



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL  
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL  
DECRETO 833 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019  
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MONTEVIDEO

LOCALIDAD	9-FONTIBON
SECTOR CATASTRAL	006307-MONTEVIDEO

ANÁLISIS DE OCUPACIÓN DEL SUELO		TOTAL
ÁREA OBJETO DE PLANIFICACIÓN		77.064,62
SUELO NO OBJETO DE REPARTO		15.834,98
	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	8.492,70
	PERFILES VIALES EXISTENTES	7.342,28
ÁREA NETA URBANIZABLE		61.229,64
CONTROL AMBIENTAL		382,40
CESIONES PÚBLICAS (CARGAS LOCALES)		24.877,57
	PARQUES	17.788,67
	SUELO PARA EQUIPAMIENTO	1.000,00
	MALLA VIAL LOCAL	6.088,90
TOTAL ÁREA ÚTIL		35.969,67
ÁREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO		5.390,25
ÁREA ÚTIL MANZANAS (DESARROLLAR EN PISOS)		30.579,42
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
ÍTEM		TOTAL
ÍNDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO		0,60
ÁREA DE OCUPACIÓN		18.347,65
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO PROMEDIO		6,3
ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN POR ÍNDICE		192.562,78
ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN POR ÍNDICE VIVIENDA		190.762,78
ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN POR ÍNDICE COMERCIO		1.800,00
ÁREA MÁXIMA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN POR ÍNDICE		192.562,78
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
ÍTEM	PORCENTAJE	TOTAL
PUNTOS FIJOS Y PUNTOS FIJOS	20%	43.145,20
CIRCULACIONES ADICIONALES VIVIENDA	5%	9.538,14
CIRCULACIONES ADICIONALES COMERCIO ZONAL	10%	180,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN VIVIENDA INCLUYE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		217.057,73
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN COMERCIO ZONAL INCLUYE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		1.800,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA INCLUYE DE EQUIPAMIENTO COMUNAL		218.857,73
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA (ITEREAR)		161.916,48
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		1.800,00
TOTAL ÁREA VENDIBLE		163.716,48
ALTURA PROPUESTA EN PISOS (80 MTR DE ALTURA SEGÚN AERONAUTICA CIVIL)		23
ÁREA DE OCUPACION RESULTANTE		9.516
ÍNDICE DE OCUPACION RESULTANTE		0,31
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
ÍTEM		TOTAL
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO EN VIVIENDA	0,125	20.239,56
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO COMERCIO ZONAL	0,08	150,00
EQUIPAMIENTO DESTINADO A EQUIPAMIENTO COMUNAL VIVIENDA	20%	4.047,91
EQUIPAMIENTO DESTINADO A EQUIPAMIENTO COMUNAL COMERCIO ZONAL	20%	30,00
EQUIPAMIENTO DESTINADO A ZONAS VERDES VIVIENDA	80%	16.191,65
EQUIPAMIENTO DESTINADO A ZONAS VERDES COMERCIO	80%	120,00
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - CUBIERTO		4.077,91
ÁREA CONSTRUIDA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO		1.400,00
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES VENDIBLES (VIVIENDA)		
ÍTEM		TOTAL
ÁREA TIPO (PRODUCTO INMOBILIARIO MÍNIMO) (M²) MERCADO		60,0
APARTAMENTOS PLANTEADOS (UNIDADES) ARTÍCULO 28 DECRETO 833 DE 2019		2.709,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
ÍTEM	ÁREA	TOTAL
PARQUEADEROS PRIVADOS VEHICULOS VIVIENDA		2.708,00
PARQUEADEROS VISITANTES VEHICULOS VIVIENDA		271,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VEHICULOS COMERCIO		8,00
PARQUEADEROS VISITANTES VEHICULOS COMERCIO		52,00
TOTAL PARQUEADEROS PROPUESTOS SEGÚN DTS DECRETO 833 DE 2019)		2.979,00
ÁREA LIBRE PRIMER PISO		12.231,77
ÁREA PARQUEADERO EN PRIMER PISO LIBRES EN PRIMER PISO (COMERCIO)	17,5	1.050,00
ÁREA PARQUEADERO EN SÓTANO VIVIENDA	22,5	67.027,50
CANTIDAD DE SÓTANOS PROPUESTOS		2
ÁREA TOTAL UTILIZADA PARA PARQUEADEROS EN PRIMER NIVEL - DESCUBIERTOS (M²)		1.050



