

**MEMORIA DE GESTIÓN Y ECONÓMICA**

PAI LOS OLIVOS

## MEMORIA DE GESTIÓN Y ECONÓMICA

El Ámbito de Actuación y delimitación del PAI está conformado por los padrones N.º 70328 - 70329 - 70330 - 70331 - 70332 - 70333 – 70334 – 70335 – 70336 - 70337 - 70338 - 70339 - 38334 - 71919 - 57112 - 57539 - 57540 – 71920 graficada en **Lámina 2 Delimitación Ámbito de Actuación.**

Al interior del Ámbito se define una red vial pública que divide el territorio en 5 Macrolotes, todos ellos con un área máxima aproximada de 10 Hás, 9926 m<sup>2</sup> que conforman la estructuración interna y el desarrollo de las diferentes etapas a través de la consolidación de cada Macrolote.

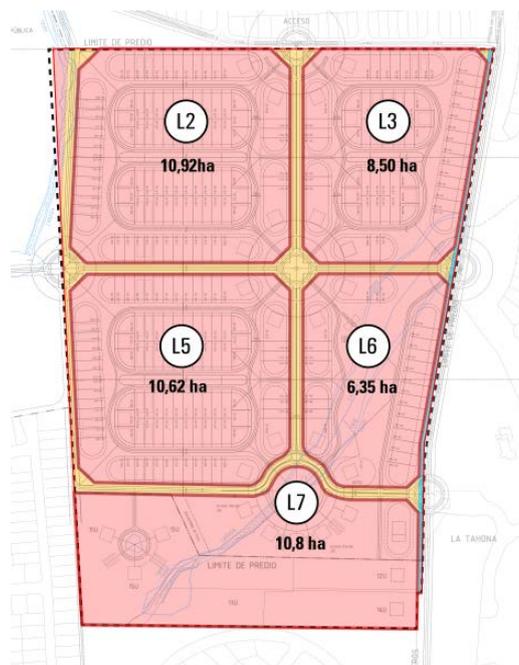


Figura 01. Conformación de Macrolotes

La etapabilidad propuesta se visualiza en la Tabla de etapas de la Lámina 03- Etapabilidad, donde se vincula cada Etapa con la infraestructura asociada. Las Etapas del proceso son 5. Ver Lámina 03- Etapabilidad

La etapabilidad propuesta vincula cada fase del desarrollo de la infraestructura asociada. Una vez ejecutada la infraestructura asociada a cada etapa (macrolote), se procederá a la recategorización correspondiente. Pudiéndose otorgar garantía real o personal suficiente a favor del Gobierno Departamental por el valor de dichas infraestructuras.

### 9.1 Etapa 1. Desarrollo Macrolote 5

Infraestructura vial y Espacio Público: Se efectivizará la cesión del Ensanche de Camino de los Horneros. Se ejecutará Cesión y Ejecución de Calle 3 (Tramo 1), Calle 2 (Tramo 1) y Calle 1(Tramo 1).

Abastecimiento de agua potable: Se ejecutará red interna del Macrolote 5 en su totalidad, será en Polietileno de Alta Densidad (PEAD) 75mm de diámetro, la cual abastecerá por sus frentes a todos los lotes del emprendimiento.

Saneamiento: Ejecución de la red convencional de Macrolote 5, proyectada en PVC de 200mm 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.

Pozo de bombeo para saneamiento

Drenaje Pluvial: Confección de cunetas verdes con pendiente hacia su punto de disposición final sobre curso de agua de Macrolote 5.

Lagunas de amortiguación Macrolote 6.

Paisaje: Se procederá a cumplir con el equipamiento Vegetal y adecuación de las áreas Equipamiento Vegetal sobre calles ejecutadas.

Ver lámina 03 Etapabilidad.

### **9.2 Etapa 2. Desarrollo de Macrolote 3.**

Se realizarán las siguientes obras de infraestructura:

Infraestructura Vial y Espacio Público: Se ejecutará el ensanche de Camino de los Horneros.

Abastecimiento de agua potable: Se ejecutará red interna de Macrolote 3 se construirá en su totalidad en Polietileno de Alta Densidad (PEAD) 75mm de diámetro, la cual abastecerá por sus frentes a todos los lotes del emprendimiento

Saneamiento: Ejecución de la red convencional de Macrolote 3, proyectada en PVC de 200mm 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: Confección de cunetas verdes con pendiente hacia su punto de disposición final sobre curso de agua de Macrolote 3.

Paisaje: Se procederá a cumplir con el equipamiento Vegetal y adecuación de las áreas Equipamiento Vegetal sobre calles ejecutadas.

