

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

PAI PROYECTO HUERTAS

MEMORIA ECONÓMICA Y DE FACTIBILIDAD DE LA PROPUESTA

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

El área objeto de este Programa de Actuación Integrada se encuentra categorizada como Área Potencialmente Transformable (APT 2), 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 y consolidación.

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 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.

Con respecto a la revalorización del suelo, 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 m2 de suelo ya transformado y sin construcción alguna.**

El área total involucrada en la Unidad de Actuación del presente PAI es 15 ha 1124 m2.

Según Artículo 44, la recuperación de valorizaciones

Conforme con el artículo 46 de la Ley 18308 del 18 de junio de 2008, autorizase 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.

Según el DECRETO N°6 DEL 27 DE OCTUBRE DE 2010

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 Costaplan.

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, reflejará 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/m² X FOT x 5%

VAL: 151124 x 25 x 1,20 x 0,05 = **226.686 Usd**

Resultando en un valor de 226.686 dólares, que el emprendimiento deberá hacer efectivo por el pago de la revalorización de la tierra, el que quedará asociada al Fondo de Gestión Urbana.

CARGAS POR FONDO DE GESTIÓN CAMINO DE LOS HORNEROS:

Artículo 46 del PP expresa: 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 PP 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 concertar
Área APT	0,38	0,76 al transformar
Suelo Rural	0,19	0,38 para usos compatibles

Resultando:

Á predio (15 hás) x coef. de ponderación (1,14) x valor total de cargas (47.000.000USD) / Á total del ámbito (19.493.789 M2) = **412.285 dólares**

ÍTEM	CONCEPTO	ETAPA 0		ETAPA 1		ETAPA 2		ETAPA 3		ETAPA 4		TOTALES	
		COSTO DE LA TIERRA		41 VIVIENDAS		42 VIVIENDAS		47 VIVIENDAS		53 VIVIENDAS		TOTAL INVERSIÓN INTERNA	
		U\$S	3.160.000	U\$S	12.200.380	U\$S	11.855.001	U\$S	12.491.867	U\$S	15.416.685	U\$S	54.923.913
		INVERSIÓN INTERNA CON LEYES SOCIALES E IVA										SUBTOTAL INVERSIÓN PÚBLICA	
1.	OBRAS VIALES	U\$S		U\$S		U\$S	476.221	U\$S	274.771	U\$S	274.718	U\$S	1.025.709
2.	INFRAESTRUCTURA SANITARIA	U\$S		U\$S		U\$S	136.018	U\$S	136.018	U\$S	119.137	U\$S	391.173
3.	INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA	U\$S		U\$S	1.043.826	U\$S		U\$S		U\$S	78.129	U\$S	1.122.955
4.	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA E ILUMINACIÓN	U\$S		U\$S	284.345	U\$S	128.167	U\$S	127.690	U\$S	110.969	U\$S	651.171
5.	EJECUCIÓN DE ENSANCHE DE CAMINO DE LOS HORNEROS	U\$S		U\$S	164.532	U\$S	17.481	U\$S		U\$S		U\$S	182.013
TOTALES		U\$S	3.160.000	U\$S	13.693.083	U\$S	12.412.868	U\$S	13.030.346	U\$S	16.000.618	U\$S	56.296.934

Resultando en un valor de 412.285 dólares, que el emprendimiento deberá hacer efectivo como aporte al Fondo de Gestión Camino de los Horneros.

INVERSIÓN TOTAL ESTIMADA

Según la Tabla de inversión total estimada por etapa con una hipótesis de desarrollo de la totalidad de la Unidad de Actuación, se calcula un costo relacionado a infraestructura pública de 3.373.000 dólares. Este proyecto se manejará con financiación por parte de inversores privados, financiación bancaria, vinculado a posibles compradores de las viviendas, lo que permitirá el flujo financiero para el desarrollo de cada etapa y la garantía del fiel cumplimiento del proyecto.

CESIÓN DE SUELO PÚBLICO: ARTÍCULO 38 Y 42 DE LA LOT

De acuerdo al Art. 38 de la Ley N° 18.308, (Condiciones generales de los instrumentos. Límites y estándares mínimos).- Los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible en las áreas delimitadas de suelo urbano, suelo suburbano o suelo con el atributo de potencialmente transformable, preverán las reservas de espacios libres y equipamiento, así como límites de densidad y edificabilidad.

Con carácter general en las actuaciones residenciales, industriales, de servicios, turísticas, deportivas, de recreación u otras, las reservas para espacios libres, equipamientos, cartera de tierras y otros destinos de interés municipal, departamental o nacional, sin perjuicio del área destinada a circulaciones, no podrán ser inferiores al 10% (diez por ciento) del sector a intervenir.

El Gobierno Departamental, atendiendo a las características socioeconómicas de su ámbito jurisdiccional o la dotación de áreas para circulaciones públicas del proyecto, podrá disminuir el citado estándar hasta el 8% (ocho por ciento)

En todos los casos los instrumentos de ordenamiento territorial exigirán que las nuevas urbanizaciones y fraccionamientos antes de su autorización definitiva ejecuten

a su costo, la red vial y la conexión a la red vial general para la continuidad de la trama existente, además de las infraestructuras indicadas en el literal a) del artículo 32 de la LOTS.

Se podrá otorgar garantía real o personal suficiente a favor del Gobierno Departamental por el valor de dichas infraestructuras.

10% suelo: 15.112 m²

25 USD/m²: **USD 377.800**

En acuerdo con la Intendencia de Canelones, la cesión de terreno edificable, se concretará fuera de la UA. Este 10% de la cesión equivalente se realizará en acuerdo con la IC en la zona de Colonia Nicolich con el fin de alinearse con los objetivos planteados en el PPCN y R101 y completar la dinámica social iniciada por la gestión de la IC; fortalecer y concentrar el núcleo social ya manifestado en el territorio.