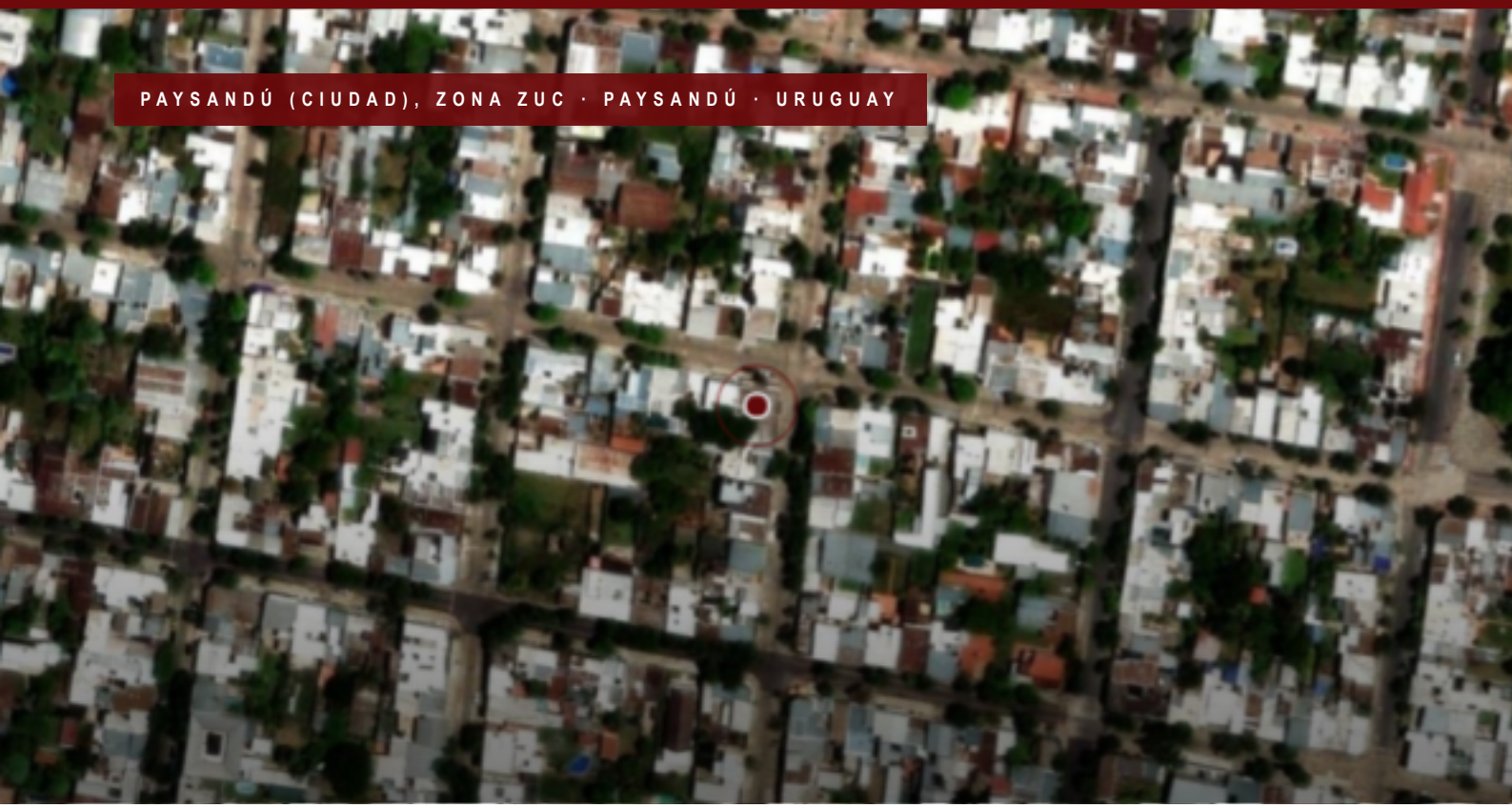



GUSTAVO ORTEGA & ASOC.
ARQUITECTOS
CONSTRUIMOS UN BUEN NOMBRE

ANÁLISIS DE VIABILIDAD · PREMIUM REPORT

**NORMATIVA A CONFIRMAR ANTE LA INTENDENCIA**

Los parámetros urbanísticos de este informe no están confirmados para este padrón: el régimen depende de la calle de frente, que no se pudo confirmar; en la zona ZUC la altura depende de la calle de frente del padrón (Decreto 7.719/2018 arts. 23.1 a 23.4; 23.4 en la redacción del Decreto 8.025/2019 art. 1). Se confirma ante la autoridad competente (Intendencia Departamental de Paysandú (Certificado de Afectaciones de Edificabilidad)) antes de comprometer inversión.

