

**MEMORIA DE GESTIÓN Y ECONÓMICA**

PAI ACRES ECOBARRIO

Febrero 2022

## MEMORIA DE GESTIÓN Y ECONÓMICA

El Ámbito de Actuación y delimitación del presente PAI está conformado por los padrones rurales N° 55054, 55055, 55056, 55529, 55551, 59746, 59747, 59748, 59749, 59750, 59751, 59752, 59753, 55946, 54996, Sección Catastral 20, Municipio Ciudad de la Costa. El mismo se grafica en la lámina **L01 - Delimitación del Ámbito de Actuación**.

La totalidad del emprendimiento consiste en un ámbito de actuación de 13 há 1987 m<sup>2</sup>. La etapabilidad propuesta se visualiza en la tabla de etapas de la lámina **L03 - Etapabilidad**, donde se vincula con las infraestructuras asociadas.

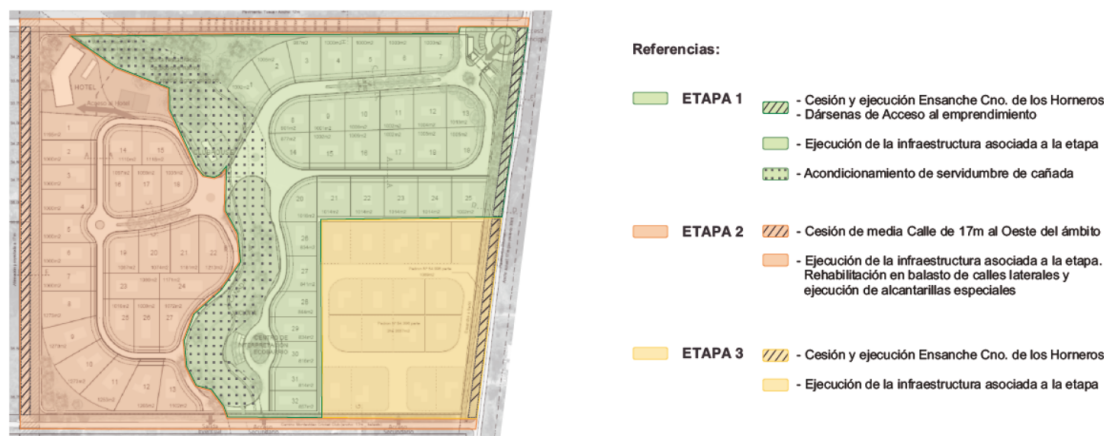


Figura 01. Etapabilidad

## ETAPABILIDAD

### Etapa 1: 51.920 m<sup>2</sup>

- Infraestructura vial:
  - Cesión y ejecución del ensanche de Cno de los Horneros, con su senda peatonal y bicisenda y obra del acceso, correspondiente a la longitud del frente del fraccionamiento de la Etapa 1.
  - Dársena de acceso.
- Abastecimiento de agua potable: Se ejecutará red interna del área correspondiente, será en Polietileno de Alta Densidad (PEAD) 75 mm de diámetro, la cual abastecerá por sus frentes a todos los lotes de dicha etapa.
- Saneamiento: Ejecución de la red convencional proyectada en PVC de 200mm, serie 20 con una pendiente mínima admisible de 0.0045 m/m para todos los tramos excepto en los tramos iniciales que será de 0.008 m/m, considerando para la verificación de auto limpieza una tensión tractiva mínima de 1Pa.
- Drenaje pluvial: Se realizarán las cunetas filtrantes asociadas a las sendas vehiculares.
- Paisaje: Equipamiento vegetal y adecuación de las áreas verdes sobre Cno. de los Horneros.

