jerarquizadas según la variable normalizada para población residente (ilustración 15), número de visitantes por departamento (ilustración 16) y número de camas por departamento (ilustración 17). En este caso, se muestra en quintiles, presentando 5 grupos de playas según el valor de cada una de estas variables en el mapa. Color bordó para el grupo de playas que presentan el mayor valor de la variable analizada y color amarillo para el grupo de playas que presentan el menor valor de la variable analizada.

Ilustración 15 – Variable I5 – Número de Visitantes por Departamento

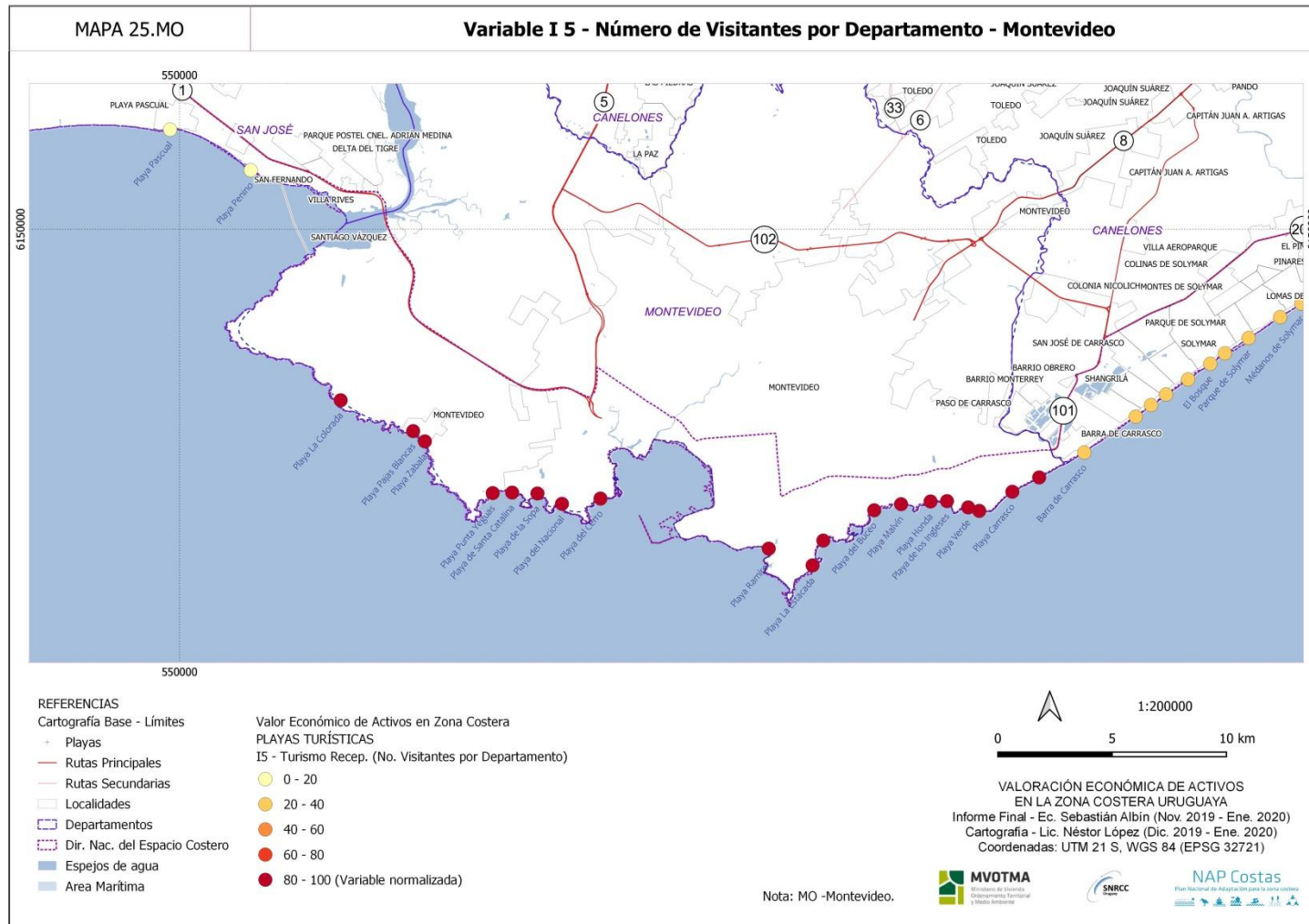
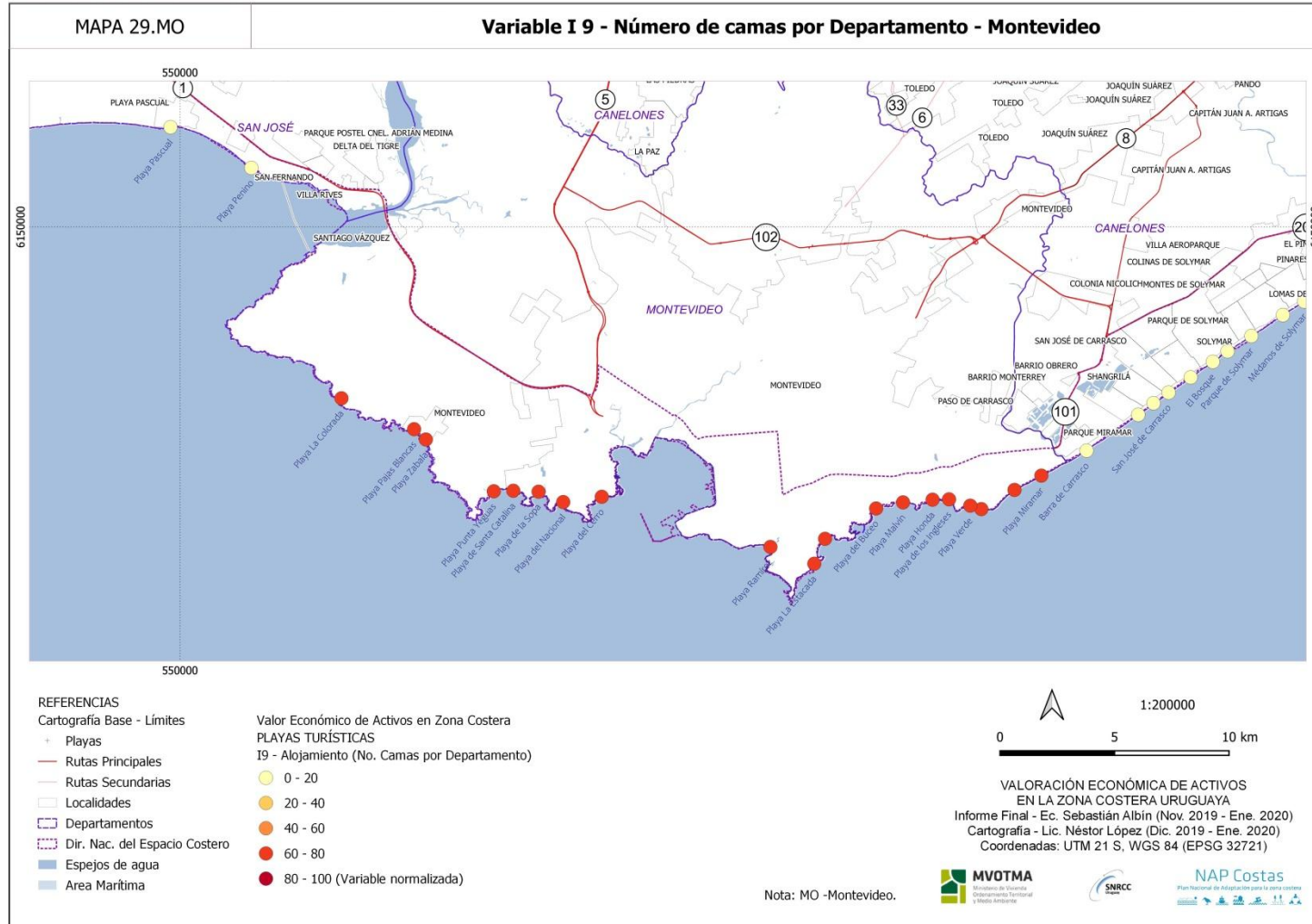


Ilustración 16 – Variable I 9 – Número de camas por Departamento



Construcción del Índice de importancia de Playas

Se propone la construcción de dos Alternativas de índices de importancia de playas, uno a nivel departamental y otro en relación a la clasificación del MINTUR, "Lugar de Destino". Para cada Índice se definieron 6 variables del total de variables disponibles y se hizo una ponderación sobre cada variable normalizada. El ponderador fue definido en forma diferente para asignar un peso distinto a cada variable o indicador en el valor final del índice. Una vez estimado el valor del índice se ordenan las playas de mayor a menor según el nivel de importancia. A continuación presentamos las variables utilizadas y los ponderadores para la Alternativa 1 de índice

Tabla 15- Índice de importancia de Playa - Alternativa I

Variable	Ponderación (%)
I_1 :Población Residente	25
I_5 :Turismo Receptivo (Número de Visitantes por Departamento)	25
I_7 :Turismo Receptivo (Gasto Total por Departamento)	10
I_8 :Turismo Interno	25
I_9 :Alojamiento (Número de camas por Departamento)	5
I_{10} :Categoría de Playa	10
Total	100

Fuente: elaboración propia

$$\text{Índice Playa 1} = (0,25)I_1 + (0,25)I_5 + (0,1)I_7 + (0,25)I_8 + (0,05)I_9 + (0,1)I_{10}$$

Las variables utilizadas en la primera Alternativa de Índice son las que toman los datos de turismo por departamento. En el caso de la Alternativa 2, se utilizan las mismas variables, pero para los datos turísticos presentados por Lugar de Destino. A continuación se presenta la Alternativa II del Índice de Importancia de Playas

Tabla 16- Índice de importancia de Playa - Alternativa II

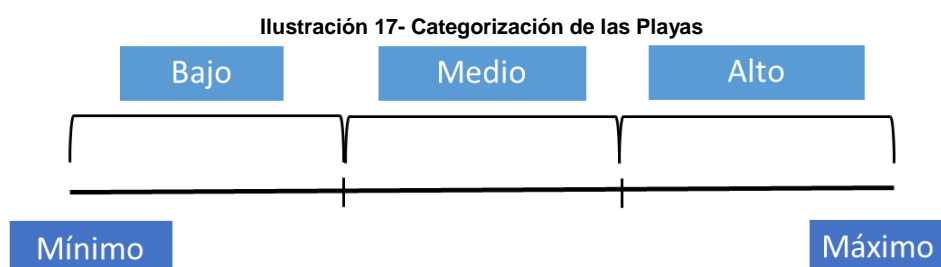
Variable	Ponderación (%)
I_1 :Población Residente	25
I_2 :Turismo Receptivo(Número de Visitantes Extranjeros por lugar de Destino)	25
I_4 :Turismo Receptivo(Gasto Total por Lugar de Destino)	10
I_8 :Turismo Interno	25
I_9 :Alojamiento (Número de camas por Departamento)	5
I_{10} : Categoría de Playa	10
Total	100

Fuente: elaboración propia

$$\text{Indice Playa 2} = (0,25)I_1 + (0,25) \cdot I_2 + (0,1)I_4 + (0,25)I_8 + (0,05)I_9 + (0,1)I_{10}$$

Categorización de las Playas

Una vez creado el Índice de playas, se clasifican las mismas por nivel de importancia, asignando la categoría Alto, Medio o Bajo. Para esto, se ordenaron las playas de mayor a menor según el valor del índice y se dividió ese segmento (máximo menos mínimo) en 3 partes iguales como se muestra a continuación.



Fuente: elaboración propia

Según dentro de que segmento cae el valor de cada playa se le asigna la categoría de nivel de importancia de Playa Alto, Medio o Bajo.

4.3.2 Resultados

A continuación se presentan los resultados de la categorización de las playas para cada alternativa de índice propuesto. Como se puede observar no existen diferencias significativas entre las cantidades de playas por categoría, sin embargo en la Alternativa II de construcción del índice, ninguna playa de Canelones ingresa a la categoría Alta, cuando en el caso de la alternativa 1 del índice sí sucede.

Tabla 17- Resultados de la Categorización para la Alternativa I

Categoría	Numero de Playas	Departamento
Alto	64	Canelones, Maldonado, Montevideo
Medio	120	Canelones, Colonia, Rocha
Bajo	21	Colonia, San José

Fuente: elaboración propia

Tabla 18- Resultados de la Categorización para la Alternativa II

Categoría	Numero de Playas	Departamento
Alto	61	Maldonado, Montevideo
Medio	123	Canelones, Colonia, Rocha
Bajo	21	Colonia, San José

Fuente: elaboración propia

Se observan las diez mejores playas de la Zona costera según los índices creados. En ambos casos el orden de las 10 playas más importantes es el mismo, lo que cambia es la magnitud del índice.

Tabla 19- Ranking de las diez mejores playas

Posición	Departamento	Alternativa I		Alternativa II	
		Playa	Índice	Playa	Índice
#1	MONTEVIDEO	Playa Pocitos	76,7	Playa Pocitos	77,8
#2	MALDONADO	Playa de las Delicias	76,2	Playa de las Delicias	70,9
#3	MALDONADO	Playa Cantegril	76,2	Playa Cantegril	70,9
#4	MALDONADO	Playa Brava de Punta del Este	76,0	Playa Brava de Punta del Este	70,7
#5	MALDONADO	Playa Mansa de Punta del Este	76,0	Playa Mansa de Punta del Este	70,7
#6	MALDONADO	Playa San Rafael	76,0	Playa San Rafael	70,7
#7	MALDONADO	Playa El Emir	76,0	Playa El Emir	70,7
#8	MALDONADO	Playa Chiverta	76,0	Playa Chiverta	70,7
#9	MALDONADO	Playa de los Ingleses	76,0	Playa de los Ingleses	70,7
#10	MALDONADO	Playa La Pastora	76,0	Playa La Pastora	70,7

Fuente: elaboración propia

Se presenta Anexo a este informe una planilla de cálculo Excel con la metodología aplicada y los resultados obtenidos.

A continuación (ilustración 18 y 19) se presenta el mapa de todas las playas de la zona costera agrupadas, en este caso, en 5 intervalos (quintiles) según el valor del índice de importancia para la alternativa 1. Los quintiles fueron denominados en categoría de importancia de playa: Muy Alta, Alta, Media, Baja y Muy Baja.