# Paysandú (ciudad), zona ZUC

# Padrón 3447 · Padrón 3447 - Paysandú (ZUC)

Factibilidad urbana vertical - Anteproyecto nivel B

| SUPERFICIE DEL TERRENO | TECHO NORMATIVO APROXIMADO | SUPERFICIE CONSTRUIDA (BASE) |
|---|---|---|
| 143 m² | 572 m² | 572 m² |

**TARJETA DE INTEGRIDAD DEL ANÁLISIS**

**9 / 12 supuestos confirmados (75%)** CONFIABILIDAD ALTA

*Análisis con base sólida de datos verificados*

# Veredicto Institucional

## CONDICIONES

El estudio evalúa la factibilidad de un edificio residencial vertical en el padrón 3447 de Paysandú (zona ZUC - Zona Urbana Central), sobre un terreno catastral de 143 m2 en esquina. El anteproyecto GREI adoptado como escenario base plantea 5 plantas, 572 m2 construidos, 403,3 m2 vendibles y 5 unidades de 2 dormitorios, con un ingreso bruto de venta estimado de USD 1.289.

| | |
|---|---|
| QUÉ ES + DÓNDE | Terreno de 143 m² en Paysandú (ciudad), zona ZUC. Distrito normativo ZUC - Zona Urbana Central. Techo normativo 572 m² (FOT —). |
| QUÉ RINDE | Escenario base: USD 1.012.738 costo sin terreno · USD 1.289.350 ingresos · valor residual del suelo USD 61.720 (lo máximo pagable por el terreno con margen 20 % sobre costo). |
| POR QUÉ ES BANCABLE | Ubicación en Paysandú (ciudad), zona ZUC con normativa verificada (FOT — entremed). Datos catastrales confirmados por fuente oficial. |
| VEREDICTO IMO | **CONDICIONES** |

### MÉTRICAS CLAVE DEL ESCENARIO BASE

| VALOR RESIDUAL DEL SUELO | COSTO TOTAL | INGRESOS ESTIMADOS | MARGEN OBJETIVO |
|---|---|---|---|
| **USD 61.720** | **USD 1.012.738** | **USD 1.289.350** | **20 %** |
| máx. pagable · margen 20 % | CAPEX | USD | supuesto GREI, no resultado |

### INFORMACIÓN CLAVE

**UBICACIÓN**

Zona inserta en Paysandú (Paysandú (ciudad), zona ZUC). Caracterización de entorno pendiente de relevamiento de campo.

**POSICIÓN DE PRECIO**

—

**RIESGO PRINCIPAL**

[ALTO · normativo] Edificabilidad parcelaria no ratificada

### MÉTRICAS FINANCIERAS COMPLEMENTARIAS

| | | | |
|---|---|---|---|
| **TIR (anualizada)** | pendiente (requiere precio de terreno) | **Margen objetivo (s/ costo)** | 20 % (supuesto) |
| **Techo normativo** | 572 m² | **Incidencia terreno** | 4,8% (residual) |
| **Sup. construida base** | 572 m² | **Aprovechamiento** | 100,0% |

### HIGHLIGHTS DEL ANÁLISIS

- Padrón 3447, Paysandú (ZUC), terreno catastral de 143 m2 en esquina; frente 10 m, fondo 14,7 m.
- Escenario base: 5 plantas, 572 m2 construidos, 403,3 m2 vendibles, 5 unidades de 2 dormitorios.
- Ingreso bruto de venta USD 1.289.350; subtotal de costos conocido USD 1.012.738.
- Edificabilidad parcelaria no ratificada (FOS 80%, altura 15 m, FOT s/d, retiros) y dirección catastral exacta sin informar.
- Riesgo de inundación Sector Puerto (art. 24) no descartado; en riesgo alto se prohíbe uso residencial.
- Decisión preliminar CONDICIONES; nivel de confianza bajo; requiere Certificado de Afectaciones y CAPEX integral.