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL  
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL  
DECRETO 833 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019  
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MONTEVIDEO

LOCALIDAD	9-FONTIBON	
SECTOR CATASTRAL	006307-MONTEVIDEO	
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		
ÍTEM	VALOR M <sup>2</sup>	TOTAL
VALOR VENTAS VIVIENDA INCLUYE VALOR DEL ESTACIONAMIENTO	6.180.000,00	1.178.913.980.400,00
VALOR VENTAS COMERCIO ZONAL	13.596.000,00	24.472.800.000,00
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>1.203.386.780.400,00</b>
<b>ANÁLISIS ÁREA CONSTRUIDA</b>		
ÍTEM		TOTAL
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA INCLUYE SÓTANO		285.885,23
ÁREA PLACA DE ESTACIONAMIENTOS PRIMER PISO		1.050,00
<b>ÁREA TOTAL A COSTEAR</b>		<b>286.935,23</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS</b>		
ÍTEM		TOTAL
COSTO DIRECTO	\$ 1.953.000,00	558.333.854.190,00
COSTO DIRECTO PLACA PARQUEADEROS	\$ 215.000,00	225.750.000,00
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>		<b>558.559.604.190,00</b>
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS PROMEDIO M2</b>		<b>1.946.640,03</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS</b>		
ÍTEM		TOTAL
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 16.756.788.125,70
LICENCIA - CURADURÍA - CARGO FIJO		\$ 587.892,76
LICENCIA - CURADURÍA		\$ 264.697.696,56
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 12.033.867.804,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%	\$ 55.855.960.419,00
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (CD)	1,53%	\$ 8.543.858.465,24
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 30.084.669.510,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - INGENIERIA DE DETALLE (CD)	4,00%	\$ 22.342.384.167,60
COSTOS FINANCIEROS	2,65%	\$ 31.904.924.591,33
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 36.101.603.412,00
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>213.889.342.084,19</b>
<b>OTROS COSTOS</b>		
ÍTEM	VALOR M <sup>2</sup>	TOTAL
COSTO ADECUACION ZONAS VERDES PRIVADAS (ÁREA-VALOR-TOTAL)	\$ 34.000,00	\$ 554.596.032,00
COSTO ADECUACION ÁREA PRIVADAS AFECTAS AL USO PUBLICO	\$ 249.000,00	\$ 1.342.172.250,00
<b>TOTAL COSTOS ADECUACION</b>		<b>1.896.768.282,00</b>
<b>CARGAS</b>		
CARGAS GENERALES	SERVICIOS PÚBLICOS	\$ 5.017.571.624,00
CARGAS LOCALES	CONTROL AMBIENTAL	\$ 57.360.000,00
	ZONAS VERDES	\$ 829.834.650,00
	URBANISMO	\$ 4.586.913.000,00
	GESTION PLAN PARCIAL	\$ 970.955.000,00
<b>TOTAL CARGAS LOCALES</b>		<b>6.445.062.650,00</b>
<b>TOTAL CARGAS</b>		<b>11.462.634.274,00</b>
<b>COSTO EQUIPAMIENTO CONSTRUIDO</b>	\$ 1.200.000,00	\$ 1.680.000.000,00
<b>TOTAL DE COSTOS</b>		<b>787.488.348.830,19</b>
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		65,4%
<b>ANÁLISIS DE UTILIDAD</b>		
ÍTEM		TOTAL
UTILIDAD VIVIENDA	14%	\$ 165.047.957.256,00
UTILIDAD COMERCIO	18%	\$ 4.405.104.000,00
<b>TOTAL UTILIDAD</b>		<b>169.453.061.256,00</b>
<b>VALOR RESIDUAL DEL LOTE</b>		
ÍTEM		TOTAL
VALOR TOTAL LOTE	20,48%	\$ 246.445.370.313,81
<b>VALOR COMERCIAL M<sup>2</sup> TERRENO - ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		<b>\$ 4.024.935,80</b>
<b>VALOR COMERCIAL M<sup>2</sup> TERRENO ADOPTADO (SE REDONDEA AL MIL MAS CERCAÑO)</b>		<b>\$ 4.025.000,00</b>

ELABORO: ADRIANA ROMERO FARFAN  
PROFESIONAL ESPECIALIZADO

*Adriana Romero Farfan*

*Alfonso*

REVISÓ: CARLOS MARIO LATORRE GONZÁLEZ  
PROFESIONAL CONTROL CALIDAD

*Carlos Mario Latorre González*