Ilustración 18 – Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 1)

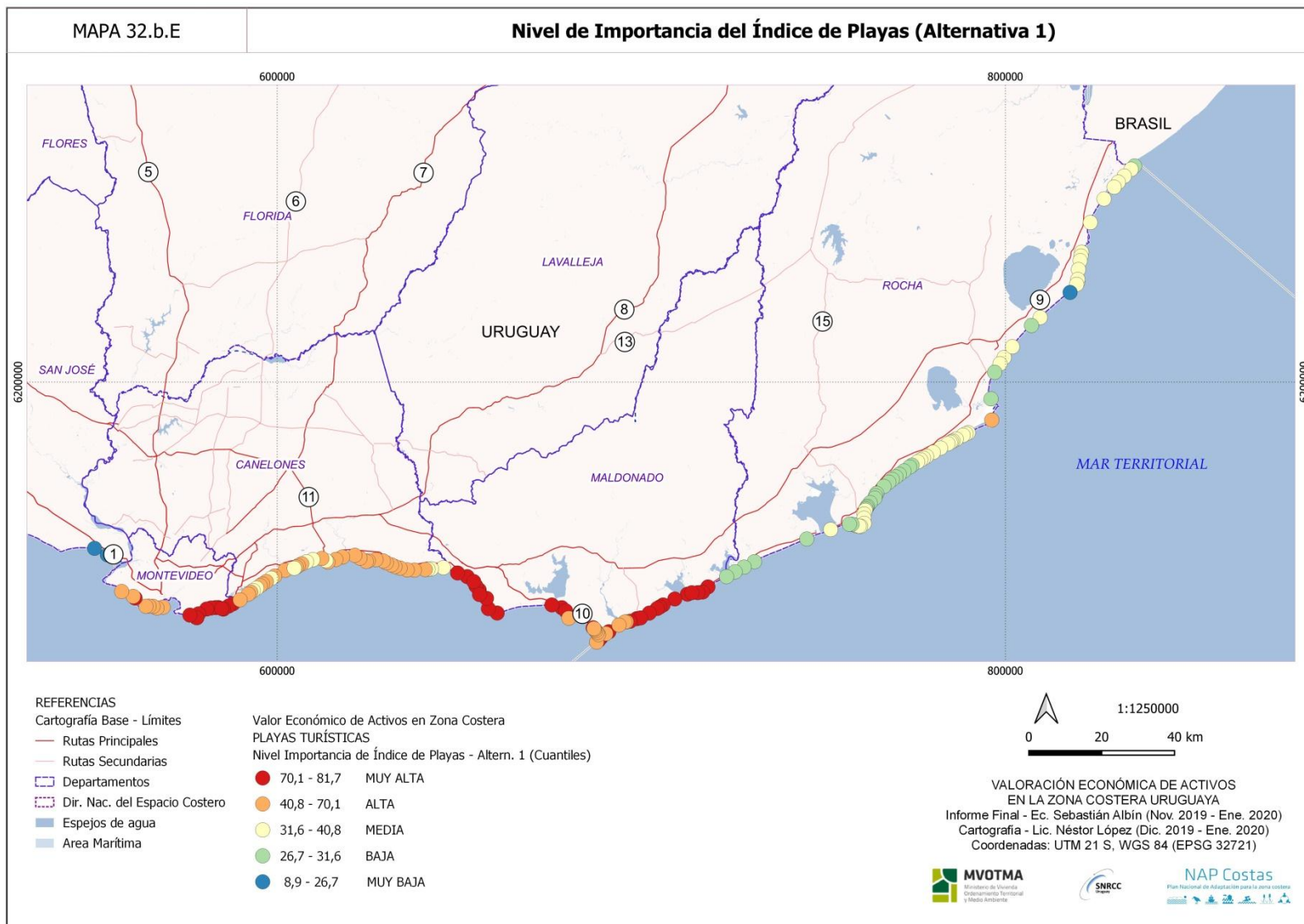


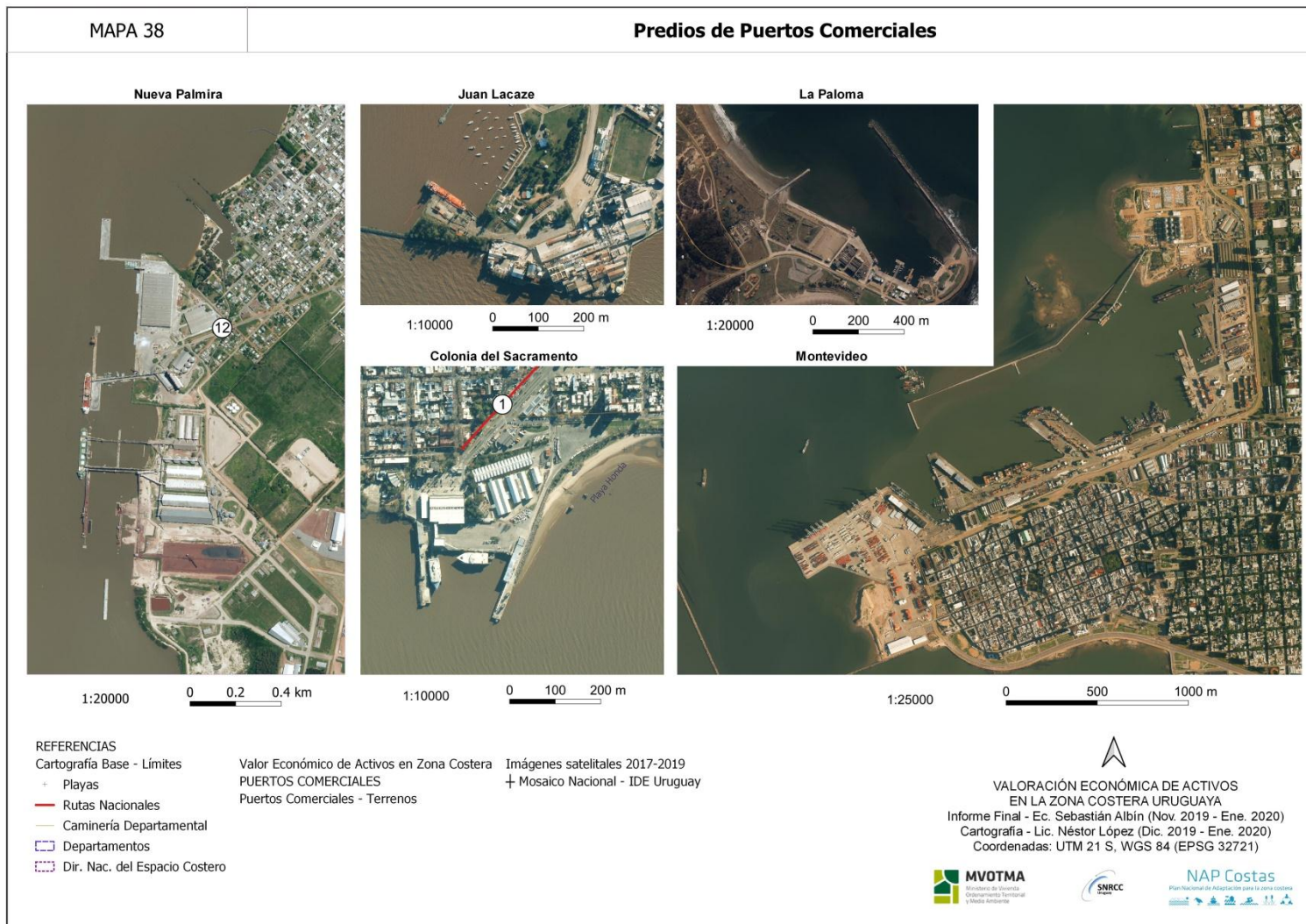
Ilustración 19 - Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 1)



5. Valoración Económica de Puertos Comerciales

En el caso de activos como son las infraestructuras portuarias, se puede hacer la distinción entre lo que son los puertos comerciales (carga y pasajeros) y los puertos deportivos para uso recreativo de la población con embarcaciones a vela o a motor. En esta sección, nos centraremos en los puertos comerciales de la Zona costera (Nueva Palmira, Colonia, Juan Lacaze, Montevideo y La Paloma).

Ilustración 20 - Puertos Comerciales evaluados



5.1 Metodología aplicada

Una alternativa para estimar la valoración económica de Puertos es el enfoque metodológico tradicional de Evaluación de Proyecto por el cual la decisión de invertir en un proyecto de infraestructura como un Puerto se realizará si los Beneficios menos Costos futuros (flujo de fondos proyectados) descontados a una tasa de descuento, permiten recuperar la inversión realizada además de atribuirle una rentabilidad a esa inversión de al menos el costos de oportunidad de invertir esos mismos recursos en otro proyecto (tasa de descuento).

La fórmula matemática consiste en estimar el Valor Presente Neto (VPN), según la siguiente expresión:

$$VPN_0^{20} = -I_0 + \sum_{t=1}^{t=T} \frac{(Yso - C)_t}{(1+r)^t}$$

Donde,

VPN_0 = Valor Presente Neto de los flujos futuros de Costos y Beneficios al año 0

$(Yso - C)_t$ = Ingreso menos Costos del año t

I_0 = Inversión inicial del Proyecto

r = Tasa social de descuento (Costos de Oportunidad)

Una vez estimado el VPN, el criterio de decisión para aceptar o rechazar la inversión es el siguiente:

- Si $VPN_0 \geq 0$, se acepta la inversión. El proyecto es rentable, ya que se recupera la inversión y se obtiene como mínimo una rentabilidad promedio anual igual al costo de oportunidad del capital
- Si $VPN_0 < 0$, se rechaza la inversión.

Bajo el supuesto de que la decisión de inversión se realiza si el VPN es mayor o igual a cero, podemos decir que en el escenario de mínima, cuando el VPN es igual a 0, quiere decir, que la Inversión a realizar es igual al Valor Actual de los flujos de fondo futuros de Ingreso menos Costos ($I_0 = \sum_{t=0}^{t=T} \frac{(Yso-C)_t}{(1+r)^t}$), lo que no es otra cosa que decir que los flujos futuros descontados a Valor Presente permiten recuperar la inversión además de atribuirle al inversor una rentabilidad anual promedio igual a la tasa de descuento.

De esta manera, podemos asumir que una inversión realizada, si cumplió con la adecuada evaluación del proyecto, es de esperar, que al momento de tomar la decisión de invertir, se asumió que los flujos futuros de fondos asociados a esa inversión, al menos repagarían la inversión realizada además de

²⁰ Para el cálculo del VPN se debe definir un horizonte de tiempo y si al finalizar este plazo la inversión todavía tiene vida útil, se debe incorporar el Valor Residual de la misma. En este caso, asumimos que este componente está dentro del flujo de ingresos menos costos proyectados.

generar una rentabilidad promedio anual mínima igual al costo de oportunidad de esa inversión (tasa de descuento).

Por lo tanto, asumiendo que el Valor Presente Neto igual a cero es el mínimo requerido para decidir realizar la inversión, podemos decir que la estimación del valor actual de los flujos de fondos de beneficios menos costos futuros es igual al valor de la inversión realizada. En este sentido, las dos vías para estimar el valor económico actual del puerto, podrían ser calculando el valor actual de los flujos futuros, o estimando el valor neto de la inversión física realizada al momento actual (inversión bruta menos depreciaciones).

Para el caso de Puertos Comerciales, se definió el valor económico del mismo a partir de la estimación neta de las inversiones físicas realizadas. Para esto se analizó los Estados Contables auditados de la Administración Nacional de Puertos (ANP), diferenciando los activos físicos o bienes de uso²¹ asociados a cada puerto, según se desprende del Estado de Situación Patrimonial del ente.

Adicionalmente a la infraestructura física a cargo de la ANP que figura dentro de sus Estados Contables, existe una lista de concesiones y permisos de uso de infraestructura física en el Puerto de Montevideo, otorgado por la ANP a distintas empresas. Dentro de estas las principales que se destacan son:

Puerto	Concesiones y Permisos de Uso de Infraestructura Física
Puerto de Montevideo	Terminal Cuenca del Plata
	Terminal Granelera - Obrinel S.A.
Puerto de Nueva Palmira	Silos para almacenaje de graneles agrícolas - Terminales Graneleras Uruguayas S.A. - TGU
	Terminal portuaria de Navíos (Corporación Navíos S.A.)
	Terminal ONTUR

Fuente: Elaboración Propia en base a información de ANP

Será deseable, en la medida de que exista información disponible, estimar el valor de las inversiones físicas existente o el valor de las superficies afectadas a estas Concesiones, como forma de incorporar el valor de esta infraestructura portuaria.

En el caso de la Terminal Cuenca del Plata se cuenta con Estados Contables auditados que son públicos, por lo que se tomó el dato de las inversiones netas en infraestructura realizadas (dragado, obras civiles en muelle y playas de contenedores, infraestructuras conexas y máquinas y equipos).

Para el caso de la Terminal Granelera de Montevideo explotada por la empresa Obrinel SA (terminal especializada para el acopio de granos y forestal), se utilizó el dato definido en la resolución del Ministerio de Economía en el marco de la promoción de la inversión que realiza la COMAP, el cual analiza la inversión física a nivel de proyecto que busca obtener beneficios fiscales. A este valor de inversión bruta, se le quitó los años de depreciación hasta la fecha, asumiendo una vida útil de 50 años.

²¹ Obras de dragado, obras civiles en muelle, playas de contenedores, infraestructuras conexas y máquinas y equipos.

Para el caso de las concesiones y permisos de infraestructura física del Puerto de Nueva Palmira, es decir, para Terminales Graneleras Uruguayas S.A (silos para almacenaje de graneles agrícolas), Corporación Navíos (servicios de recepción de cargas de barcasas y camiones y transferencia a buques marítimos ya sea directamente o a través de sus silos y acopio de minerales) y Terminal ONTUR (las principales operaciones realizadas en la terminal tienden a estar relacionadas con el manejo de celulosa (descarga de barcasas, almacenaje, logística y carga a buque)), se toma el último dato disponible del valor neto final de propiedades, planta y equipo definido en sus respectivos Estados Contables, los cuales fueron solicitados a la Auditoría General de la Nación ²²

Estimación de los terrenos

Finalmente, al valor de obras y equipos existentes en cada puerto se estimó el valor de terreno donde se ubica el puerto. Debido a que, en todos los casos excepto por el Puerto de Montevideo, el terreno no es propiedad de ANP y consecuentemente no aparece en el Balance Contable, las metodologías de cálculo utilizadas difirieran.

Por un lado, el valor del terreno del Puerto de Montevideo se calcula en función del valor de los activos fijos (terrenos) según figura en el Estado Contable del ente. Mientras que, para en el resto de los casos, se calculó los valores de los terrenos en función de los m² de cada uno de los puertos por el valor monetario del terreno (USD/m²) del Puerto de Montevideo. Para estimar los m² de los puertos se utilizó la información disponible en la Dirección Nacional del Catastro, y en los casos que no existían tal información se midió áreas con la aplicación de Google Earth.

Aclaraciones a tener en cuenta

- El valor bruto de inversiones y equipos (activos físicos) que figura en los Estados Contables corresponde al costo realmente gastos al momento de realizar la inversión.
- Cada año, al valor en pesos activado se le aplica la pérdida por depreciación según la vida útil del activo.
- Las inversiones realizadas antes del año 2012 eran actualizadas en forma anual en el Estado Contable a partir de la aplicación de un índice de actualización. Desde el año 2012, la normativa cambió y los valores de los activos físicos no se actualizan.
- Las obras de abrigo (escollera y otras) de los puertos no se amortizan, según criterio utilizado por ANP.