# Qué falta para decidir

## Confiabilidad actual: 75% · ALTA — informe preliminar

GREI no finge certezas: el núcleo verificado es sólido y abajo está, con total transparencia, exactamente qué falta para llevar este análisis a nivel de decisión de inversión — y cómo conseguir cada dato. Cada dato confirmado reemplaza un supuesto por un hecho.

### DATOS QUE ELEVAN LA CONFIABILIDAD DE ESTE PADRÓN

| QUÉ FALTA CONFIRMAR | CÓMO CONSEGUIRLO | DÓNDE / QUIÉN | APORTA |
|---|---|---|---|
| **FOT / edificabilidad** | Parámetros del plano de zonificación oficial | Intendencia Departamental | +8% |
| **Comparables ≥3** | Relevamiento de comparables con fuente | Tasación inmobiliaria local | +8% |
| **Alquiler de referencia** | Sondeo de alquileres de la zona | Inmobiliaria local | +8% |

**→ CON ESTOS DATOS CONFIRMADOS, EL INFORME ALCANZA CONFIABILIDAD ALTA**

GREI puede integrar cada dato a medida que se obtiene y reemitir el informe con el nuevo nivel de certeza. Así la decisión se toma sobre hechos verificados, no sobre supuestos.

### PENDIENTES ESPECÍFICOS DE ESTE PADRÓN

- Certificado de Afectaciones de Edificabilidad (ratifica FOS, FOT, altura, retiros, cota, uso y afectaciones)
- Dirección/localidad catastral y situación dominial
- Confirmación de pertenencia o no al Sector Puerto (art. 24)
- Valor del terreno (0 comparables válidos)
- Factibilidad de servicios OSE y UTE
- Deuda de Contribución Inmobiliaria e Impuesto de Primaria individualizada
- Conciliación de 78,3 m2 entre vendible reportado y suma de unidades en el cuadro de áreas
- Costos de comercialización, gastos operativos, impuestos, seguros, mantenimiento y financiación

# Ubicación y Datos Físicos

## ENTORNO Y DINÁMICA

Zona inserta en Paysandú (Paysandú (ciudad), zona ZUC). Caracterización de entorno pendiente de relevamiento de campo.

## SERVICIOS URBANOS

- Agua potable de red
- Energía eléctrica
- Cloacas
- Gas natural
- Recolección de residuos
- Alumbrado público
- Transporte público accesible

## DATOS FÍSICOS CONSOLIDADOS

| | |
|---|---|
| **Padrón** | 3447 |
| **Partida matriz** | — |
| **Superficie** | 143,00 m² |
| **Frente** | 10,0 m |
| **Fondo** | 14,7 m |
| **Barrio** | Paysandú (ciudad), zona ZUC |
| **Fuente** | Plan Local de Paysandú y su microrregión (Decreto 7.719/2018, modif. 8.025/2019 y 8.835/2026) |

# Normativa a confirmar

Zona normativa **ZUC — Zona Urbana Central (ZUC)** · **A CONFIRMAR ANTE LA INTENDENCIA**

El régimen depende de la calle de frente, que no se pudo confirmar; en la zona ZUC la altura depende de la calle de frente del padrón (Decreto 7.719/2018 arts. 23.1 a 23.4; 23.4 en la redacción del Decreto 8.025/2019 art. 1). Fuente: Plan Local de Paysandú y su microrregión (Decreto 7.719/2018, modif. 8.025/2019 y 8.835/2026).

## ORIGEN DEL DATO

| | |
|---|---|
| **Autoridad emisora** | Intendencia Departamental de Paysandú |
| **Fuente / plano** | Plan Local de Paysandú y su microrregión (Decreto 7.719/2018, modif. 8.025/2019 y 8.835/2026) |

## PARÁMETROS NORMATIVOS

| | | |
|---|---|---|
| **Zona** | ZUC — Zona Urbana Central (ZUC) | |
| **FOS** | | 80% DATO NO CONFIRMADO |
| **FOS base** | | 114,4 m² |
| **Altura máxima** | | 15,0 m DATO NO CONFIRMADO |
| **Retiros** | 0 m como regla general, salvo retiro frontal de 4 m en Av. Salto, Av. Soriano, Av. Entre Ríos y Bulevar Artigas (DATO NO CONFIRMADO) | |
| **Techo normativo** | | 572,00 m² |

⚠ **PARÁMETROS NO AUTORITATIVOS — CONFIRMAR ANTE LA INTENDENCIA**

Los parámetros de la tabla no están confirmados para este padrón: el régimen depende de la calle de frente, que no se pudo confirmar; en la zona ZUC la altura depende de la calle de frente del padrón (Decreto 7.719/2018 arts. 23.1 a 23.4; 23.4 en la redacción del Decreto 8.025/2019 art. 1). Se usan para el escenario de máximo aprovechamiento y se confirman ante Intendencia Departamental de Paysandú (Certificado de Afectaciones de Edificabilidad) antes de comprometer inversión.