### **9.3 Etapa 3. Desarrollo del Macrolote 2.**

Se realizarán las siguientes obras de infraestructura:

Infraestructura Vial y Espacio Público: Ejecución Calle 01 (tramo 02)

Abastecimiento de agua potable: Se ejecutará red interna de Macrolote 2 se construirá en su totalidad en Polietileno de Alta Densidad (PEAD) 75mm de diámetro, la cual abastecerá por sus frentes a todos los lotes del emprendimiento.

Saneamiento: Ejecución de la red convencional de Macrolote 2, proyectada en PVC de 200mm 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: Confección de cunetas verdes con pendiente hacia su punto de disposición final sobre curso de agua de Macrolote 2.

Paisaje: Equipamiento vegetal y adecuación de áreas verdes sobre Calle 01 (tramo 02)

Ver Lámina 03 – Etapabilidad.

### **9.4 Etapa 5. Desarrollo Macrolote 6.**

Infraestructura vial: Cesión y ejecución Calle 3(Tramo 2), Calle 4 (Tramo 1)

Abastecimiento de agua potable: Abastecimiento Macrolote 6

La red interna a los macro lotes se construirá en su totalidad en Polietileno de Alta Densidad (PEAD) 75mm de diámetro, la cual abastecerá por sus frentes a todos los lotes del emprendimiento a los cuales se los conectará con una derivación de ½”.

Saneamiento: Ejecución de la red convencional de Macrolote 6, proyectada en PVC de 200mm 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: Confección de cunetas verdes con pendiente hacia su punto de disposición final sobre curso de agua de Macrolote 6.

Paisaje: Equipamiento Vegetal y adecuación de las áreas verdes sobre calles ejecutadas.

### 9.5 Etapa 6. Desarrollo Macrolote 7.

Se realizarán las siguientes obras de infraestructura:

Infraestructura Vial y Espacio Público: Se realizará la cesión y ejecución Calle 2 (Tramo 2), Calle 4 (Tramo 2)

Abastecimiento de agua potable: Se ejecutará red interna de Macrolote 7 se construirá en su totalidad en PEAD 75mm de diámetro, la cual abastecerá por sus frentes a todos los lotes del emprendimiento.

Saneamiento: Ejecución de la red convencional de Macrolote 7, proyectada en PVC de 200mm 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 de Pluviales: Confección de cunetas verdes con pendiente hacia su punto de disposición final sobre curso de agua de Macrolote 7.

Paisaje: Ejecución de Equipamiento vegetal y adecuación de áreas verdes sobre Calle 02 (tramo 02) y Calle 04 (tramo 02)

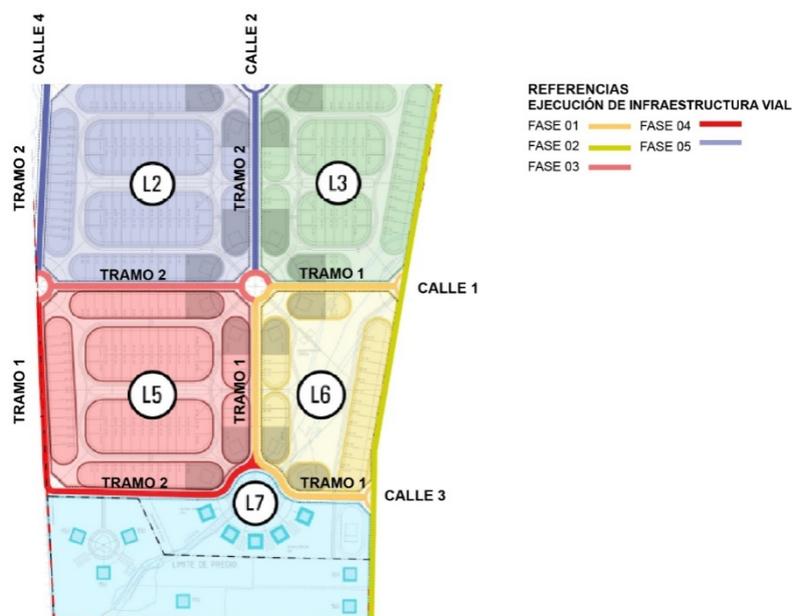


Figura 02. Etapabilidad

## **ARTÍCULO 38 Y 42 DE LA LOT**

A los efectos de dar cumplimiento al artículo 38 de la Ley N° 18.308 de 18 de junio de 2008 se cederá un área de 13672 m<sup>2</sup> en el padrón 56437. Dicha cesión cubre el 10% de espacio público correspondiente a Etapa 01 (Macrolote 5) y Etapa 02 (Macrolote 3). Ver Lámina 03 - Etapabilidad.

En relación al área restante, quedará en garantía el padrón 56436, liberándose la cuota aparte de cesión correspondiente, ante la transformación de cada etapa.

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 42 de la ley número 18.308 de 18 de junio de 2008 (Obligaciones de la propiedad inmueble en suelo urbano no consolidado y suelo potencialmente transformable).