5.2 Análisis de datos y estimación

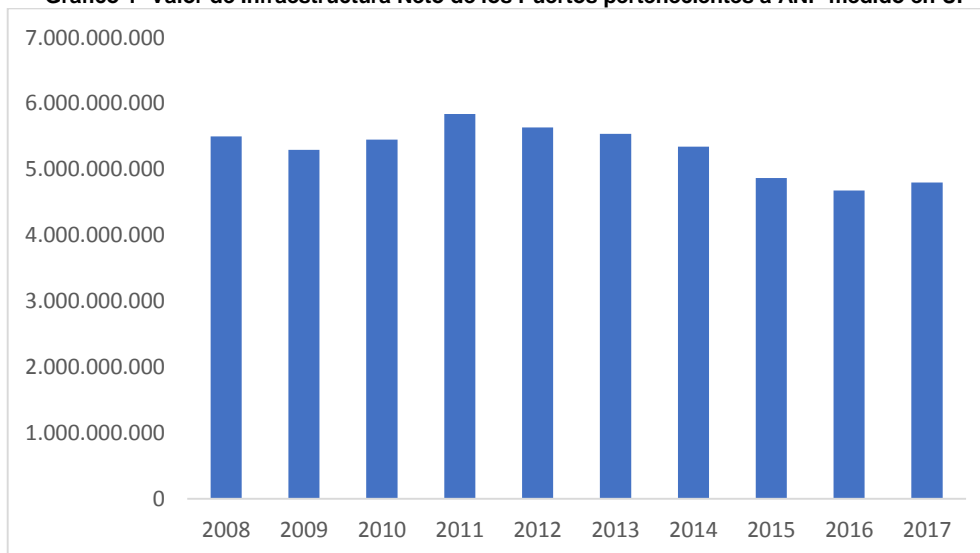
Valor de la Infraestructura de ANP (puertos varios)

Los Estados Contables auditados de ANP incluyen todos los activos físicos bajo su propiedad para todos los puertos que están bajo su administración (Montevideo, Nueva Palmira, Colonia, Juan Lacaze, La Paloma, Fray Bentos, Paysandú y Salto).

²² La Auditoría General de la Nación permite obtener Estado Contables a través del pago de un tasa de \$279 por cada solicitud <https://www.cbe.gub.uy/wps/portal/Home/Acceso/!ut/>

En la siguiente gráfica se puede observar la evolución del activo físico neto de la ANP en los últimos años valuados en términos constantes (unidades indexadas). El valor de la infraestructura neta de la ANP al cierre del año 2017 (último dato disponible en la publicación web) era de 4.803 millones de Unidades Indexadas, equivalente a 618 millones de dólares (según el tipo de cambio de esa fecha).

Grafico 1- Valor de Infraestructura Neto de los Puertos pertenecientes a ANP medido en UI



Fuente: Elaboración propia a partir de Estados Contables ANP

Según datos brindados por ANP a la fecha actual el valor de los activos netos que se encuentran dentro del Balance Contable para los puertos de la Zona costera es el siguiente:

Grafico 1- Valor de Infraestructura Neto de ANP de los Puertos Zona costera (año 2019)

PUERTO	VALOR NETO (pesos uruguayos 2019)	VALOR NETO (USD 2019)
MONTEVIDEO	15.262.174.299	445.858.789
Montevideo	14.408.833.313	420.929.865
Valor del Terreno	853.340.986	24.928.924
COLONIA	527.504.991	15.410.172
JUAN LACAZE	799.997	23.371
NUEVA PALMIRA	759.983.333	22.201.637
LA PALOMA	5.214.778	152.341

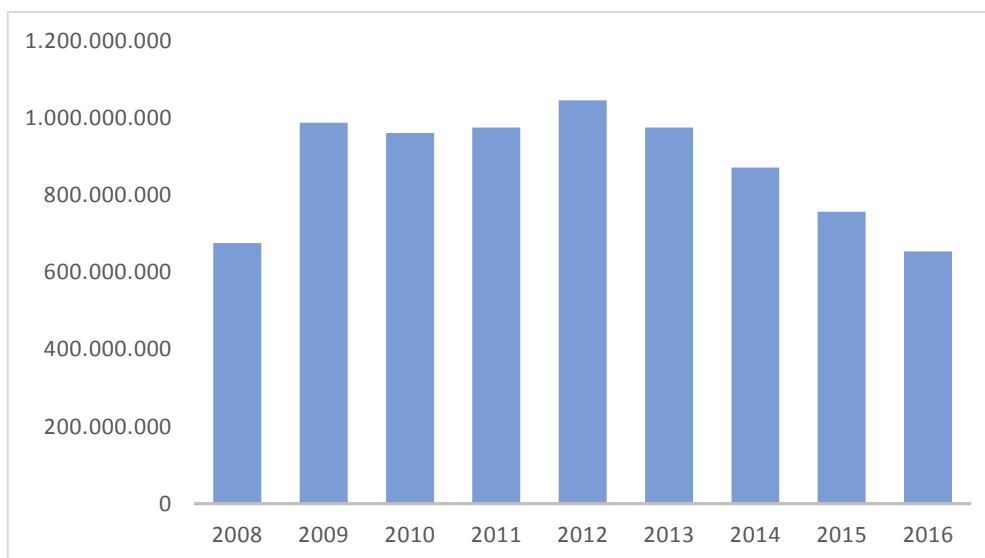
Fuente: ANP

Con la excepción del caso el Puerto de Montevideo, el resto de los puertos analizados no tienen incluido el valor del terreno ya que no es propiedad de ANP, por lo tanto, no forman parte de su activo.

Valor de la Infraestructura en Terminal Cuenca del Plata (TCP)-Montevideo

Para el caso de la TCP, se analizaron los Estados Contables auditados y la evolución del activo físico en términos netos (infraestructura instalada) de los últimos años valorados en UI:

Grafico 2- Valor de Infraestructura Neto de la Terminal Cuenca del Plata medido en UI



Fuente: Elaboración propia a partir de Estados Contables TCP

En este caso, el valor de la infraestructura neta existente en la TCP que se asignó como parte del valor económico del Puerto de Montevideo es el valor del cierre del año 2016²³ menos la depreciación desde ese año a la fecha, suponiendo una vida útil de 50 años. El valor de la infraestructura neta a 2019 se estimó en \$2.158.900.619, lo que equivale a 63,09 millones de dólares (según el tipo de cambio actual).

Valor de la Infraestructura en Terminal Granelera de Montevideo (Obrinel SA)- Montevideo

Para el Caso de la Terminal Granelera explotada por la empresa Obrinel SA (terminal especializada para el acopio de granos y forestal), se utilizó el dato definido en la resolución del Ministerio de Economía del 4 de Junio de 2012 donde se declara la inversión promovida en el marco de la ley y detalla el monto de inversión a ser realizado en 667 millones de Unidades Indexadas, equivalente a 79,4 millones de dólares del año 2012.

Asimismo, suponiendo que la Terminal Granelera cuenta con una vida útil de 50 años y teniendo en cuenta que la misma fue inaugurada en el año 2015, el valor total original de la inversión sin la depreciación a la fecha de inauguración eran las mismas 667 millones de unidades indexadas que según el valor del dólar de ese año da un monto de 75,7 millones de dólares del año 2015. Al valor de 2015 se le quito 4 años de depreciación para actualizarlo a la fecha, dando un valor de 55,64 millones de dólares a 2019.

Valor de la Infraestructura en Terminal Ontur, Terminal Corporación Navíos, Terminal Nueva Palmira (TGU) - Nueva Palmira

²³ Se tomó como último dato disponible el del año 2016 y no del 2017, debido a que durante el periodo 2016-2017 se realizó un cambio en el criterio de valoración de las obras de la TPC, donde en vez de utilizar como criterio el valor del costo invertido se consideraron los flujos futuros, algo que ANP considera incorrecto. De esta manera, se concluyó que el valor del año 2016 se ajustaba mejor a los fines del presente estudio.

Para el caso de las concesiones y permisos de infraestructura física del Puerto de Nueva Palmira, se obtuvieron de la Auditoría General de la Nación los Estados Financieros (últimos disponibles al 31 de diciembre 2018) de las principales terminales del puerto.

El valor de los activos físicos de la Terminal Ontur se obtuvo en función de los valores de la infraestructura de dos sociedades anónimas que corresponden a la infraestructura y operación de dicha terminal. Por un lado, ONTUR INTERNATIONAL S.A. es una sociedad anónima con acciones nominativas, titular del emprendimiento orientado a la explotación de la terminal portuaria multimodal en Nueva Palmira, localizada en Zona Franca. Por otro lado, se incluyó a Rio Estiba Internacional S.A., la cual desde su constitución ha orientado su actividad fundamentalmente a operaciones portuarias y logísticas en zona franca, prestando servicios de estiba, desestiba y amarres en la Terminal Ontur Zona Franca de Nueva Palmira, Colonia, y en Zona Franca de UPM S.A. en Fray Bentos, Río Negro. Su actividad básica consiste en la estiba, desestiba y acopio de celulosa en paquetes, fruta cítrica, granos, fertilizantes, manipuleo de contenedores y servicios logísticos en general. Además, la Sociedad mantiene, entre otros, contratos de servicios logísticos de manipuleo de celulosa con Ontur International S.A. y con UPM S.A.

El valor de los activos físicos de la Terminal Corporación Navíos se obtuvo en función de los valores de la infraestructura de la Corporación Navíos S.A., la cual presta servicios de recepción de cargas de barcasas y camiones y transferencia a buques marítimos ya sea directamente o a través de sus silos y acopio de minerales ubicados en Zona Franca de Nueva Palmira.

Finalmente, el valor de los activos físicos de la Terminal Nueva Palmira (TGU) se obtuvo a partir de los valores de la infraestructura de Terminales Graneleras Uruguayas S.A. La actividad principal de la Sociedad consiste básicamente en la explotación de la terminal granelera ubicada en el recinto portuario de Nueva Palmira. La Sociedad brinda servicios de carga, descarga y almacenaje de granos a clientes de plaza y exterior, así como también servicios de acondicionamiento a la mercadería referidos a la limpieza, secado, trasile y otras actividades relativas al giro.

A continuación se presentan los valores de los activos físicos en términos netos (valor neto final de propiedades, planta y equipo) valorados en pesos uruguayos y dólares.

Tabla 20 - Valor neto final de propiedades, planta y equipo

Terminal	Valor en Pesos Uruguayos 2019	Valor en USD 2019
Terminal ONTUR	531.469.268	15.525.982
ONTUR INTERNATIONAL S.A.	499.613.912	14.595.381
Rio Estiba Internacional S.A.	31.855.356	930.601
Corporación Navíos S.A.	4.209.890.032	122.984.867
Terminales Graneleras Uruguayas S.A.	930.635.832	27.186.963

Fuente: Elaboración propia a partir de Estados Contables

Estimación de los terrenos (puertos varios)

Como se mencionó anteriormente, para estimar el valor de los terrenos de los puertos que la propiedad de los mismos se encuentra en otra institución distinta a la ANP, se usará como base el valor del terreno del puerto de Montevideo, según se extrae de los Estados Contables. En la siguiente tabla se presenta los valores estimados para el Puerto de Montevideo.

Tabla 21- Estimación del Valor del Terreno, Puerto de Montevideo

	m2	Valor Terrenos (Pesos Uruguayos 2019)	USD 2019	USD/m2
Terreno ganado al mar junto a escollera Sarandí padrón 418366 de 26656,63mtrs2	26.657	40.170.254	1.173.507	44
Terreno dentro del recinto portuario-superficie de 72 hect.721 m2.93 cm2 padrón 410104- incluye comodato dado al club nacional de regata/Montevideo rowing-padrón 415894 (ex 19)	720.721	813.170.732	23.755.417	33
TOTAL	747.378	853.340.986	24.928.924	33

Fuente: Elaboración Propia en base a información de ANP

Asimismo, a continuación se detalla el cálculo del valor de terreno para los puertos de Colonia, Juan Lacaze, La Paloma y Nueva Palmira. Cabe destacar que, se utilizó el valor del terreno del puerto de Montevideo (USD/m2) calculado anteriormente y no los valores de mercado de cada localidad relevados en el Capítulo 3: Valoración Económica de Padrones urbanos del presente documento, ya que, en ese caso, el Puerto de Montevideo quedaría subvalorado.

Para estimar los m2 de terrenos por un lado, para el caso del Puerto de Nueva Palmira se utilizaron los datos de Catastro seleccionando los padrones que se ubican en la zona portuaria, según el siguiente detalle:

Tabla 22- Calculo de m2 terreno Puerto de Nueva Palmira

Padrón	Depto	Localidad	Manzana	Área (m2)
1223	Colonia	Nueva Palmira	310	6867
1210	Colonia	Nueva Palmira	299	3074
1211	Colonia	Nueva Palmira	300	7379
1232	Colonia	Nueva Palmira	319	3900
1222	Colonia	Nueva Palmira	309	676
1224	Colonia	Nueva Palmira	311	7379
4498	Colonia	Nueva Palmira	619	60386
4358	Colonia	Nueva Palmira	618	29106
Total				118767

Fuente: Elaboración Propia

Por otro lado, los m2 de los puertos de La Paloma, Colonia y Juan Lacaze, dado que no estaban disponibles correctamente en la Dirección Nacional de Catastro, se calcularon mediante la aplicación Google Earth teniendo en cuenta las siguientes áreas;



Fuente: Google Earth

Tabla 23- Estimación del Valor del Terreno, Puerto de Colonia, Juan Lacaze, Nueva Palmira y La Paloma

	Valor Terreno Puerto de Montevideo (USD/m ²) (1)	m ² Puerto (2)	Valor Terreno Puerto (USD) (1)*(2)
COLONIA	33	52.876	1.763.689
JUAN LACAZE	33	15.249	508.633
NUEVA PALMIRA	33	118.767	3.961.496
LA PALOMA	33	73.577	2.454.175

Fuente: Elaboración Propia

5.3 Resultados

A continuación se presentan los resultados de la estimación del valor económico para los distintos puertos comerciales ubicados en la Zona costera.