## **Etapa 2: 56.941 m<sup>2</sup>**

- Infraestructura vial: Cesión de 8.50 metros, correspondientes a la mitad de la Calle de 17 metros proyectada al Oeste del ámbito. Se realizará la rehabilitación en balasto de Cno. de las Higuieritas y de Cno. Montevideo Cricket Club.
- Abastecimiento de agua potable: Se ejecutará red interna en su totalidad, será en Polietileno de Alta Densidad (PEAD) 75 mm de diámetro, la cual abastecerá por sus frentes a todos los lotes de dicha etapa.
- Saneamiento: Ejecución de la red convencional proyectada en PVC de 200mm, serie 20 con una pendiente mínima admisible de 0.0045 m/m para todos los tramos excepto en los tramos iniciales que será de 0.008 m/m, considerando para la verificación de auto limpieza una tensión tractiva mínima de 1Pa. Se ejecutará el pozo de bombeo correspondiente al saneamiento del Hotel y su correspondiente línea de impulsión hacia el pozo de bombeo general del emprendimiento.
- Drenaje Pluvial: Se realizarán las cunetas filtrantes asociadas a las sendas vehiculares y las alcantarillas especiales sobre la cañada en su intersección con Cno. de las Higuieritas y Camino. Montevideo Cricket Club.
- Paisaje: Equipamiento vegetal y adecuación de áreas verdes sobre calles públicas laterales (Cno. de las Higuieritas y Cno. Montevideo Cricket Club).

## **Etapa 3: 23.126 m<sup>2</sup>**

- Infraestructura vial: Cesión y ejecución del ensanche de Cno. de los Horneros, con su senda peatonal y bicisenda y obra del acceso al emprendimiento, correspondiente a la longitud del frente del fraccionamiento de la Etapa 3.
- Abastecimiento de agua potable: Se ejecutará red interna en su totalidad, será en Polietileno de Alta Densidad (PEAD) 75 mm de diámetro, la cual abastecerá por sus frentes a todos los lotes de dicha etapa.
- Saneamiento: Ejecución de la red convencional proyectada en PVC de 200mm, serie 20 con una pendiente mínima admisible de 0.0045 m/m para todos los tramos excepto en los tramos iniciales que será de 0.008 m/m, considerando para la verificación de auto limpieza una tensión tractiva mínima de 1Pa.
- Drenaje Pluvial: Se realizarán las cunetas filtrantes asociadas a las sendas vehiculares.
- Paisaje: Equipamiento vegetal y adecuación de las áreas verdes sobre Cno. de los Horneros.

## **MEMORIA ECONÓMICA Y DE FACTIBILIDAD DE LA PROPUESTA**

### **DINÁMICA INMOBILIARIA, MERCADO DE SUELO, PROCESO DE VALORIZACIÓN A TRAVÉS DEL CAMBIO DE CATEGORÍA.**

El Ámbito de Actuación de este PAI se encuentra categorizado según el Plan Parcial Camino de los Horneros como APT 1, suelo Rural con el Atributo de Potencialmente Transformable a Suburbano de baja densidad, el cual será de uso preferentemente turístico, recreativo, residencial de baja densidad de ocupación y servicios compatibles. Esta categorización verifica la viabilidad y oportunidad de la propuesta residencial que se presenta para los padrones afectados, en tanto su concordancia con el cambio de categoría establecido por la normativa vigente, como por su compatibilidad con los destinos residenciales en su entorno. Se constata el valor del ámbito de intervención por la cercanía a enclaves suburbanos consolidados y por encontrarse en una zona en potencial desarrollo.

En una escala metropolitana, el fácil acceso a las Rutas Nacionales IB, N° 101 y N° 102, permite una accesibilidad privilegiada a las vías de comunicación terrestre más importantes del país, representando otro elemento que contribuye a su ubicación estratégica.

Si bien con el cambio de categoría se produce una valorización del suelo, existen importantes incertidumbres para la inversión por parte de desarrolladores privados. Si a esto se le añade que son varios propietarios diferentes dentro de un ámbito de actuación, aumenta la dificultad de acuerdos, ello da como resultado que en pocos casos los potenciales desarrolladores se arriesgan a la transformación del suelo. En este caso se ha podido saltar estas condicionantes lo que haría posible la concreción de la propuesta de una manera más eficaz.