⚠ **DISCREPANCIA DE LOCALIDAD**

ALERTA DE LOCALIDAD: el padrón está catastralmente en "PAYSANDU" (fuente: DNC) pero la solicitud indica "PAYSANDÚ". IMPORTANTE — separación de capas: el catastro DNC solo localiza el padrón, NO dicta normativa. La normativa urbanística (FOS, altura, retiros) la dicta la Intendencia Departamental de paysandu vía su plano plan de zonificación urbana departamental, y depende de en qué ZONA geográfica del plan cae el padrón (no del nombre de localidad). Acción: verificar el padrón en el plan de zonificación urbana departamental de la Intendencia Departamental de paysandu para confirmar zona normativa real, y validar con el cliente si "PAYSANDÚ" es referencia comercial o si confundió el padrón.

## DECRETOS / INSTRUMENTOS RELACIONADOS

- Decreto 7.719/2018
- Decreto 8.025/2019
- Decreto 8.835/026
- Ley 18.795.
- Decreto Departamental

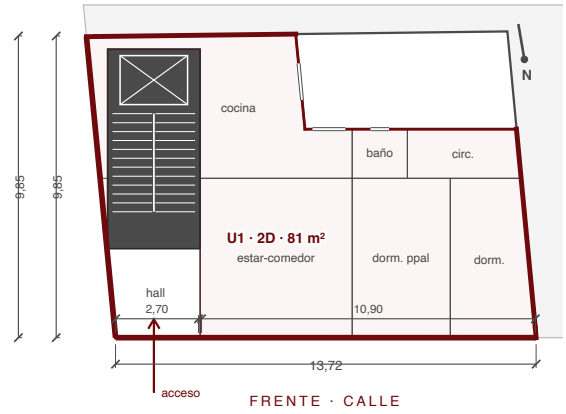
# Anteproyecto orientativo · Padrón 3447

**ANTEPROYECTO ORIENTATIVO.** Anteproyecto orientativo generado en forma automática con la normativa y el parcelario oficial disponibles al momento de la consulta. No es un proyecto de arquitectura, no sustituye el Certificado de Afectaciones de Edificabilidad de la Intendencia, y no habilita a construir. Es el mismo programa del que salen las superficies y el modelo financiero de este informe.

**Normativa a confirmar ante la Intendencia**

Los parámetros urbanísticos de este informe no están confirmados para este padrón: el régimen depende de la calle de frente, que no se pudo confirmar; en la zona ZUC la altura depende de la calle de frente del padrón (Decreto 7.719/2018 arts. 23.1 a 23.4; 23.4 en la redacción del Decreto 8.025/2019 art. 1). Se confirma ante la autoridad competente (Intendencia Departamental de Paysandú (Certificado de Afectaciones de Edificabilidad)) antes de comprometer inversión.

## PLANTA BAJA

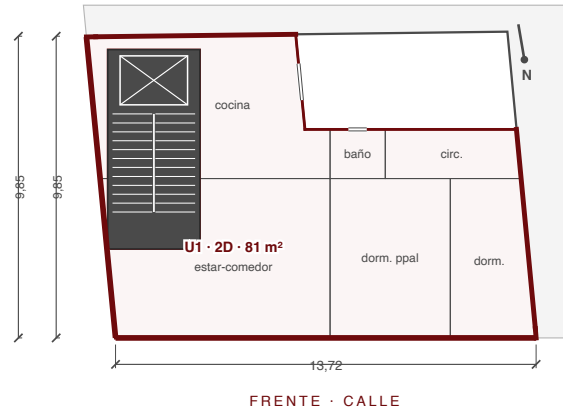



0 5 m

núcleo medianera ciega abertura retiro

Polígono oficial: Dirección Nacional de Catastro (MEF) — parcelario urbano nacional, Parcelario Urbano, 20
Cotas en metros. m² de unidad: vendible del programa (ubicación orientativa).