Tabla 24 – Valoración de Puertos Comerciales

Puertos	Valor económico (pesos uruguayos)	Valor económico (USD 2019)	Porcentaje
MONTEVIDEO	19.325.853.446	564.572.350	72,7%
Montevideo (Balance ANP)	14.408.833.313	420.929.865	
Terminal Cuenca del Plata	2.158.900.620	63.068.656	
Terminal Granelera (Obrinel)	1.904.778.527	55.644.906	
Valor del Terreno (Balance ANP)	853.340.986	24.928.924	
COLONIA	587.877.761	17.173.861	2,2%
Colonia (Balance ANP)	527.504.991	15.410.172	
Valor del Terreno	60.372.770	1.763.689	
JUAN LACAZE	18.211.003	532.004	0,1%
Juan Lacaze (Balance ANP)	799.997	23.371	
Valor del Terreno	17.411.006	508.633	
NUEVA PALMIRA	6.567.584.274	191.860.944	24,7%
Nueva Palmira (Balance ANP)	759.983.333	22.201.637	
Corporación Navío	4.209.890.032	122.984.867	
Terminales Graneleras Uruguayas S.A. - TGU	930.635.832	27.186.963	
Terminal Ontur	531.469.268	15.525.982	
Valor del Terreno	135.605.808	3.961.496	
LA PALOMA	89.223.539	2.606.516	0,3%
La Paloma (Balance ANP)	5.214.778	152.341	

60

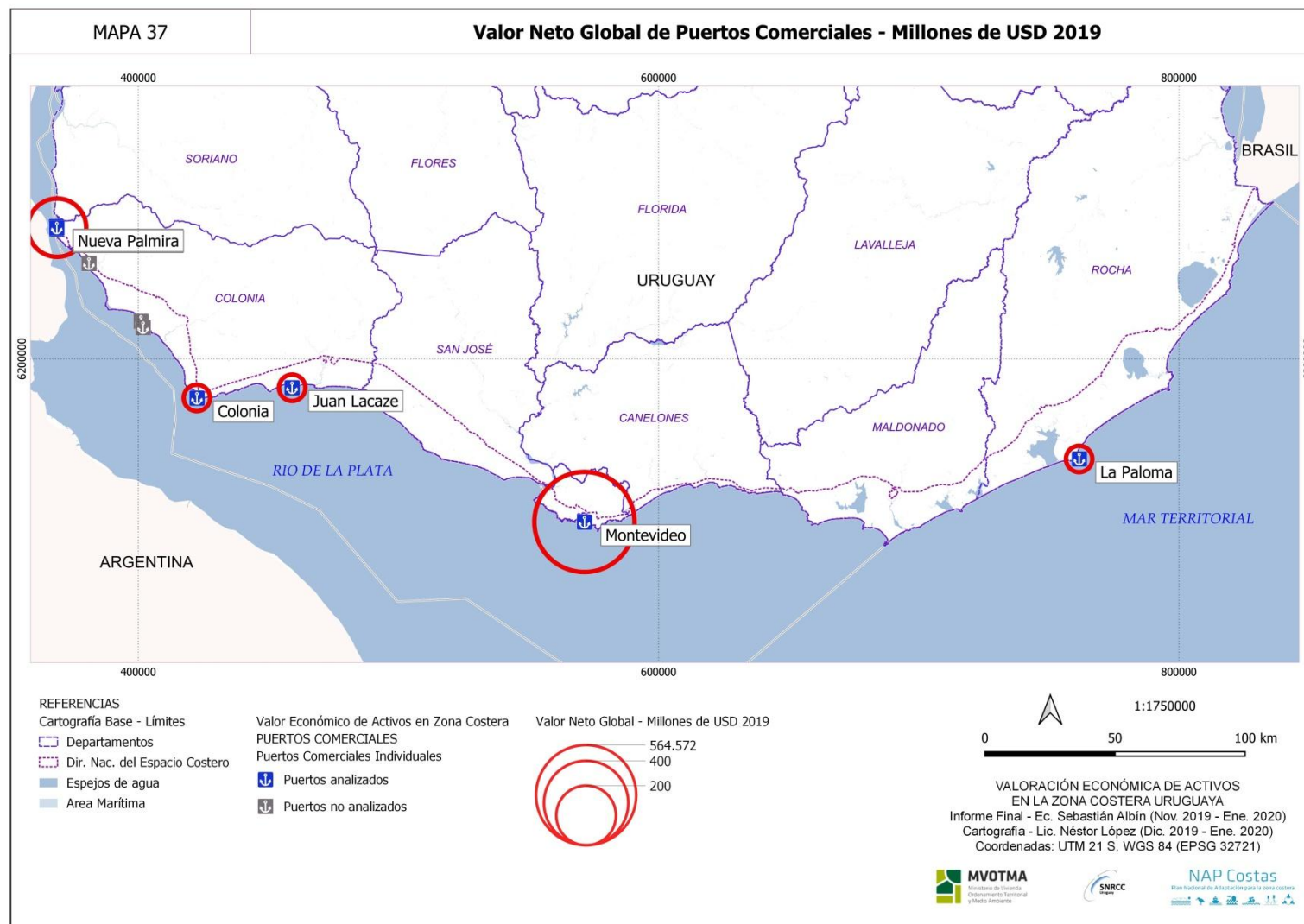
Puertos	Valor económico (pesos uruguayos)	Valor económico (USD 2019)	Porcentaje
Valor del Terreno	84.008.761	2.454.175	
Total	26.588.750.023	776.745.675	100,0%

Fuente: elaboración propia

Se presenta Anexo a este informe una planilla de cálculo Excel con la metodología aplicada y los resultados obtenidos.

A continuación se presenta un mapa de los puertos comerciales en la zona costera, categorizados según su valor neto económico a partir del tamaño del círculo rojo.

Ilustración 21 - Valor Neto Global de Puertos Comerciales - Millones de USD 2019



6. Valoración Económica de Puertos Deportivos

6.1 Metodología aplicada

Para el caso de puertos deportivos se aplicó la misma metodología clásica de Evaluación de Proyecto, detallada en el capítulo anterior para puertos comerciales, pero a través de la estimación del flujo de fondos futuro, dado que no existe información disponible de valor de la infraestructura.

Como forma de aproximar el flujo futuro que genera la inversión instalada en los puertos deportivos, se estimó la demanda y los ingresos asociados a la operativa del puerto por el cobro de tarifas (amarras y otros servicios).

Se analizó la información disponible brindada por la Dirección Nacional de Hidrografía.

Con el objetivo de estimar el valor actual de flujo futuro de ingresos, se asumió un periodo de evaluación de 20 años y a partir del año 21, que el puerto continuó operando, se estima el valor económico del flujo perpetuo, es decir, el valor presente (al año 21) de los flujos futuros, suponiendo que los mismos continúan en forma perpetua.

La fórmula de cálculo es la siguiente:

$$VPN_0 = \sum_{t=1}^{20} \frac{(Ingrsos)_t}{(1+r)^t} + \frac{\frac{Ingresos_{21}}{r}}{(1+r)^{21}}$$

VPN_0 = Valor Presente Neto de los flujos futuros de ingresos valorados al año 0

$(Ingresos)_t$ = Ingresos generados del año t

r = Tasa social de descuento (Costos de Oportunidad)

El segundo componente de la fórmula $\left(\frac{\frac{Ingresos_{21}}{r}}{(1+r)^{21}}\right)$ corresponde al valor presente de los ingresos perpetuos generados por el puerto, equivalente al valor de los ingresos del año 21 dividido la tasa de descuento.

Dado que no fue posible contar con datos en relación a los costos de operación y mantenimiento anual de los puertos analizados, el valor económico bruto estimado para cada puerto deportivo, corresponde al Valor Presente Neto de los ingresos futuros.

6.2 Análisis de Datos y Estimación

Se relevó la información de oferta y demanda de los puertos deportivos pertenecientes a la Dirección Nacional de Hidrografía. Para el caso de la oferta se buscó el tipo de amarra y la cantidad con la que disponía cada puerto, las tarifas a las que cobraba cada uno. Las tarifas están bastante estandarizadas a excepción de Punta del Este y Piriápolis que hacen un diferencial entre temporada alta y baja.

Tabla 25 – Oferta y demanda de los puertos deportivos (año 2018)²⁴

Puertos Deportivos	Numero de Amarras (Oferta)	Numero de Amarras por año disponible (1)	Demanda de Amarras/Año (2)	Porcentaje de ocupación (2)/(1)	Participación según demanda
Higueritas Nueva Palmira	127	46.355	9.680	21%	5%
Carmelo Atracadero	134	48.910	5.464	11%	3%
Colonia del Sacramento	134	48.910	18.263	37%	9%
Embarcadero Riachuelo	150	54.750	7.492	14%	4%
Puerto Sauce Juan Lacaze	62	22.630	15.086	67%	7%
El Muelle	40	14.600	s/d	s/d	s/d
Buceo	47	17.155	9.382	55%	5%
Piriápolis	152	55.480	37.678	68%	18%
Punta del Este	541	197.465	86.247	44%	42%
La Paloma	59	21.535	17.871	83%	9%
Total	1719		207.163		100%

Fuente: elaboración propia con información del DNH

Para el cálculo de la demanda se tomó como variable la cantidad de amarras vendidas por año de los últimos 10 años. La tasa histórica de crecimiento de la demanda (tendencia) se estimó en 3,3% anual. Por lo tanto, se asumirá este valor como supuesto de crecimiento para los próximos 10 años, dado que todavía existe una capacidad ociosa en los puertos analizados.

Para proyectar la recaudación, se asumió que la misma crece en función de la demanda, por lo que se asumió una tendencia creciente de 3,3% anual para los próximos 10 años. Luego de eso se mantiene constante. Los flujos se descontaron a la tasa del 7,5%, según la tasa social de descuento recomendada por OPP, como una aproximación al costo de oportunidad de la inversión pública

Los datos de recaudación proyectados hasta el año 2039 se realizan en función de los recibidos en 2018, según información de la DNH, según se detalla a continuación:

Tabla 26 – Recaudación Puertos Deportivos Zona costera (año 2018)²⁵

Puertos Deportivos	Cantidad amarras	Demanda 2018 (amarras/año)	Recaudación anual 2018	
			USD	UI
Darsenas Higueritas Nueva Palmira	127	9.680	58.764	501.646
Carmelo Atracadero	134	5.454	129.176	1.102.721
Colonia del Sacramento	134	18.263	278.300	2.375.736
Embarcadero Riachuelo	150	7.492	62.085	529.991
Puerto Sauce Juan Lacaze "Jose Carbajal"	62	15.086	52.234	445.903
Piriapolis	152	37.678	564.670	4.820.354
Punta del Este	541	86.247	3.881.351	33.133.481
La Paloma	59	17.871	84.655	722.663

Fuente: elaboración propia en base a DNH

²⁴ No se incorporan al análisis debido a la inexistencia de datos disponibles, los siguientes puertos: Puerto Camacho, Conchillas, Boca del Rio San Juan, Yacht Club Carmelo, El Muelle, Puerto Concordia, Marina Santa Lucia, Santiago Vázquez, Cerro

²⁵ No se incorporan al análisis debido a la inexistencia de datos disponibles del Puerto del Buceo.

6.3 Resultados

A partir de la estimación anual de ingresos y el cálculo del Valor Presente Neto, se obtiene el valor económico bruto de cada puerto deportivo, a partir de la información disponible:

Tabla 27 – Valoración de puertos Deportivos

Puertos Deportivos	Cantidad amarras	Demanda 2018 (amarras/año)	Valor Económico Bruto (VAN ingresos futuros) (USD 2019)
Darsenas Higuieritas Nueva Palmira	127	9.680	969.315
Carmelo Atracadero	134	5.454	2.130.754
Colonia del Sacramento	134	18.263	4.590.560
Embarcadero Riachuelo	150	7.492	1.024.085
Puerto Sauce Juan Lacaze "Jose Carbajal"	62	15.086	861.605
Piriapolis	152	37.678	9.314.219
Punta del Este	541	86.247	64.022.787
La Paloma	59	17.871	1.396.379

Fuente: elaboración propia

Es importante aclarar que el valor económico bruto estimado para cada Puerto deportivo, corresponde al Valor Presente Neto de los ingresos futuros sin restar los costos de operación y mantenimiento, por lo que el indicador refiere a la capacidad de generar ingresos y no al valor neto de cada puerto.

Se presenta Anexo a este informe una planilla de cálculo Excel con la metodología aplicada y los resultados obtenidos.

A continuación se presenta un mapa de los puertos comerciales en la zona costera, categorizados según su tamaño de oferta existente (número de amarras – ilustración 22) y según el valor actual neto de los ingresos proyectos (ilustración 23).

Ilustración 22 – Cantidad de Amarras disponibles en el Puerto Deportivo

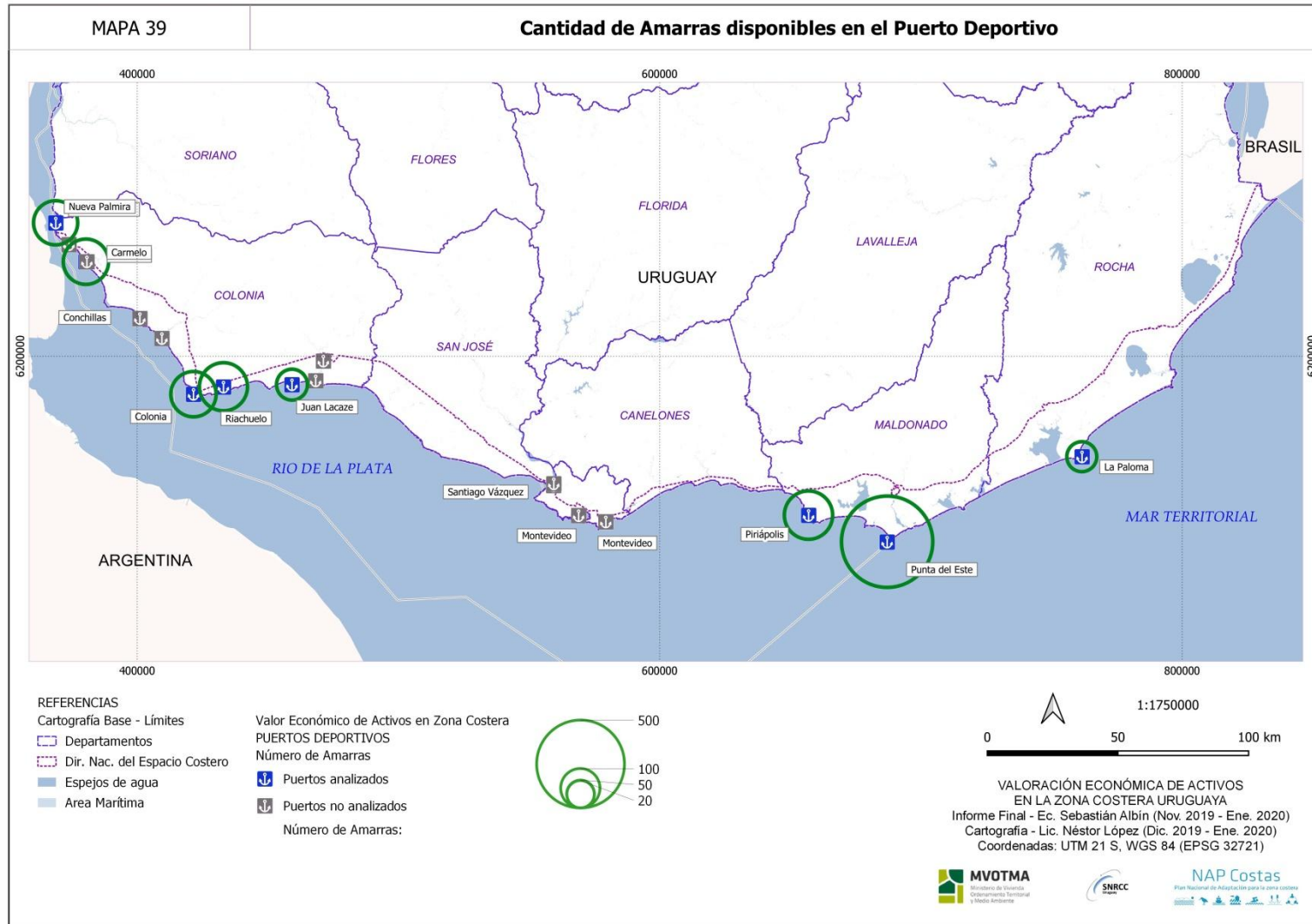
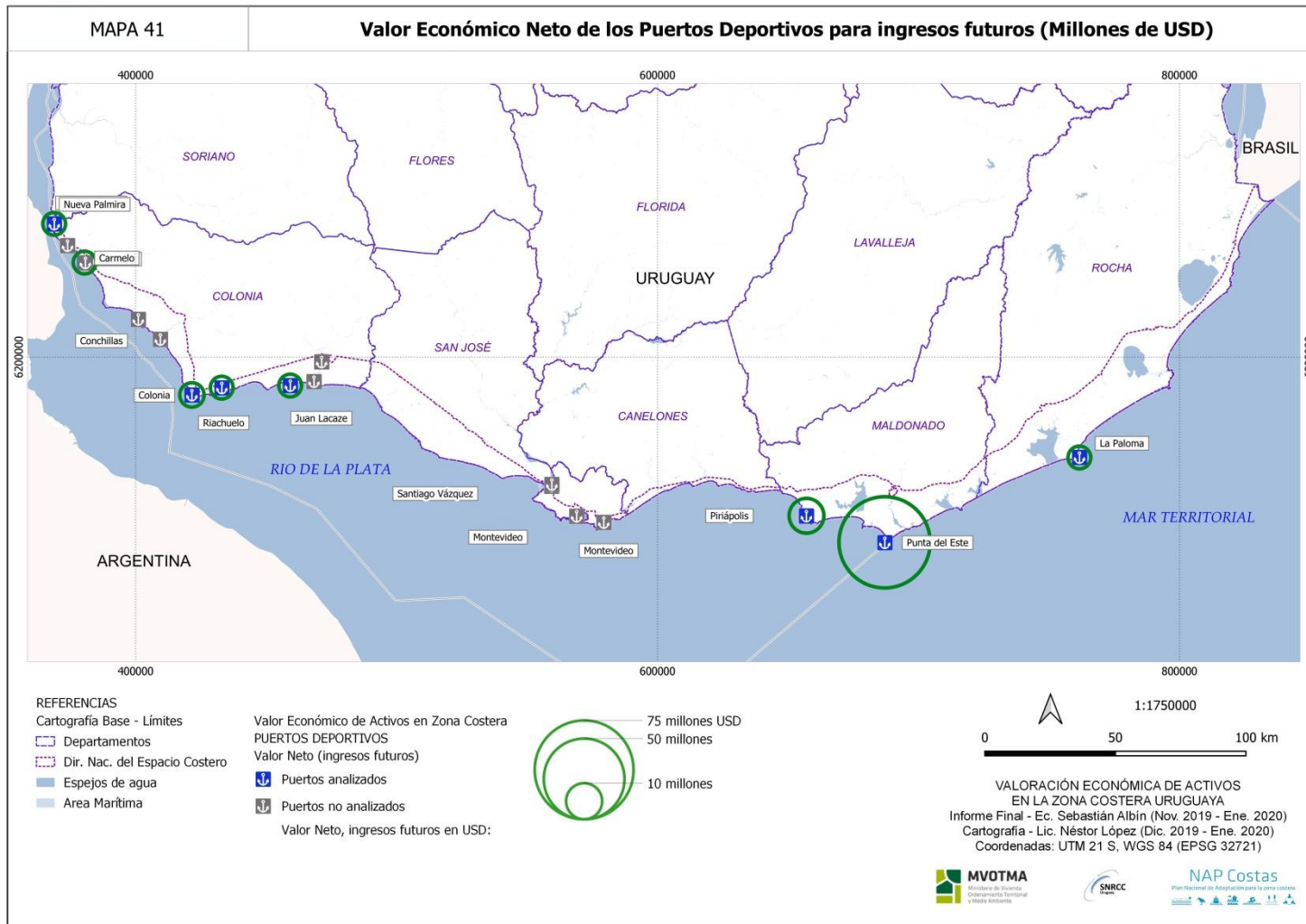