### **VALORIZACIÓN DEL SUELO POR CAMBIO DE CATEGORÍA**

Con respecto a la revalorización del suelo, las fuentes primarias de información a las que se acceden en esta primera etapa (Registro de la Propiedad Inmobiliaria -RPI-, valores catastrales, oferta inmobiliaria, cotizaciones de agentes inmobiliarios calificados y examen de situaciones similares), arrojan el dato de un costo de 25 dólares por m<sup>2</sup> de suelo ya transformado y sin construcción alguna.

El área total involucrada en el Ámbito de Actuación del presente PAI es 13 há 1987 m<sup>2</sup>.

Conforme con el Art. 46 de la Ley 18.308, autoriza a la Intendencia de Canelones a percibir en concepto de retorno de valorización un porcentaje de los mayores valores inmobiliarios, conforme a los criterios y porcentajes establecidos en el Decreto N° 6 del 27 de Octubre de 2010 de la Junta Departamental, estableciendo:

*19.4 Valorización* - Es un instrumento mediante el cual se desarrolla el principio establecido en el Artículo 5, inciso 6 del presente Decreto Departamental. La valorización está relacionada al incremento del valor económico del suelo involucrado en una intervención dentro del perímetro de actuación del Costa Plan.

*Según Art. 17 (modifica Art. 19.4.4).* El precio que deberá pagar el propietario a la Intendencia de Canelones, se determina de la siguiente manera:

En los casos de cambio de categoría, cambio de uso del suelo y reparcelamiento, el precio se determina como el área del suelo por el factor de ocupación total por el valor

venal del metro cuadrado del suelo ya transformado; por el 5%. La evaluación para el cálculo del precio, refleja el valor real de los inmuebles – valor venal - será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos competentes del Gobierno Departamental.

**VAL: área x USD/m<sup>2</sup> X FOT x 5%**

Totalidad del Ámbito

**VAL: 131.987 x 25 x 1,20 x 0,05 = 197.980,5 Usd**

Resultando en un valor de 197.980,5 dólares, que el emprendimiento deberá hacer efectivo por el pago de la revalorización de la tierra, el que quedará asociado al Fondo de Gestión Urbana.

Aplica el mayor aprovechamiento según Decreto de la Revisión 2020 del Costa Plan, Artículo 19.5.2. Precio de Contrapartidas.

## **CARGAS POR FONDO DE GESTIÓN CAMINO DE LOS HORNEROS**

**Artículo 46 del PPCH expresa el Fondo de Gestión Camino de los Horneros.**

*Créase el Fondo Camino de los Horneros con el objeto de cumplir con la ejecución de los proyectos definidos en el presente plan, repartir de manera equitativa los costos y los beneficios al interior del perímetro de actuación. La ejecución de los proyectos previstos en el presente plan se realizará conforme a la disponibilidad del fondo y a las prioridades.*

El Artículo 47, establece que la Integración de recursos al Fondo podrá realizarse con los recursos que surjan del monto de las cargas determinadas para cada predio o conjunto de ellos según el caso, entre otros.

El Artículo 46.1 del PPCH establece el cálculo de cargas de la siguiente forma:

**Precio = Á predio x coef. de ponderación x valor total de cargas / Á total del ámbito**

Los coeficientes de ponderación se establecen en función de la categoría y subcategoría de suelo, así como la incorporación del atributo potencialmente transformable (ATP) y se presentan en el siguiente cuadro.

Área suburbana	1,14	
Área ARS	0,57	0,57 al concretar
Área APT	0,38	0,76 al transformar
Suelo Rural	0,19	0,38 para usos compatibles

Resultando:

Cálculo Totalidad del Ámbito

Á predio (131.987m<sup>2</sup>) x coef. de ponderación (1,14) x valor total de cargas (47.000.000) / Á total del ámbito (19.690.000m<sup>2</sup>) = U\$S 359.160,15

Según el Artículo 13. Racionalidad Intraterritorial del PPCH, las cargas urbanísticas están constituidas por los costos asociados a las inversiones necesarias para la materialización de los componentes públicos de infraestructura vial, suelo para espacios y áreas verdes públicas, y la construcción de equipamientos colectivos. Por lo cual, se descuentan los siguientes valores asociados a los rubros señalados anteriormente.