## PLANTA TIPO · N1–N4




0 5 m

núcleo medianera ciega abertura retiro

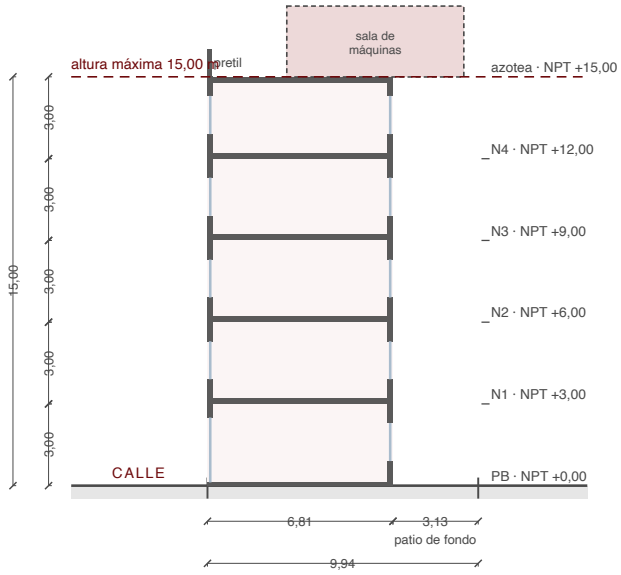
Polígono oficial: Dirección Nacional de Catastro (MEF) — parcelario urbano nacional, Parcelario Urbano, 20
Cotas en metros. m² de unidad: vendible del programa (ubicación orientativa).

# Corte y volumen

**Normativa a confirmar ante la Intendencia**
Los parámetros urbanísticos de este informe no están confirmados para este padrón: el régimen depende de la calle de frente, que no se pudo confirmar; en la zona ZUC la altura depende de la calle de frente del padrón (Decreto 7.719/2018 arts. 23.1 a 23.4; 23.4 en la redacción del Decreto 8.025/2019 art. 1). Se confirma ante la autoridad competente (Intendencia Departamental de Paysandú (Certificado de Afectaciones de Edificabilidad)) antes de comprometer inversión.

## CORTE

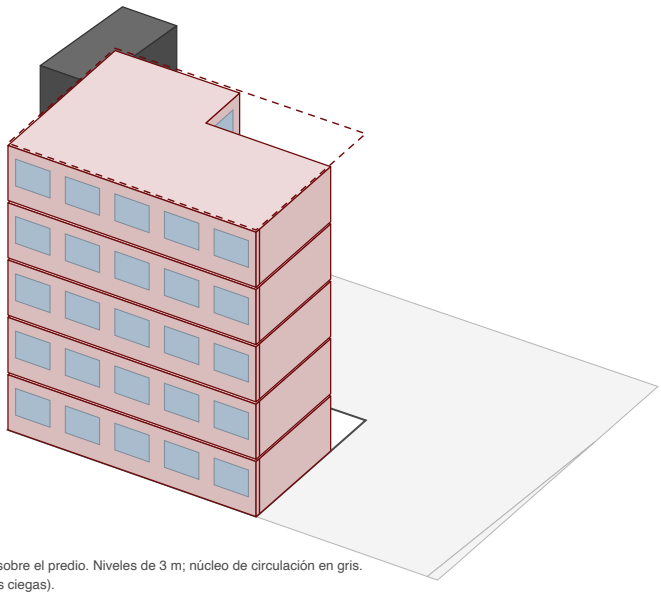
ANTEPROYECTO ORIENTATIVO




Corte por la crujía de unidades, perpendicular al frente. Niveles de 3 m piso a piso; losas de 0,22 m; pretil de 1,00 m.
La sala de máquinas pasa la altura máxima: verificar si la norma la admite como saliente técnico.

## VOLUMEN 3D · Padrón 3447

ANTEPROYECTO ORIENTATIVO



Plano punteado: altura máxima 15,0 m sobre el predio. Niveles de 3 m; núcleo de circulación en gris.
Aberturas sólo en fachadas (medianeras ciegas).