Ilustración 23 – Valor Económico Bruto de los Puertos Deportivos para ingresos futuros (Millones de USD)



7. Conclusiones y recomendaciones

Como conclusión principal, podemos decir que el estudio logró avanzar sobre los objetivos trazados. Los resultados obtenidos (excepto para playas y puertos deportivos) son una medida adecuada para darle un valor monetario a los activos dentro de la zona costera, con el objetivo de acercarnos hacia la cuantificación de daños generados por eventos vinculados al cambio climático y por tanto, aplicar medidas de adaptación y mitigación para el corto y largo plazo.

Adicionalmente el estudio permite comparar el valor a la interna de cada activo, de manera de jerarquizarlos en el mapa costero y tener una variable más para priorizar las intervenciones de adaptación al cambio climático en las zonas de mayor valor de cada activo, junto con otras variables de decisión que serán empleadas para definir las zonas más vulnerables.

Los resultados obtenidos de este estudio podrían emplearse para otros usos alternativos, como son apoyar a las decisiones de política económica distintas a las vinculadas al cambio climático, como la realización de inversiones y gasto en infraestructuras productivas, turismo, desarrollo local y planes de ordenamiento territorial.

Finalmente, podrían emplearse los resultados del estudio para apoyar a las políticas fiscales respecto a la revisión de los valores catastrales.

Dentro de las debilidades del estudio se encuentra la imposibilidad de comparar entre activos cuando se incluye la valoración de playas y de puertos deportivos, la subvaloración de inversiones en algunos puertos comerciales (muelles y obras de abrigo no computadas).

Otra debilidad, es que en el caso de playas no se incorporó la variable de servicios ecosistémicos, las cuales son una medida que influye en la oferta y demanda de playas.

A su vez no se valoraron otras infraestructuras cercanas a la zona costera de interés como son, muelles pequeños, espigones, veredas, pavimentos, equipamiento de iluminación, señalización, paradas buses, etc. En el caso de los puertos deportivos, dado la imposibilidad de obtener ciertos datos, no fue posible incluirlos algunos relevantes en la zona costera como es el puerto del Buceo y el puerto de Santiago Vázquez.

Como recomendaciones para próximos estudios, se considera necesario profundizar en la valoración de puertos comerciales y deportivos, mejorando la cantidad y calidad de los datos utilizados, así como en la valoración de playas a partir de la realización de estudios de demanda de visitantes y la estimación del valor económico declarado por los usuarios, con encuestas de disponibilidad a pagar u otra metodología de referencia, además de incorporar las variables de servicios ecosistémicos. Asimismo se recomienda valorar otras infraestructuras cercanas a la costa según fue indicado para sumarla a los resultados obtenidos por el presente estudio. Se sugiere una revisión y ajuste de los valores catastrales acorde a los valores de mercado, de manera de revertir las grandes diferencias existentes a la interna de los departamentos y entre los departamentos.

Finalmente, cabe destacar que en próximos estudios debería incorporarse la particularidad que reviste la ciudad de Colonia del Sacramento, la cual es considerada patrimonio de la humanidad, y por tanto, el valor estimado puede no estar reflejando el verdadero valor reflejado en el aporte de este elemento cultural.

Anexo 1: Demanda en puertos deportivos nacionales

Para determinar la demanda efectiva en puertos nacionales se procede a realizar un breve análisis de información brindada por DNH. El indicador “amarras/días vendidas por año” representa el total de amarras vendidas en un año, dada la capacidad instalada. Un barco puede estar más de un día estacionado, computando cada día como una amarra/día vendida. La capacidad total de amarras/días a vender en un puerto durante un año, se calcula como la cantidad de amarras disponibles por la cantidad de días del año en que el puerto este operativo.

Tabla 28 - Amarras/día vendidas por año

Puerto	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Buceo	0	0	0	0	1.158	8.011	9.628	9.108
Carmelo	13.784	14.658	12.161	7.123	4.807	4.440	4.610	4.594
Colonia	26.778	24.978	26.457	23.755	17.895	16.212	18.409	19.942
Higueritas	6.012	5.634	6.781	8.303	7.825	8.177	8.504	7.532
La Paloma	5.850	6.647	5.424	12.884	20.030	19.613	19.613*	16.229
Mercedes	0	0	0	0	4.660	807	807*	1.187
Piriápolis	16.597	18.467	27.816	30.831	36.320	25.622	25.622*	34.491
Puerto Sauce	2.832	2.460	3.391	8.020	9.787	13.260	12.411	11.908
Punta del Este	71.935	80.260	89.266	90.947	83.291	86.230	86.230*	81.152
Riachuelo	11.424	9.192	11.435	6.859	7.183	7.174	7.174*	6.560
Villa Soriano	0	0	0	0	0	41	41	1.298
Total	155.212	162.296	182.731	188.722	192.956	189.587	193.090	194.001

*Los valores con asterisco corresponden al del año anterior dado que no se presenta la medición por parte de DNH.

Fuente: Dirección Nacional de Hidrografía

Se calcula la variación anual de la demanda de todos los puertos, se obtiene que la tasa histórica de crecimiento anual promedio (tendencia) para los puertos deportivos nacionales es 3,3%.

Según la información presentada el puerto de Punta del Este es el que posee una mayor demanda de amarras, superando ampliamente al resto de los puertos deportivos de Uruguay. Por su parte, los puertos de Villa Soriano y Mercedes son los menos demandados.

Se aprecia que la evolución histórica de la demanda sigue aproximadamente un patrón común para los diferentes puertos. Se destaca la demanda del Puerto de Punta del Este por su superioridad en comparación con el resto de los puertos del país. Asimismo, se observa que el Puerto de Piriápolis ha incrementado su demanda en los últimos años, lo cual puede deberse a la creación del varadero.

Por su parte, es importante observar cómo se comportan la demanda anual cuando se compara con la oferta disponible. Para esto, en la tabla siguiente se presenta este contraste y el cálculo del porcentaje de uso anual.

Tabla 29- Porcentaje de uso anual. Año 2016

Puertos	Oferta		Demanda año (2016)	Porcentaje de uso anual
	Total Amarras día	Total Amarras año		
Punta del Este	541	197.465	81.152	41.10%
Piriápolis	152	55.480	34.491	62.17%
Riachuelo	150	54.750	6.560	11.98%
Carmelo	135	49.275	4.594	9.32%
Colonia	134	48.910	19.942	40.77%
Higueritas	127	46.355	7.532	16.25%
Puerto Sauce	62	22.630	11.908	52.62%
La Paloma	59	21.535	16.229	75.36%
Buceo	47	17.155	9.108	53.09%
Villa Soriano	45	16.425	1.298	7.90%
Mercedes	26	9.490	1.187	12.51%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de DNH

Se observa entonces que la demanda que existe en la actualidad en los puertos deportivos de Uruguay es inferior a la oferta. Esto implica que existe una capacidad ociosa que permite la captación de un número mayor de embarcaciones para años siguientes. Se distingue el Puerto de La Paloma como el que presenta mayor porcentaje de uso anual seguido por Buceo y Puerto Sauce. Asimismo, aquellos que presentan una mayor capacidad ociosa corresponden a los puertos de Villa Soriano, Carmelo y Riachuelo.

Anexo 2: Clasificación de las localidades

Localidad	Localidad Ampliada
ATLANTIDA	ATLANTIDA/FORTIN DE SANTA ROSA
FORTIN DE SANTA ROSA	ATLANTIDA/FORTIN DE SANTA ROSA
BELLO HORIZONTE	BELLO HORIZONTE/GUAZUVIRA
GUAZUVIRA	BELLO HORIZONTE/GUAZUVIRA
CIUDAD DE LA COSTA	CIUDAD DE LA COSTA
COLONIA NICOLICH	COLONIA NICOLICH
COSTA AZUL	LAS TOSCAS/PARQUE DEL PLATA/COSTA AZUL/LA FLORESTA
LA FLORESTA	LAS TOSCAS/PARQUE DEL PLATA/COSTA AZUL/LA FLORESTA
LAS TOSCAS	LAS TOSCAS/PARQUE DEL PLATA/COSTA AZUL/LA FLORESTA
PARQUE DEL PLATA	LAS TOSCAS/PARQUE DEL PLATA/COSTA AZUL/LA FLORESTA
MARINDIA	NEPTUNIA/PINAMAR/PINPARK/SALINAS/MARINDIA
NEPTUNIA	NEPTUNIA/PINAMAR/PINPARK/SALINAS/MARINDIA
PINAMAR	NEPTUNIA/PINAMAR/PINPARK/SALINAS/MARINDIA
PINEPARK	NEPTUNIA/PINAMAR/PINPARK/SALINAS/MARINDIA
SALINAS	NEPTUNIA/PINAMAR/PINPARK/SALINAS/MARINDIA
ARAMINDA	SAN LUIS/LOS TITANES/LA TUNA/ARAMINDA/SANTA LUCIA DEL ESTE/BIARRIT/CUCHILLA ALTA/SANTA ANA/BALNEARIO ARGENTINO/JAUREGUIBERRY
BALNEARIO ARGENTINO	SAN LUIS/LOS TITANES/LA TUNA/ARAMINDA/SANTA LUCIA DEL ESTE/BIARRIT/CUCHILLA ALTA/SANTA ANA/BALNEARIO ARGENTINO/JAUREGUIBERRY
BIARRITZ	SAN LUIS/LOS TITANES/LA TUNA/ARAMINDA/SANTA LUCIA DEL ESTE/BIARRIT/CUCHILLA ALTA/SANTA ANA/BALNEARIO ARGENTINO/JAUREGUIBERRY
CUCHILLA ALTA	SAN LUIS/LOS TITANES/LA TUNA/ARAMINDA/SANTA LUCIA DEL ESTE/BIARRIT/CUCHILLA ALTA/SANTA ANA/BALNEARIO ARGENTINO/JAUREGUIBERRY
JAUREGUIBERRY	SAN LUIS/LOS TITANES/LA TUNA/ARAMINDA/SANTA LUCIA DEL ESTE/BIARRIT/CUCHILLA ALTA/SANTA ANA/BALNEARIO ARGENTINO/JAUREGUIBERRY
LA TUNA	SAN LUIS/LOS TITANES/LA TUNA/ARAMINDA/SANTA LUCIA DEL ESTE/BIARRIT/CUCHILLA ALTA/SANTA ANA/BALNEARIO ARGENTINO/JAUREGUIBERRY
LOS TITANES	SAN LUIS/LOS TITANES/LA TUNA/ARAMINDA/SANTA LUCIA DEL ESTE/BIARRIT/CUCHILLA ALTA/SANTA ANA/BALNEARIO ARGENTINO/JAUREGUIBERRY
SAN LUIS	SAN LUIS/LOS TITANES/LA TUNA/ARAMINDA/SANTA LUCIA DEL ESTE/BIARRIT/CUCHILLA ALTA/SANTA ANA/BALNEARIO ARGENTINO/JAUREGUIBERRY
SANTA ANA	SAN LUIS/LOS TITANES/LA TUNA/ARAMINDA/SANTA LUCIA DEL ESTE/BIARRIT/CUCHILLA ALTA/SANTA ANA/BALNEARIO ARGENTINO/JAUREGUIBERRY
SANTA LUCIA DEL ESTE	SAN LUIS/LOS TITANES/LA TUNA/ARAMINDA/SANTA LUCIA DEL ESTE/BIARRIT/CUCHILLA ALTA/SANTA ANA/BALNEARIO ARGENTINO/JAUREGUIBERRY
SANTA ANA	ARTILLEROS/SANTA ANA/EL ENSUEÑO/RIACHUELO
ARTILLEROS	ARTILLEROS/SANTA ANA/EL ENSUEÑO/RIACHUELO
EL ENSUEÑO	ARTILLEROS/SANTA ANA/EL ENSUEÑO/RIACHUELO
RIACHUELO ABAJO	ARTILLEROS/SANTA ANA/EL ENSUEÑO/RIACHUELO
RIACHUELO ARRIBA	ARTILLEROS/SANTA ANA/EL ENSUEÑO/RIACHUELO
BLANCARENA	BRISA DEL PLATA/FOMENTO/SANTA REGINA/LOS PINOS/BLANCA ARENA/BRITOPOLIS/PARANT/PLAYA AZUL/ZANJA HONDA
BRISA DEL PLATA	BRISA DEL PLATA/FOMENTO/SANTA REGINA/LOS PINOS/BLANCA ARENA/BRITOPOLIS/PARANT/PLAYA AZUL/ZANJA HONDA
BRITOPOLIS	BRISA DEL PLATA/FOMENTO/SANTA REGINA/LOS PINOS/BLANCA ARENA/BRITOPOLIS/PARANT/PLAYA AZUL/ZANJA HONDA
FOMENTO	BRISA DEL PLATA/FOMENTO/SANTA REGINA/LOS PINOS/BLANCA ARENA/BRITOPOLIS/PARANT/PLAYA AZUL/ZANJA HONDA
LOS PINOS	BRISA DEL PLATA/FOMENTO/SANTA REGINA/LOS PINOS/BLANCA ARENA/BRITOPOLIS/PARANT/PLAYA AZUL/ZANJA HONDA