PLANILLA DE COSTOS ESTIMADOS - Infraestructura para transformación del suelo

		TOTAL OBRA	LEYES SOCIALES	IVA	TOTAL	
1.1	Subtotal Etapa 1	US\$	921,478.00	138,221.70	202,725.16	1,262,424.86
1.2	Subtotal Etapa 2	US\$	721,956.00	108,293.40	158,830.32	989,079.72
1.3	Subtotal Etapa 3	US\$	355,991.00	53,398.65	78,318.02	487,707.67
COSTO TOTAL de las 3 Etapas con Leyes Sociales e IVA						2,739,212.25
1.4	Costo del Terreno				US\$	3,299,675.00
COSTO TOTAL de las 3 Etapas + COSTO DEL TERRENO con Leyes Sociales e IVA						6,038,887.25

**Figura 02. Tabla desglose de Inversiones**

1 OBRA VIAL PÚBLICA		Metraje	Unidad	Unitario (USD)	Total (USD)	
<b>1.1 CAMINO DE LOS HORNEROS</b>						
1.1.1	Obra de Acceso al emprendimiento	Incluye las Dársenas y la pavimentación del acceso hasta el portón de ingreso De acuerdo al PPCH se ensancha 1,5m a cada lado del firme actual ya que no tiene banquetas, incluye reconstrucción de cunetas	1	GI	170,000	170,000
1.1.2	Ensanche de Con. De los Horneros	De acuerdo al PPCH son 2m de ancho de Bicienda en todo el frente del predio	1050	m2	40	42,000
1.1.3	Bicisenda	Incluye la mainería peatonal en 1,2m de ancho frente a todo el predio	700	m2	25	17,500
1.1.4	Camino peatonal		420	m2	25	10,500
<b>1.2 CAMINO DE LAS HIGUERITAS</b>						
1.2.1	Rehabilitación en balasto	Incluye un perfilado con aporte de Balasto, limpieza de cuneta y limpieza de faja	1	GI	10,000	10,000
1.2.2	Alcantarilla especial		1	GI	28,000	28,000
<b>1.3 CAMINO MONTEVIDEO CRICKET CLUB</b>						
1.3.1	Rehabilitación en balasto	Incluye un perfilado con aporte de Balasto, limpieza de cuneta y limpieza de faja	1	GI	10,000	10,000
1.3.2	Alcantarilla especial		1	GI	28,000	28,000
<b>1.4 Instalación de alumbrado público</b>						
1.4.1						81,700
SUBTOTAL OBRA						397,700
Imprevistos 10%						39,770
IVA						96243.4
LLSS						65620.5
<b>TOTAL</b>						<b>599,334</b>

**Figura 03. Tabla desglose de Inversión Infraestructura Vial Pública**

A lo anterior, se le suma el monto por cesión de suelo para calles públicas, el que asciende a: U\$S 124.525,00

Total de la inversión de infraestructura vial pública: U\$S 599.334,00 + U\$S 124.525,00 = U\$S 723.859,00.

U\$S 359.160,15 – U\$S 723.859,00. = - U\$S 364.698,85.

**Por lo tanto, el valor que deberá hacer efectivo el emprendimiento como aporte al Fondo de Gestión Camino de los Horneros resulta nulo.**

En relación a la forma de pago y actualización de la fórmula, se irá haciendo efectivo el aporte en la medida en que se vayan concretando las distintas etapas, especificadas previamente en el presente documento.

## **INVERSIÓN TOTAL ESTIMADA**

Según la tabla de inversión total estimada, con una hipótesis de desarrollo de la totalidad del Ámbito de Actuación, se calcula un costo relacionado a infraestructura de **2.739.212,25 dólares**.

En suma, este proyecto se maneja con financiación por parte de inversores privados, financiación bancaria, vinculado a posibles compradores de las unidades, lo que permite el flujo financiero para el desarrollo de cada etapa y la garantía del fiel cumplimiento del proyecto.