Volumen navegable en 3D: https://grei-caba-lookup.vercel.app/api/anteproyecto?padron=3447&dpto=PAYSANDU&formato=html&loc=PAYSANDU

# Cuadro de áreas y unidades

## PREDIO Y ENVOLVENTE

| | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie catastral | 143,0 m² | Superficie gráfica (polígono oficial) | 136,2 m² |
| Edificable por retiros | 136,2 m² | Tope de huella por FOS | 114,4 m² |
| Huella adoptada | 114,4 m² · manda FOS | Tope total por FOT | — |

## CUADRO DE ÁREAS

| NIVEL | COTA (M) | ALTURA (M) | MÁXIMO NORMATIVO (M²) |
|---|---|---|---|
| PB | +0,0 | 3,00 | 114,4 |
| N1 | +3,0 | 3,00 | 114,4 |
| N2 | +6,0 | 3,00 | 114,4 |
| N3 | +9,0 | 3,00 | 114,4 |
| N4 | +12,0 | 3,00 | 114,4 |
| **Área bruta** | | | **572,0** |
| Núcleos de circulación | | | − 97,5 |
| **Área vendible** | | | **403,3** |

Máximo normativo: Máximo aprovechamiento: 5 niveles de 3 m dentro de 15,0 m, huella por FOS, total por altura.

Vendible = (bruta − núcleos) × 0,85 (criterio GOYA). Núcleo de 19,5 m² por nivel. FOT resultante 400,0 %. Parámetros: FOS 80 % · altura máxima 15 m · retiro frontal 0 m · FOT no lo trae GREI.

## UNIDADES

| TIPO | CANTIDAD | M² VENDIBLE PROMEDIO | M² VENDIBLE |
|---|---|---|---|
| 2 dormitorios | 5 | 80,7 | 403,3 |
| **Total** | **5** | | **403,3** |

Por piso: PB–N4: 1 (1×2D). La cantidad sale del vendible de cada piso. Supuesto de diseño de GREI (se cambia por pedido): mezcla de 1D 45 m², 2D 65 m² y 3D 90 m² en 30/50/20 por cantidad. Con 5 unidades y pisos iguales la mezcla más cercana al 30/50/20 es 0 / 5 / 0 (el objetivo exacto sería 2 / 2 / 1).

## SUPUESTOS DE DISEÑO

- Retiros laterales y de fondo: la normativa de GREI no los trae; no se aplicaron (el FOS limita la ocupación igual).
- Altura de nivel 3 m (piso a piso). Niveles = parte entera de altura máxima / 3.
- Núcleo tipo (escalera + ascensor) de 3,0 × 6,5 m en cada nivel; es un supuesto de diseño, no una exigencia normativa.
- El m² de cada unidad es el del programa (su parte del vendible del piso según la mezcla): la suma de las unidades es el vendible del cuadro. El dibujo la ubica en forma orientativa.
- Núcleo (escalera + ascensor) sobre medianera cuando entra; pasillo de distribución de 1,3 m.
- Balcón de hasta 1,2 m sobre el retiro frontal, desde el primer piso; no computa en el cuadro de áreas. Medianeras ciegas; aberturas sólo en fachadas a la calle, al retiro o al patio.
- Planta baja: acceso y hall desde la calle, núcleo y unidades. Cocheras y local comercial no se dibujan: dependen del uso admitido en la zona y del estudio de tránsito.

Polígono: Dirección Nacional de Catastro (MEF) — parcelario urbano nacional, capa Parcelario Urbano, consultado 2026-11-02. Normativa: Plan Local de Paysandú y su microrregión (Decreto 7.719/2018, modif. 8.025/2019 y 8.835/2026) (a confirmar ante la Intendencia). Programa GREI 69bc3850b71c0ac5 · versión 2026-10-19.2.

# Riesgos e Hipótesis de Desarrollo

## RIESGOS, RESTRICCIONES Y AFECTACIONES

| CATEGORÍA | NIVEL | DESCRIPCIÓN | MITIGACIÓN |
|---|---|---|---|
| normativo | alto | Edificabilidad parcelaria no ratificada | No comprometer inversión ni compra de suelo hasta obtener certificado y dirección catastral que confirmen el techo del anteproyecto de 5 plantas |
| ambiental | alto | Posible afectación por Sector Puerto (art. 24) | Si aplica riesgo medio, limitar a 3 plantas (escenario conservador); si aplica riesgo alto, descartar uso residencial |
| mercado | alto | Precio de venta sin comparables locales | Aplicar descuento de negociación y validar absorción local antes de fijar precio de pro forma |
| financiero | alto | CAPEX incompleto - terreno y comercialización excluidos | No emitir veredicto de inversión definitivo; tratar márgenes actuales como techo optimista no verificado |
| legal | medio | Deuda fiscal e identificación catastral sin individualizar | Due diligence dominial y fiscal previo a la adquisición |
| financiero | ADVERTENCIA | No se pudo identificar el precio de terreno USD/m² SUELO usado en el modelo. | — |