Localidad	Localidad Ampliada
PARANT	BRISA DEL PLATA/FOMENTO/SANTA REGINA/LOS PINOS/BLANCA ARENA/BRITOPOLIS/PARANT/PLAYA AZUL/ZANJA HONDA
PLAYA AZUL	BRISA DEL PLATA/FOMENTO/SANTA REGINA/LOS PINOS/BLANCA ARENA/BRITOPOLIS/PARANT/PLAYA AZUL/ZANJA HONDA
SANTA REGINA	BRISA DEL PLATA/FOMENTO/SANTA REGINA/LOS PINOS/BLANCA ARENA/BRITOPOLIS/PARANT/PLAYA AZUL/ZANJA HONDA
ZANJA HONDA	BRISA DEL PLATA/FOMENTO/SANTA REGINA/LOS PINOS/BLANCA ARENA/BRITOPOLIS/PARANT/PLAYA AZUL/ZANJA HONDA
CARMELO	CARMELO/CARMELO GOLF/ZAGARAZU/BALNEARIO EL FARO
CARMELO GOLF	CARMELO/CARMELO GOLF/ZAGARAZU/BALNEARIO EL FARO
ZAGARAZU	CARMELO/CARMELO GOLF/ZAGARAZU/BALNEARIO EL FARO
BALNEARIO EL FARO	CARMELO/CARMELO GOLF/ZAGARAZU/BALNEARIO EL FARO
COLONIA	COLONIA/BALNEARIO OESTE/CAMPO CHICO
BALNEARIO OESTE	COLONIA/BALNEARIO OESTE/CAMPO CHICO
CAMPO CHICO	COLONIA/BALNEARIO OESTE/CAMPO CHICO
CONCHILLAS	CONCHILLAS/PUEBLO GIL
PUEBLO GIL	CONCHILLAS/PUEBLO GIL
JUAN LACAZE	JUAN LACAZE/MINUANO
MINUANO	JUAN LACAZE/MINUANO
NUEVA PALMIRA	NUEVA PALMIRA
BUENOS AIRES	LA BARRA/EL TESORO/MANANTIALES/EL CHORRO/BALNEARIO BUENOS AIRES/SAN VICENTE/EDEN ROCK/SANTA MONICA/FARO DE JOSE IGNACIO/LA JUANITA
EDEN ROCK	LA BARRA/EL TESORO/MANANTIALES/EL CHORRO/BALNEARIO BUENOS AIRES/SAN VICENTE/EDEN ROCK/SANTA MONICA/FARO DE JOSE IGNACIO/LA JUANITA
EL CHORRO	LA BARRA/EL TESORO/MANANTIALES/EL CHORRO/BALNEARIO BUENOS AIRES/SAN VICENTE/EDEN ROCK/SANTA MONICA/FARO DE JOSE IGNACIO/LA JUANITA
EL TESORO	LA BARRA/EL TESORO/MANANTIALES/EL CHORRO/BALNEARIO BUENOS AIRES/SAN VICENTE/EDEN ROCK/SANTA MONICA/FARO DE JOSE IGNACIO/LA JUANITA
FARO DE JOSE IGNACIO	LA BARRA/EL TESORO/MANANTIALES/EL CHORRO/BALNEARIO BUENOS AIRES/SAN VICENTE/EDEN ROCK/SANTA MONICA/FARO DE JOSE IGNACIO/LA JUANITA
LA BARRA	LA BARRA/EL TESORO/MANANTIALES/EL CHORRO/BALNEARIO BUENOS AIRES/SAN VICENTE/EDEN ROCK/SANTA MONICA/FARO DE JOSE IGNACIO/LA JUANITA
LA JUANITA	LA BARRA/EL TESORO/MANANTIALES/EL CHORRO/BALNEARIO BUENOS AIRES/SAN VICENTE/EDEN ROCK/SANTA MONICA/FARO DE JOSE IGNACIO/LA JUANITA
MANANTIALES	LA BARRA/EL TESORO/MANANTIALES/EL CHORRO/BALNEARIO BUENOS AIRES/SAN VICENTE/EDEN ROCK/SANTA MONICA/FARO DE JOSE IGNACIO/LA JUANITA
SAN VICENTE	LA BARRA/EL TESORO/MANANTIALES/EL CHORRO/BALNEARIO BUENOS AIRES/SAN VICENTE/EDEN ROCK/SANTA MONICA/FARO DE JOSE IGNACIO/LA JUANITA
SANTA MONICA	LA BARRA/EL TESORO/MANANTIALES/EL CHORRO/BALNEARIO BUENOS AIRES/SAN VICENTE/EDEN ROCK/SANTA MONICA/FARO DE JOSE IGNACIO/LA JUANITA
LA CAPUERA	LA CAPUERA
HIPODROMO	MALDONADO/HIPÓDROMO
MALDONADO	MALDONADO/HIPÓDROMO
PIRIAPOLIS	PIRIAPOLIS/PUNTA COLORADA/PUNTA NEGRA/SIERRAS DEL TIROL
PUNTA COLORADA	PIRIAPOLIS/PUNTA COLORADA/PUNTA NEGRA/SIERRAS DEL TIROL
PUNTA NEGRA	PIRIAPOLIS/PUNTA COLORADA/PUNTA NEGRA/SIERRAS DEL TIROL
SIERRAS DEL TIROL	PIRIAPOLIS/PUNTA COLORADA/PUNTA NEGRA/SIERRAS DEL TIROL
PUNTA DEL ESTE	PUNTA DEL ESTE
BARRA DE PORTEZUELO	SAUCE DE PORTEZUELO/OCEAN PARK/BARRA DE PORTEZUELO
OCEAN PARK	SAUCE DE PORTEZUELO/OCEAN PARK/BARRA DE PORTEZUELO
PUNTA BALLENA	PUNTA BALLENA

Localidad	Localidad Ampliada
SAUCE DE PORTEZUELO	SAUCE DE PORTEZUELO/OCEAN PARK/BARRA DE PORTEZUELO
BALNEARIO SOLIS	SOLIS/BELLA VISTA/LAS FLORES/PLAYA VERDE/PLAYA HERMOSA/PLAYA GRANDE/
BELLA VISTA	SOLIS/BELLA VISTA/LAS FLORES/PLAYA VERDE/PLAYA HERMOSA/PLAYA GRANDE/
LAS FLORES	SOLIS/BELLA VISTA/LAS FLORES/PLAYA VERDE/PLAYA HERMOSA/PLAYA GRANDE/
PLAYA GRANDE	SOLIS/BELLA VISTA/LAS FLORES/PLAYA VERDE/PLAYA HERMOSA/PLAYA GRANDE/
PLAYA HERMOSA	SOLIS/BELLA VISTA/LAS FLORES/PLAYA VERDE/PLAYA HERMOSA/PLAYA GRANDE/
PLAYA VERDE	SOLIS/BELLA VISTA/LAS FLORES/PLAYA VERDE/PLAYA HERMOSA/PLAYA GRANDE/
ESTACION SOLIS	
MONTEVIDEO	
AGUAS DULCES	BARRA DE VALIZAS/AGUAS DULCES/LA ESMERALDA/CALIFORNIA/MONTECARLO/VUELTA DEL PALMAR
BARRA DE VALIZAS	BARRA DE VALIZAS/AGUAS DULCES/LA ESMERALDA/CALIFORNIA/MONTECARLO/VUELTA DEL PALMAR
LA ESMERALDA	BARRA DE VALIZAS/AGUAS DULCES/LA ESMERALDA/CALIFORNIA/MONTECARLO/VUELTA DEL PALMAR
CALIFORNIA	BARRA DE VALIZAS/AGUAS DULCES/LA ESMERALDA/CALIFORNIA/MONTECARLO/VUELTA DEL PALMAR
MONTECARLO	BARRA DE VALIZAS/AGUAS DULCES/LA ESMERALDA/CALIFORNIA/MONTECARLO/VUELTA DEL PALMAR
VUELTA DEL PALMAR	BARRA DE VALIZAS/AGUAS DULCES/LA ESMERALDA/CALIFORNIA/MONTECARLO/VUELTA DEL PALMAR
BARRA DEL CHUY	BARRA DEL CHUY/BARRA URUGUAYA/PUIMAYEN
BARRA URUGUAYA	BARRA DEL CHUY/BARRA URUGUAYA/PUIMAYEN
PUIMAYEN	BARRA DEL CHUY/BARRA URUGUAYA/PUIMAYEN
SANTA ISABEL	SANTA ISABEL/LAS GARZAS
EL CARACOL	GARZON/EL CARACOL/COSTA BONITA/LAS GARZAS/EL BONETE/EL PEDREGAL/ESTRELLA DE MAR/SAN SEBASTIAN/COSTA DORADA/SANTA RITA
GARZON	GARZON/EL CARACOL/COSTA BONITA/LAS GARZAS/EL BONETE/EL PEDREGAL/ESTRELLA DE MAR/SAN SEBASTIAN/COSTA DORADA/SANTA RITA
SAN SEBASTIAN	GARZON/EL CARACOL/COSTA BONITA/LAS GARZAS/EL BONETE/EL PEDREGAL/ESTRELLA DE MAR/SAN SEBASTIAN/COSTA DORADA/SANTA RITA
COSTA BONITA	GARZON/EL CARACOL/COSTA BONITA/LAS GARZAS/EL BONETE/EL PEDREGAL/ESTRELLA DE MAR/SAN SEBASTIAN/COSTA DORADA/SANTA RITA
COSTA DORADA	GARZON/EL CARACOL/COSTA BONITA/LAS GARZAS/EL BONETE/EL PEDREGAL/ESTRELLA DE MAR/SAN SEBASTIAN/COSTA DORADA/SANTA RITA
EL BONETE	GARZON/EL CARACOL/COSTA BONITA/LAS GARZAS/EL BONETE/EL PEDREGAL/ESTRELLA DE MAR/SAN SEBASTIAN/COSTA DORADA/SANTA RITA
EL PEDREGAL	GARZON/EL CARACOL/COSTA BONITA/LAS GARZAS/EL BONETE/EL PEDREGAL/ESTRELLA DE MAR/SAN SEBASTIAN/COSTA DORADA/SANTA RITA
ESTRELLA DEL MAR	GARZON/EL CARACOL/COSTA BONITA/LAS GARZAS/EL BONETE/EL PEDREGAL/ESTRELLA DE MAR/SAN SEBASTIAN/COSTA DORADA/SANTA RITA
LAS GARZAS	SANTA ISABEL/LAS GARZAS
SANTA RITA	GARZON/EL CARACOL/COSTA BONITA/LAS GARZAS/EL BONETE/EL PEDREGAL/ESTRELLA DE MAR/SAN SEBASTIAN/COSTA DORADA/SANTA RITA
BALNEARIO LA CORONILLA	LA CORONILLA/BALNEARIO LA CORONILLA
LA CORONILLA	LA CORONILLA/BALNEARIO LA CORONILLA
ANTONIOPOLIS	LA PALOMA/LA AGUADA/COSTA AZUL/ARACHANIA/ANTONIOPOLIS/JEAN KRUG/RINCON DE LA LAGUNA/SANTA MARIA/DIAMANTE/ATLANTICO/SAN SEBASTIAN DE LA PEDRERA
ARACHANIA	LA PALOMA/LA AGUADA/COSTA AZUL/ARACHANIA/ANTONIOPOLIS/JEAN KRUG/RINCON DE LA LAGUNA/SANTA MARIA/DIAMANTE/ATLANTICO/SAN SEBASTIAN DE LA PEDRERA
COSTA AZUL	LA PALOMA/LA AGUADA/COSTA AZUL/ARACHANIA/ANTONIOPOLIS/JEAN KRUG/RINCON DE LA LAGUNA/SANTA MARIA/DIAMANTE/ATLANTICO/SAN SEBASTIAN DE LA PEDRERA
LA AGUADA	LA PALOMA/LA AGUADA/COSTA AZUL/ARACHANIA/ANTONIOPOLIS/JEAN KRUG/RINCON DE LA LAGUNA/SANTA MARIA/DIAMANTE/ATLANTICO/SAN SEBASTIAN DE LA PEDRERA
LA PALOMA	LA PALOMA/LA AGUADA/COSTA AZUL/ARACHANIA/ANTONIOPOLIS/JEAN KRUG/RINCON DE LA LAGUNA/SANTA MARIA/DIAMANTE/ATLANTICO/SAN SEBASTIAN DE LA PEDRERA
SAN SEBASTIAN DE LA PED.	LA PALOMA/LA AGUADA/COSTA AZUL/ARACHANIA/ANTONIOPOLIS/JEAN KRUG/RINCON DE LA LAGUNA/SANTA MARIA/DIAMANTE/ATLANTICO/SAN SEBASTIAN DE LA PEDRERA

Localidad	Localidad Ampliada
ATLANTICO	LA PALOMA/LA AGUADA/COSTA AZUL/ARACHANIA/ANTONIOPOLIS/JEAN KRUG/RINCON DE LA LAGUNA/SANTA MARIA/DIAMANTE/ATLANTICO/SAN SEBASTIAN DE LA PEDRERA
DIAMANTE	LA PALOMA/LA AGUADA/COSTA AZUL/ARACHANIA/ANTONIOPOLIS/JEAN KRUG/RINCON DE LA LAGUNA/SANTA MARIA/DIAMANTE/ATLANTICO/SAN SEBASTIAN DE LA PEDRERA
JEAN KRUG	LA PALOMA/LA AGUADA/COSTA AZUL/ARACHANIA/ANTONIOPOLIS/JEAN KRUG/RINCON DE LA LAGUNA/SANTA MARIA/DIAMANTE/ATLANTICO/SAN SEBASTIAN DE LA PEDRERA
RINCON DE LA LAGUNA	LA PALOMA/LA AGUADA/COSTA AZUL/ARACHANIA/ANTONIOPOLIS/JEAN KRUG/RINCON DE LA LAGUNA/SANTA MARIA/DIAMANTE/ATLANTICO/SAN SEBASTIAN DE LA PEDRERA
SANTA MARIA	LA PALOMA/LA AGUADA/COSTA AZUL/ARACHANIA/ANTONIOPOLIS/JEAN KRUG/RINCON DE LA LAGUNA/SANTA MARIA/DIAMANTE/ATLANTICO/SAN SEBASTIAN DE LA PEDRERA
PUNTA RUBIA	LA PEDRERA/PUNTA RUBIA/SANTA ISABEL DE LA PEDRERA
SANTA ISABEL DE LA PED.	LA PEDRERA/PUNTA RUBIA/SANTA ISABEL DE LA PEDRERA
LA PEDRERA	LA PEDRERA/PUNTA RUBIA/SANTA ISABEL DE LA PEDRERA
PUNTA DEL DIABLO	PUNTA DEL DIABLO
VALIZAS	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO
B. DEL POLONIO	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO
OCEANIA	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO
SAN ANTONIO	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO
ATLANTICA	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO
COSTA DE ORO	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO
COSTA RICA	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO
EL PALENQUE	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO
LA FLORIDA	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO
LOS PALMARES	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO
MAR DEL PLATA	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO
PERLA DE ROCHA	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO
PUERTA DEL SOL	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO
SAN BERNARDO	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO
SAN FRANCISCO	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO
SAN REMO	SAN ANTONIO/MAR DEL PLATA/EL PALENQUE/SAN FRANCISCO/SAN BERNARDO/VALIZAS/PUERTA DEL SOL/ATLANTICA/SAN REMO/LA FLORIDA/OCEANIA/COSTA RICA/LOS PALMARES/B. DEL POLONIO/PERLA DE ROCHA/COSTA DE ORO

Localidad	Localidad Ampliada
BALNEARIO CUFRE	BALNEARIO KIYU/BALNEARIO CUFRE/BALNEARIO ORDEIG/VISTA MAR
BALNEARIO KIYU	BALNEARIO KIYU/BALNEARIO CUFRE/BALNEARIO ORDEIG/VISTA MAR
BALNEARIO ORDEIG	BALNEARIO KIYU/BALNEARIO CUFRE/BALNEARIO ORDEIG/VISTA MAR
VISTAMAR	BALNEARIO KIYU/BALNEARIO CUFRE/BALNEARIO ORDEIG/VISTA MAR
AUTODROMO NACIONAL	PLAYA PASCUAL/AUTODROMO NACIONAL/PENINO
PENINO	PLAYA PASCUAL/AUTODROMO NACIONAL/PENINO
PLAYA PASCUAL	PLAYA PASCUAL/AUTODROMO NACIONAL/PENINO

Fuente: Elaboración Propia

Anexo 3: Descripción de mapas elaborados en el marco del estudio de la valoración económica de activos en la Zona costera de Uruguay

Fecha: Diciembre 2019 – Enero 2020

Elaborado por: Lic. Néstor López.