## **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 categorizada como Área Potencialmente Transformable (APT 3), determinada por el Plan Parcial de Camino de los Horneros. Este Suelo es categorizado como Suelo Suburbano de baja densidad: será de Uso Preferentemente turístico y Residencial de Baja Densidad de Ocupación, turístico, recreativo 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 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 la cantidad de propietarios diferentes que posee generalmente un ámbito de actuación para un PAI, lo que 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**

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el "Artículo 19.4.4. Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa (Costa Plan).

Las fuentes primarias de información a las que se accede 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 52 há 7511 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: 527.511 x 25 x 1,2 x 0,05 = 791.266,5 dólares**

Resultando en un valor de 791.266,5 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 artículo Costa Plan.

A los efectos de su reglamentación, se podrá realizar un Contrato Plan de acuerdo a lo establecido en el Art. 41. Del Plan Parcial Camino de los Horneros.

## **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 integrarse 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 sub categoría 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 (527.511m<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>) = 1.435.451,47 dólares**

Según Artículo 13. Racionalidad Intraterritorial del Plan Parcial Camino de los Horneros, 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.

Infraestructura vial:

1. CAMINERIA VIAL PÚBLICA							
ÍTEM	SUBÍTEM	DESCRIPCIÓN RUBROS	METRAJE	PRECIO UNITARIO	SUBTOTAL		
1.1 OBRAS VIALES PUBLICAS							
1.1.1		IMPLANTACIÓN - SERVICIOS PRELIMINARES Y GASTOS GENERALES	GL	1,00	U\$S	100.000,00	U\$S 100.000,00
1.1.2		MOVIMIENTOS DE TIERRA - LIMPIEZA DEL TERRENO SOLO EN SECTOR CALLE	M3	37.011,00	U\$S	14,00	U\$S 518.154,00
1.1.3		ÁREA CAMINERÍA VIAL ROTONDAS - TOSCA COMPACTADA ancho 5m	M2	1.050,00	U\$S	30,00	U\$S 31.500,00
1.1.4		ÁREA CAMINERÍA VIAL ROTONDAS - TOSCA COMPACTADA ancho 3,5m	M2	364,00	U\$S	30,00	U\$S 10.920,00
1.1.5		ÁREA CAMINERÍA VIAL PÚBLICA - ANCHO 6 M	M2	7.716,00	U\$S	42,00	U\$S 324.072,00
1.1.6		ÁREA CAMINERÍA VIAL PÚBLICA - ANCHO 9 M	M2	5.049,00	U\$S	42,00	U\$S 212.058,00
1.1.7		ÁREA SENDA DE DESACELERACIÓN	U	2,00	U\$S	80.000,00	U\$S 160.000,00
1.1.8		SEÑALIZACIÓN VIAL	GL	1,00	U\$S	20.000,00	U\$S 20.000,00
1.1.9		ÁREA A PARQUIZAR - ENGRAMILLADO	M2	1.642,00	U\$S	4,00	U\$S 6.568,00
1.1.10		CUNETAS DE CÉSPED POR CADA LADO DE LA CALLE	ML	3.964,00	U\$S	10,00	U\$S 39.640,00
1.1.11		CANTERO EN CAMINERÍA VIAL PÚBLICA	M2	842,00	U\$S	120,00	U\$S 101.040,00
<b>SUBTOTAL 1 - SIN LEYES Y SIN IVA</b>						<b>U\$S</b>	<b>1.523.952,00</b>
LEYES SOCIALES POR LA LEY 14.411						U\$S	243.832,00
<b>SUBTOTAL 2 - CON LEYES Y SIN IVA</b>						<b>U\$S</b>	<b>1.767.784,00</b>
22% IMPUESTO VALOR AGREGADO SOBRE U\$S 1.523.952,00						U\$S	335.269,00
<b>TOTAL CON LEYES E IVA</b>						<b>U\$S</b>	<b>2.103.053,00</b>

A lo anterior, se le suma el monto por cesión de suelo para calles públicas, el que asciende a: U\$S 1.299.925,00

**TOTAL COMPONENTES PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA VIAL: U\$S 3.402.978,00**

Se considera como montos de infraestructura vial los invertidos en la cesión de suelo para calles públicas y ejecución de las mismas previstas en el Plan Camino de los Horneros. En el caso de la Calle 2, paralela a Camino de los Horneros, si bien no está prevista en el Plan, es equivalente en longitud a la Calle 12 de la red interna pública proyectada por dicho plan.

Resultando un valor negativo de U\$S 1.967.526,53

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

## **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 **17.963.173,00 dólares**. Este proyecto se maneja con financiación por parte de inversores privados, financiación bancaria, vinculado a posibles compradores de las viviendas, lo que permite el flujo financiero para el desarrollo de cada etapa y la garantía del fiel cumplimiento del proyecto.

Ver Anexo 2 - Costo Estimado Olivos