## HIPÓTESIS DE DESARROLLO · TRES ESCENARIOS

### ESCENARIO CONSERVADOR

**343 m² construidos**

**Aprovechamiento:** 60,0%

**Plantas:** 3

**Sup. vendible:** 242 m²

### ESCENARIO BASE

**572 m² construidos**

**Aprovechamiento:** 100,0%

**Plantas:** 5

**Sup. vendible:** 403 m²

### ESCENARIO OPTIMISTA

**— m² construidos**

**Aprovechamiento:** —

**Plantas:** —

**Sup. vendible:** — m²

# Lectura de Valor

## COMPARABLES DE TERRENO · ZONA PAYSANDÚ (CIUDAD), ZONA ZUC (PRECIO PEDIDO EN AVISOS, NO DE CIERRE; NO ES EL VALOR DEL TERRENO DE GREI)

Comparables pendientes de relevamiento.

## SUPUESTOS DE PRODUCTO TERMINADO · PAYSANDÚ

| VARIABLE | VALOR | FUENTE / OBSERVACIÓN |
|---|---|---|
| Precio venta apartamento nuevo | USD 3.197 / m² | ANV, promedio del país 2.450 × (1 +30,5 %, brecha nacional), ANV llevada a precio pedido — ANV del país llevada a precio pedido (respaldo, promedio de zona amplia), no de cierre |
| Alquiler mensual | USD 10,2 / m² | Valor del análisis (GREI no publica alquiler) |
| Costo de obra (por m² construido) | USD 1.399 / m² | Costo de referencia GREI: INE torre económica con ascensor × ICCV — obra desnuda, sin IVA, honorarios ni terreno; el mismo de la sección financiera |
| Mix tipologías | 5 unidades: 2D × 5 | Programa GREI del padrón (69bc3850b71c0ac5): mezcla objetivo tipo GREI 1D 45 m² / 2D 65 m² / 3D 90 m² en 30/50/20; supuesto de diseño, cantidad desde el vendible |

## PRECIO PEDIDO · ÍNDICE GREI (PRECIO PEDIDO EN AVISOS, NO DE CIERRE)

Sin dato publicado del Índice GREI de precio pedido (edición 2026-09_r25) para este padrón: El índice todavía no cubre Paysandú.

**Ingreso del modelo:** USD 3.197/m² — ANV del país llevada a precio pedido (respaldo, promedio de zona amplia), no de cierre (ANV, promedio del país 2.450 × (1 +30,5 %, brecha nacional), ANV llevada a precio pedido).

Escalón 5 de la escalera GREI (respaldo: ANV del departamento o del país llevada a precio pedido): ANV — Informe de precios de viviendas promovidas, Ley 18.795, N° 50 (2026-05 (año móvil cerrado a abril 2026)), total país: Cuadro 2 (pág. 4), total país; USD por m² CONSTRUIDO (incluye cuota parte de bienes comunes): 2.450 USD/m² × (1 +30,5 %) = brecha de nivel índice/ANV NACIONAL (el departamento no tiene calibración propia), mediana de 8 lugares con índice (nueva · apartamento) y ANV (rango +20,9 % a +54,9 %), edición 2026-09_r25. Escalones anteriores: 1) celda del índice, nueva · apartamento: sin dato: El índice todavía no cubre Paysandú. · 2) otro grupo de la celda × factor calibrado: sin dato: la celda no tiene otro grupo de apartamentos publicado · 3) ANV del barrio o la localidad llevada a precio pedido: sin dato: la ANV no publica precio para Paysandú · 4) comparables citados (mínimo 5): 0 comparables únicos citados (mínimo 5): no alcanzan.

Es un respaldo (promedio de zona amplia): con 5 o más comparables únicos citados mandaría su mediana (el análisis trajo 0).