A partir de las planillas Bases realizadas por Ec. Sebastián Albín; se procedió a elaborar una serie de Mapas según los shapefiles creados y ajustados. Para cada mapa se indica un breve metadato de zona geográfica, título y el/los atributos principales representados²⁶, presente en la lista de mapas de cada tema de estudio. También se incluye el nombre del archivo para simbología creada para el ambiente QGIS. Así como la aclaración de observaciones - por ej. como se procedió a filtrar determinados datos para la realización del mapa - .

Las zonas geográficas que se cartografiaron fueron (con su escala de representación):

Zonales / Regionales

Zona costera	1:2.000.000
Costa Oeste	1:1.000.000
Costa Este	1:1.250.000

Departamentales

Colonia	1:750.000
San José	1:500.000
Montevideo	1:200.000
Canelones	1:250.000
Maldonado	1:350.000
Rocha	1:1.000.000

Locales

Carmelo y Alrededores	1:100.000
Colonia del Sacramento	1:50.000
Juan Lacaze	1:40.000
Ciudad del Plata y Alrededores	1:75.000
De Montevideo a Atlántida	1:175.000

²⁶ Informaciones y detalle presentes en los archivos Excel de Metadatos de Padrones Urbanos, Padrones Rurales, Playas Turísticas, Puertos Comerciales y Puertos Turísticos. Versión final corregida de enero 2020.

Ciudad de la Costa	1:100.000
Atlántida – La Floresta	1:50.000
Piriápolis y Alrededores	1:100.000
Punta del Este – Maldonado	1:125.000
José Ignacio y Alrededores	1:150.000
La Paloma – La Pedrera	1:120.000
Punta del Diablo	1:40.000

LISTA DE MAPAS ELABORADOS

(Se muestran los 7 primeros campos; en los archivos de Metadatos se incluyen otras referencias – como nombre de campo de atributos, nombre de archivo de simbología, y observaciones – asociadas a cada mapa elaborado).

PADRONES RURALES

NÚMERO DE MAPA	GRUPO TEMÁTICO	ZONA GEOGRÁFICA	ESCALA	TÍTULO PRINCIPAL DE MAPA	NOMBRE DE SHAPEFILE UTILIZADO	TÍTULO DE ATRIBUTO REPRESENTADO
1.MN	MARCO NACIONAL	Zona Costera	1:2.000.000	Valoración Económica de Activos - Marco Nacional	Marco Nacional - Mapas VEA.shp	Marco Nacional - Mapas VEA
1.ML	MARCO LOCAL	Zona Costera	1:2.000.000	Valoración Económica de Activos - Marco Local	Marco Local - Mapas VEA.shp	Marco Local - Mapas VEA
2	PADRONES RURALES	Zona Costera	1:2.000.000	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
2.O	PADRONES RURALES	Costa Oeste	1:1.000.000	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
2.E	PADRONES RURALES	Costa Este	1:1.250.000	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
2.CO	PADRONES RURALES	Colonia	1:750.000	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
2.SJ	PADRONES RURALES	San José	1:500.000	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
2.MO	PADRONES RURALES	Montevideo	1:200.000	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
2.CA	PADRONES RURALES	Canelones	1:250.000	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
2.MA	PADRONES RURALES	Maldonado	1:350.000	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
2.RO	PADRONES RURALES	Rocha	1:1.000.000	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
3	PADRONES RURALES	Zona Costera	1:2.000.000	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
3.O	PADRONES RURALES	Costa Oeste	1:1.000.000	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
3.E	PADRONES RURALES	Costa Este	1:1.250.000	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
3.CO	PADRONES RURALES	Colonia	1:750.000	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
3.SJ	PADRONES RURALES	San José	1:500.000	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
3.MO	PADRONES RURALES	Montevideo	1:200.000	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
3.CA	PADRONES RURALES	Canelones	1:250.000	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
3.MA	PADRONES RURALES	Maldonado	1:350.000	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018
3.RO	PADRONES RURALES	Rocha	1:1.000.000	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores reales DNC al 2018

NÚMERO DE MAPA	GRUPO TEMÁTICO	ZONA GEOGRÁFICA	ESCALA	TÍTULO PRINCIPAL DE MAPA	NOMBRE DE SHAPEFILE UTILIZADO	TÍTULO DE ATRIBUTO REPRESENTADO
4	PADRONES RURALES	Zona Costera	1:2.000.000	Factor de Ajuste, valores reales al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	Factor de Ajuste, valores reales al 2019
4.O	PADRONES RURALES	Costa Oeste	1:1.000.000	Factor de Ajuste, valores reales al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	Factor de Ajuste, valores reales al 2019
4.E	PADRONES RURALES	Costa Este	1:1.250.000	Factor de Ajuste, valores reales al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	Factor de Ajuste, valores reales al 2019
4.CO	PADRONES RURALES	Colonia	1:750.000	Factor de Ajuste, valores reales al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	Factor de Ajuste, valores reales al 2019
4.SJ	PADRONES RURALES	San José	1:500.000	Factor de Ajuste, valores reales al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	Factor de Ajuste, valores reales al 2019
4.MO	PADRONES RURALES	Montevideo	1:200.000	Factor de Ajuste, valores reales al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	Factor de Ajuste, valores reales al 2019
4.CA	PADRONES RURALES	Canelones	1:250.000	Factor de Ajuste, valores reales al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	Factor de Ajuste, valores reales al 2019
4.MA	PADRONES RURALES	Maldonado	1:350.000	Factor de Ajuste, valores reales al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	Factor de Ajuste, valores reales al 2019
4.RO	PADRONES RURALES	Rocha	1:1.000.000	Factor de Ajuste, valores reales al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	Factor de Ajuste, valores reales al 2019
5	PADRONES RURALES	Zona Costera	1:2.000.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
5.O	PADRONES RURALES	Costa Oeste	1:1.000.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
5.E	PADRONES RURALES	Costa Este	1:1.250.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
5.CO	PADRONES RURALES	Colonia	1:750.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
5.SJ	PADRONES RURALES	San José	1:500.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
5.MO	PADRONES RURALES	Montevideo	1:200.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
5.CA	PADRONES RURALES	Canelones	1:250.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
5.MA	PADRONES RURALES	Maldonado	1:350.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
5.RO	PADRONES RURALES	Rocha	1:1.000.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018

NÚMERO DE MAPA	GRUPO TEMÁTICO	ZONA GEOGRÁFICA	ESCALA	TÍTULO PRINCIPAL DE MAPA	NOMBRE DE SHAPEFILE UTILIZADO	TÍTULO DE ATRIBUTO REPRESENTADO
6	PADRONES RURALES	Zona Costera	1:2.000.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
6.O	PADRONES RURALES	Costa Oeste	1:1.000.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
6.E	PADRONES RURALES	Costa Este	1:1.250.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
6.CO	PADRONES RURALES	Colonia	1:750.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
6.SJ	PADRONES RURALES	San José	1:500.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
6.MO	PADRONES RURALES	Montevideo	1:200.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
6.CA	PADRONES RURALES	Canelones	1:250.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
6.MA	PADRONES RURALES	Maldonado	1:350.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
6.RO	PADRONES RURALES	Rocha	1:1.000.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2018
7	PADRONES RURALES	Zona Costera	1:2.000.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
7.O	PADRONES RURALES	Costa Oeste	1:1.000.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
7.E	PADRONES RURALES	Costa Este	1:1.250.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
7.CO	PADRONES RURALES	Colonia	1:750.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
7.SJ	PADRONES RURALES	San José	1:500.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
7.MO	PADRONES RURALES	Montevideo	1:200.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
7.CA	PADRONES RURALES	Canelones	1:250.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
7.MA	PADRONES RURALES	Maldonado	1:350.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
7.RO	PADRONES RURALES	Rocha	1:1.000.000	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD total en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019

NÚMERO DE MAPA	GRUPO TEMÁTICO	ZONA GEOGRÁFICA	ESCALA	TÍTULO PRINCIPAL DE MAPA	NOMBRE DE SHAPEFILE UTILIZADO	TÍTULO DE ATRIBUTO REPRESENTADO
8	PADRONES RURALES	Zona Costera	1:2.000.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
8.O	PADRONES RURALES	Costa Oeste	1:1.000.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
8.E	PADRONES RURALES	Costa Este	1:1.250.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
8.CO	PADRONES RURALES	Colonia	1:750.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
8.SJ	PADRONES RURALES	San José	1:500.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
8.MO	PADRONES RURALES	Montevideo	1:200.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
8.CA	PADRONES RURALES	Canelones	1:250.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
8.MA	PADRONES RURALES	Maldonado	1:350.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019
8.RO	PADRONES RURALES	Rocha	1:1.000.000	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Rurales_NAP_Costas_2019.shp	USD/has en Padrones Rurales, valores ajustados al 2019

PADRONES URBANOS

NÚMERO DE MAPA	GRUPO TEMÁTICO	ZONA GEOGRÁFICA	ESCALA	TÍTULO PRINCIPAL DE MAPA	NOMBRE DE SHAPEFILE UTILIZADO	TÍTULO DE ATRIBUTO REPRESENTADO
1.MN	MARCO NACIONAL	Zona Costera	1:2.000.000	Valoración Económica de Activos - Marco Nacional	Marco Nacional - Mapas VEA.shp	Marco Nacional - Mapas VEA
1.ML	MARCO LOCAL	Zona Costera	1:2.000.000	Valoración Económica de Activos - Marco Local	Marco Local - Mapas VEA.shp	Marco Local - Mapas VEA
9	PADRONES URBANOS	Zona Costera	1:2.000.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - MO, según DNC
9.O	PADRONES URBANOS	Costa Oeste	1:1.000.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - MO, según DNC
9.E	PADRONES URBANOS	Costa Este	1:1.250.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - MO, según DNC
9.CO	PADRONES URBANOS	Colonia	1:750.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
9.SJ	PADRONES URBANOS	San José	1:500.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
9.MO	PADRONES URBANOS	Montevideo	1:200.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - MO, según DNC
9.CA	PADRONES URBANOS	Canelones	1:250.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
9.MA	PADRONES URBANOS	Maldonado	1:350.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
9.RO	PADRONES URBANOS	Rocha	1:1.000.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
9.CLO	PADRONES URBANOS	Carmelo y Alrededores	1:100.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
9.CDS	PADRONES URBANOS	Colonia del Sacramento	1:50.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
9.JLL	PADRONES URBANOS	Juan Lacaze	1:40.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
9.CDP	PADRONES URBANOS	Ciudad del Plata y Alrededores	1:75.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - MO, según DNC
9.MVD	PADRONES URBANOS	De Montevideo a Atlántida	1:175.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - MO, según DNC
9.CCA	PADRONES URBANOS	Ciudad de la Costa	1:100.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - MO, según DNC
9.ADA	PADRONES URBANOS	Atlántida - La Floresta	1:50.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
9.PIR	PADRONES URBANOS	Piriápolis y Alrededores	1:100.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
9.PDE	PADRONES URBANOS	Punta del Este - Maldonado	1:125.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
9.JJO	PADRONES URBANOS	José Ignacio y Alrededores	1:150.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
9.LPA	PADRONES URBANOS	La Paloma - La Pedrera	1:120.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
9.PDD	PADRONES URBANOS	Punta del Diablo	1:40.000	Régimen de Propiedad, según DNC	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC

NÚMERO DE MAPA	GRUPO TEMÁTICO	ZONA GEOGRÁFICA	ESCALA	TÍTULO PRINCIPAL DE MAPA	NOMBRE DE SHAPEFILE UTILIZADO	TÍTULO DE ATRIBUTO REPRESENTADO
10	PADRONES URBANOS	Zona Costera	1:2.000.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - MO
10.O	PADRONES URBANOS	Costa Oeste	1:1.000.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - MO
10.E	PADRONES URBANOS	Costa Este	1:1.250.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - MO
10.CO	PADRONES URBANOS	Colonia	1:750.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
10.SJ	PADRONES URBANOS	San José	1:500.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
10.MO	PADRONES URBANOS	Montevideo	1:200.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - MO
10.CA	PADRONES URBANOS	Canelones	1:250.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
10.MA	PADRONES URBANOS	Maldonado	1:350.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
10.RO	PADRONES URBANOS	Rocha	1:1.000.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
10.CLO	PADRONES URBANOS	Carmelo y Alrededores	1:100.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
10.CDS	PADRONES URBANOS	Colonia del Sacramento	1:50.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
10.JLL	PADRONES URBANOS	Juan Lacaze	1:40.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
10.CDP	PADRONES URBANOS	Ciudad del Plata y Alrededores	1:75.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - MO
10.MVD	PADRONES URBANOS	De Montevideo a Atlántida	1:175.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - MO
10.CCA	PADRONES URBANOS	Ciudad de la Costa	1:100.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - MO
10.ADA	PADRONES URBANOS	Atlántida - La Floresta	1:50.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
10.PIR	PADRONES URBANOS	Piríspolis y Alrededores	1:100.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
10.PDE	PADRONES URBANOS	Punta del Este - Maldonado	1:125.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
10.JIO	PADRONES URBANOS	José Ignacio y Alrededores	1:150.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
10.LPA	PADRONES URBANOS	La Paloma - La Pedrera	1:120.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR
10.PDD	PADRONES URBANOS	Punta del Diablo	1:40.000	Condición de Baldío	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Condición de Baldío - SUR

NÚMERO DE MAPA	GRUPO TEMÁTICO	ZONA GEOGRÁFICA	ESCALA	TÍTULO PRINCIPAL DE MAPA	NOMBRE DE SHAPEFILE UTILIZADO	TÍTULO DE ATRIBUTO REPRESENTADO
11	PADRONES URBANOS	Zona Costera	1:2.000.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - SUR
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - MO
11.O	PADRONES URBANOS	Costa Oeste	1:1.000.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - SUR
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - MO
11.E	PADRONES URBANOS	Costa Este	1:1.250.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - SUR
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - MO
11.CO	PADRONES URBANOS	Colonia	1:750.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
11.SJ	PADRONES URBANOS	San José	1:500.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
11.MO	PADRONES URBANOS	Montevideo	1:200.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - MO, según DNC
11.CA	PADRONES URBANOS	Canelones	1:250.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
11.MA	PADRONES URBANOS	Maldonado	1:350.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
11.RO	PADRONES URBANOS	Rocha	1:1.000.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Régimen de Propiedad - SUR, según DNC
11.CLO	PADRONES URBANOS	Carmelo y Alrededores	1:100.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - SUR
11.CDS	PADRONES URBANOS	Colonia del Sacramento	1:50.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - SUR
11.JLL	PADRONES URBANOS	Juan Lacaze	1:40.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - SUR
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - MO
11.CDP	PADRONES URBANOS	Ciudad del Plata y Alrededores	1:75.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - SUR
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - MO
11.MVD	PADRONES URBANOS	De Montevideo a Atlántida	1:175.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - SUR
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - MO
11.CCA	PADRONES URBANOS	Ciudad de la Costa	1:100.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - SUR
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - MO
11.ADA	PADRONES URBANOS	Atlántida - La Floresta	1:50.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - SUR
11.PIR	PADRONES URBANOS	Piríspolis y Alrededores	1:100.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - SUR
11.PDE	PADRONES URBANOS	Punta del Este - Maldonado	1:125.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - SUR
11.JIO	PADRONES URBANOS	José Ignacio y Alrededores	1:150.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - SUR
11.LPA	PADRONES URBANOS	La Paloma - La Pedrera	1:120.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - SUR
11.PDD	PADRONES URBANOS	Punta del Diablo	1:40.000	Destino principal de Ocupación	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	Destino principal de Ocupación - SUR

NÚMERO DE MAPA	GRUPO TEMÁTICO	ZONA GEOGRÁFICA	ESCALA	TÍTULO PRINCIPAL DE MAPA	NOMBRE DE SHAPEFILE UTILIZADO	TÍTULO DE ATRIBUTO REPRESENTADO
18	PADRONES URBANOS	Zona Costera	1:2.000.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - MO, ajust. al 2019
18.O	PADRONES URBANOS	Costa Oeste	1:1.000.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - MO, ajust. al 2019
18.E	PADRONES URBANOS	Costa Este	1:1.250.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - MO, ajust. al 2019
18.CO	PADRONES URBANOS	Colonia	1:750.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
18.SJ	PADRONES URBANOS	San José	1:500.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
18.MO	PADRONES URBANOS	Montevideo	1:200.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - MO, ajust. al 2019
18.CA	PADRONES URBANOS	Canelones	1:250.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
18.MA	PADRONES URBANOS	Maldonado	1:350.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
18.RO	PADRONES URBANOS	Rocha	1:1.000.000	USD/m2 en Padrones Urbanos, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
18.CLO	PADRONES URBANOS	Carmelo y Alrededores	1:100.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - MO, ajust. al 2019
18.CDS	PADRONES URBANOS	Colonia del Sacramento	1:50.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
18.JLL	PADRONES URBANOS	Juan Lacaze	1:40.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
18.CDP	PADRONES URBANOS	Ciudad del Plata y Alrededores	1:75.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - MO, ajust. al 2019
18.MVD	PADRONES URBANOS	De Montevideo a Atlántida	1:175.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - MO, ajust. al 2019
18.CCA	PADRONES URBANOS	Ciudad de la Costa	1:100.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
					VEA_Padrones_Urbanos_MO_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - MO, ajust. al 2019
18.ADA	PADRONES URBANOS	Atlántida - La Floresta	1:50.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
18.PIR	PADRONES URBANOS	Piripolis y Alrededores	1:100.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
18.PDE	PADRONES URBANOS	Punta del Este - Maldonado	1:125.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
18.JIO	PADRONES URBANOS	José Ignacio y Alrededores	1:150.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
18.LPA	PADRONES URBANOS	La Paloma - La Pedrera	1:120.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019
18.PDD	PADRONES URBANOS	Punta del Diablo	1:40.000	USD/m2 en Construcciones, valores ajustados al 2019	VEA_Padrones_Urbanos_SUR_NAP_Costas_2019.shp	USD/m2 en Construcciones - SUR, ajust. al 2019

PLAYAS TURÍSTICAS

NÚMERO DE MAPA	GRUPO TEMÁTICO	ZONA GEOGRÁFICA	ESCALA	TÍTULO PRINCIPAL DE MAPA	NOMBRE DE SHAPEFILE UTILIZADO	TÍTULO DE ATRIBUTO REPRESENTADO
1.MN	MARCO NACIONAL	Zona Costera	1:2.000.000	Valoración Económica de Activos - Marco Nacional	Marco Nacional - Mapas VEA.shp	Marco Nacional - Mapas VEA
1.ML	MARCO LOCAL	Zona Costera	1:2.000.000	Valoración Económica de Activos - Marco Local	Marco Local - Mapas VEA.shp	Marco Local - Mapas VEA
21	PLAYAS TURÍSTICAS	Zona Costera	1:2.000.000	1 - Población Residente	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	1 - Población Residente - Censo INE 2011
21.O	PLAYAS TURÍSTICAS	Costa Oeste	1:1.000.000	1 - Población Residente	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	1 - Población Residente - Censo INE 2011
21.E	PLAYAS TURÍSTICAS	Costa Este	1:1.250.000	1 - Población Residente	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	1 - Población Residente - Censo INE 2011
21.CO	PLAYAS TURÍSTICAS	Colonia	1:750.000	1 - Población Residente	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	1 - Población Residente - Censo INE 2011
21.SJ	PLAYAS TURÍSTICAS	San José	1:500.000	1 - Población Residente	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	1 - Población Residente - Censo INE 2011
21.MO	PLAYAS TURÍSTICAS	Montevideo	1:200.000	1 - Población Residente	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	1 - Población Residente - Censo INE 2011
21.CA	PLAYAS TURÍSTICAS	Canelones	1:250.000	1 - Población Residente	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	1 - Población Residente - Censo INE 2011
21.MA	PLAYAS TURÍSTICAS	Maldonado	1:350.000	1 - Población Residente	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	1 - Población Residente - Censo INE 2011
21.RO	PLAYAS TURÍSTICAS	Rocha	1:1.000.000	1 - Población Residente	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	1 - Población Residente - Censo INE 2011
22	PLAYAS TURÍSTICAS	Zona Costera	1:2.000.000	12 - Número de Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	12 - Turismo Recep. (No. Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino)
22.O	PLAYAS TURÍSTICAS	Costa Oeste	1:1.000.000	12 - Número de Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	12 - Turismo Recep. (No. Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino)
22.E	PLAYAS TURÍSTICAS	Costa Este	1:1.250.000	12 - Número de Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	12 - Turismo Recep. (No. Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino)
22.CO	PLAYAS TURÍSTICAS	Colonia	1:750.000	12 - Número de Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	12 - Turismo Recep. (No. Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino)
22.SJ	PLAYAS TURÍSTICAS	San José	1:500.000	12 - Número de Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	12 - Turismo Recep. (No. Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino)
22.MO	PLAYAS TURÍSTICAS	Montevideo	1:200.000	12 - Número de Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	12 - Turismo Recep. (No. Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino)
22.CA	PLAYAS TURÍSTICAS	Canelones	1:250.000	12 - Número de Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	12 - Turismo Recep. (No. Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino)
22.MA	PLAYAS TURÍSTICAS	Maldonado	1:350.000	12 - Número de Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	12 - Turismo Recep. (No. Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino)
22.RO	PLAYAS TURÍSTICAS	Rocha	1:1.000.000	12 - Número de Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	12 - Turismo Recep. (No. Visitantes Extranjeros por Lugar de Destino)
23	PLAYAS TURÍSTICAS	Zona Costera	1:2.000.000	13 - Días de Alojamiento por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	13 - Turismo Recep. (Días de alojamiento por Lugar de Destino)
23.O	PLAYAS TURÍSTICAS	Costa Oeste	1:1.000.000	13 - Días de Alojamiento por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	13 - Turismo Recep. (Días de alojamiento por Lugar de Destino)
23.E	PLAYAS TURÍSTICAS	Costa Este	1:1.250.000	13 - Días de Alojamiento por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	13 - Turismo Recep. (Días de alojamiento por Lugar de Destino)
23.CO	PLAYAS TURÍSTICAS	Colonia	1:750.000	13 - Días de Alojamiento por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	13 - Turismo Recep. (Días de alojamiento por Lugar de Destino)
23.SJ	PLAYAS TURÍSTICAS	San José	1:500.000	13 - Días de Alojamiento por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	13 - Turismo Recep. (Días de alojamiento por Lugar de Destino)
23.MO	PLAYAS TURÍSTICAS	Montevideo	1:200.000	13 - Días de Alojamiento por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	13 - Turismo Recep. (Días de alojamiento por Lugar de Destino)
23.CA	PLAYAS TURÍSTICAS	Canelones	1:250.000	13 - Días de Alojamiento por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	13 - Turismo Recep. (Días de alojamiento por Lugar de Destino)
23.MA	PLAYAS TURÍSTICAS	Maldonado	1:350.000	13 - Días de Alojamiento por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	13 - Turismo Recep. (Días de alojamiento por Lugar de Destino)
23.RO	PLAYAS TURÍSTICAS	Rocha	1:1.000.000	13 - Días de Alojamiento por Lugar de Destino	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	13 - Turismo Recep. (Días de alojamiento por Lugar de Destino)

NÚMERO DE MAPA	GRUPO TEMÁTICO	ZONA GEOGRÁFICA	ESCALA	TÍTULO PRINCIPAL DE MAPA	NOMBRE DE SHAPEFILE UTILIZADO	TÍTULO DE ATRIBUTO REPRESENTADO
34	PLAYAS TURÍSTICAS	Zona Costera	1:2.000.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.O	PLAYAS TURÍSTICAS	Costa Oeste	1:1.000.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.E	PLAYAS TURÍSTICAS	Costa Este	1:1.250.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.CO	PLAYAS TURÍSTICAS	Colonia	1:750.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.SJ	PLAYAS TURÍSTICAS	San José	1:500.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.MO	PLAYAS TURÍSTICAS	Montevideo	1:200.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.CA	PLAYAS TURÍSTICAS	Canelones	1:250.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.MA	PLAYAS TURÍSTICAS	Maldonado	1:350.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.RO	PLAYAS TURÍSTICAS	Rocha	1:1.000.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.b	PLAYAS TURÍSTICAS	Zona Costera	1:2.000.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.b.O	PLAYAS TURÍSTICAS	Costa Oeste	1:1.000.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.b.E	PLAYAS TURÍSTICAS	Costa Este	1:1.250.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.b.CO	PLAYAS TURÍSTICAS	Colonia	1:750.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.b.SJ	PLAYAS TURÍSTICAS	San José	1:500.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.b.MO	PLAYAS TURÍSTICAS	Montevideo	1:200.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.b.CA	PLAYAS TURÍSTICAS	Canelones	1:250.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.b.MA	PLAYAS TURÍSTICAS	Maldonado	1:350.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2
34.b.RO	PLAYAS TURÍSTICAS	Rocha	1:1.000.000	Nivel de Importancia del Índice de Playas (Alternativa 2)	VEA_Playas_Turísticas_NAP_Costas_2019.shp	Nivel Importancia de Índice de Playas - Altern. 2

PUERTOS COMERCIALES

NÚMERO DE MAPA	GRUPO TEMÁTICO	ZONA GEOGRÁFICA	ESCALA	TÍTULO PRINCIPAL DE MAPA	NOMBRE DE SHAPEFILE UTILIZADO	TÍTULO DE ATRIBUTO REPRESENTADO
1.MN	MARCO NACIONAL	Zona Costera	1:2.000.000	Valoración Económica de Activos - Marco Nacional	Marco Nacional - Mapas VEA.shp	Marco Nacional - Mapas VEA
1.ML	MARCO LOCAL	Zona Costera	1:2.000.000	Valoración Económica de Activos - Marco Local	Marco Local - Mapas VEA.shp	Marco Local - Mapas VEA
35	PUERTOS COMERCIALES	Zona Costera	1:2.000.000	Valor Neto Individual de Puertos Comerciales - Millones de USD 2019	VEA_Puertos_Comerciales_Individuales_NAP_Costas_2019.shp VEA_Puertos_Comerciales_Individuales_NAP_Costas_2019.shp	Valor Neto Individual - Millones de USD 2019 Puertos Comerciales Individuales
36	PUERTOS COMERCIALES	Zona Costera	1:2.000.000	Valor Neto de Terrenos de Puertos Comerciales - Millones de USD 2019	VEA_Puertos_Comerciales_Terreno_NAP_Costas_2019.shp VEA_Puertos_Comerciales_Individuales_NAP_Costas_2019.shp	Valor Neto Terreno - Millones de USD 2019 Puertos Comerciales Individuales
37	PUERTOS COMERCIALES	Zona Costera	1:2.000.000	Valor Neto Global de Puertos Comerciales - Millones de USD 2019	VEA_Puertos_Comerciales_Global_NAP_Costas_2019.shp VEA_Puertos_Comerciales_Individuales_NAP_Costas_2019.shp	Valor Neto Global - Millones de USD 2019 Puertos Comerciales Individuales
38	PUERTOS COMERCIALES	Zona Costera	1:2.000.000	Predios de Puertos Comerciales	Puertos_Comerciales_Terreno_NAP_Costas_2019.shp	Puertos Comerciales - Terrenos

PUERTOS DEPORTIVOS

NÚMERO DE MAPA	GRUPO TEMÁTICO	ZONA GEOGRÁFICA	ESCALA	TÍTULO PRINCIPAL DE MAPA	NOMBRE DE SHAPEFILE UTILIZADO	TÍTULO DE ATRIBUTO REPRESENTADO
1.MN	MARCO NACIONAL	Zona Costera	1:2.000.000	Valoración Económica de Activos - Marco Nacional	Marco Nacional - Mapas VEA.shp	Marco Nacional - Mapas VEA
1.ML	MARCO LOCAL	Zona Costera	1:2.000.000	Valoración Económica de Activos - Marco Local	Marco Local - Mapas VEA.shp	Marco Local - Mapas VEA
39	PUERTOS DEPORTIVOS	Zona Costera	1:2.000.000	Cantidad de Amarras disponibles en el Puerto Deportivo	VEA_Puertos_Deportivos_NAP_Costas_2019.shp	Número de Amarras
40	PUERTOS DEPORTIVOS	Zona Costera	1:2.000.000	Recaudación al 2018 de los Puertos Deportivos (Millones de USD)	VEA_Puertos_Deportivos_NAP_Costas_2019.shp	Recaudación - USD 2018
41	PUERTOS DEPORTIVOS	Zona Costera	1:2.000.000	Valor Económico Neto de los Puertos Deportivos para ingresos futuros (Millones de USD)	VEA_Puertos_Deportivos_NAP_Costas_2019.shp	Valor Neto (Ingresos futuros)
42	PUERTOS DEPORTIVOS	Zona Costera	1:2.000.000	Predios de Puertos Deportivos	Puerto_Deportivos_Terreno_NAP_Costas_2019.shp	Puertos Deportivos - Terrenos