**Escenario Conservador:** USD 2.992/m² — ingreso menos la brecha de negociación pedido/cierre de 6,4 % (brecha de negociación NACIONAL (el departamento no la tiene medida; hoy la de Montevideo), pedido/cierre de la edición 2026-09_r25 (MONTEVIDEO): 1742 avisos de vivienda promovida contra la ANV, los dos por m² habitable (3316 vs 3115 USD/m²). ANV: ventas de mayo-2025 a abril-2026 (+5,1% en USD por m2 construido segun el mismo informe, pag. 4); avisos: foto a la fecha de corte. Parte de la brecha es tiempo.).

**Base ANV del ingreso:** ANV, promedio del país, USD 2.450/m² — promedio nacional de transacciones declaradas ante la ANV (vivienda promovida, m² construido); llevada a precio pedido con la brecha de nivel índice/ANV NACIONAL de 30,5 % (mediana de 8 lugares con los dos; no es la brecha del Conservador).

# Cargas Fiscales del Padrón

Tributos que gravan este inmueble según su jurisdicción y tipo de suelo. La deuda corriente es un dato que el comprador debe verificar antes de cerrar la operación: una deuda impaga se transmite con el inmueble.

## TRIBUTOS APLICABLES

| TRIBUTO | AUTORIDAD | BASE IMPONIBLE | PERIODICIDAD |
|---|---|---|---|
| **Contribución Inmobiliaria** | Intendencia Departamental | Valor real/catastral del inmueble | Anual (en cuotas) |
| **Impuesto de Primaria** | ANEP · recaudado por DGI | Valor catastral (padrones sobre el mínimo no imponible) | Anual |

**ESTADO DE DEUDA — A VERIFICAR EN LA FUENTE OFICIAL**

La deuda efectiva del padrón se confirma en la consulta oficial de la autoridad tributaria (dato sensible y dinámico; GREI no lo estima). El padrón es de tipo **URBANA**.

**Consultar en:** Portal Tributario de la Intendencia Departamental correspondiente

**Impuesto de Primaria:** DGI — Consulta de deuda · Impuesto de Primaria
https://servicios.dgi.gub.uy/serviciosenlinea/impuesto-primaria/dgi--servicios-en-linea--primaria-consulte-su-deuda

# Viabilidad y Recomendación

## MODELO FINANCIERO · VENTA · ESCENARIO PRINCIPAL

| RUBRO | USD | % |
|---|---|---|
| **Terreno** (sin precio de mercado: ver valor residual) | — | — |
| **Construcción (572 m² × USD 1.399/m²)** | USD 800.228 | — |
| **Costos blandos 13,5 % (honorarios, permisos, gestión)** | USD 108.031 | — |
| **Contingencia 5 %** | USD 40.011 | — |
| **Comercialización 5 % del ingreso** | USD 64.468 | — |
| **COSTO TOTAL DEL PROYECTO (sin terreno)** | **USD 1.012.738** | **100%** |
| **Ingresos estimados** (403,3 m² vendibles × USD 3.197/m²) | USD 1.289.350 | — |
| **VALOR RESIDUAL DEL SUELO**<br>**lo máximo que se puede pagar por el terreno con margen 20 % sobre costo** | **USD 61.720** | **4,8 % del ingreso** |

No hay precio de tierra de fuente pública, así que GREI no supone uno ni muestra un margen calculado sin terreno. El valor residual es lo máximo que se puede pagar por el terreno para que el proyecto deje un margen de 20 % sobre el costo total: ingresos USD 1.289.350 ÷ 1,20 − costo sin terreno USD 1.012.738 = USD 61.720 (USD 432 por m² de terreno). Si el terreno se consigue por menos, el margen sube; si cuesta más, baja. El 20 % es un supuesto de GREI a validar. Todas las cifras de esta sección salen del programa GREI (programa 6992be584a074ba8).

## SENSIBILIDADES

| VARIABLE | SUPUESTO | VALOR RESIDUAL DEL SUELO (GREI) |
|---|---|---|
| Precio de venta −10 % | USD 2.877/m² | USD -39.278 |
| Precio de venta +10 % | USD 3.517/m² | USD 162.720 |
| Precio de venta · escenario Conservador (índice − brecha de negociación) | USD 2.992/m² | USD -3.042 |
| Costo de construcción +10 % | USD 1.539/m² | USD -33.108 |
| Costo de construcción −10 % | USD 1.259/m² | USD 156.547 |

Sin precio de tierra el margen queda fijo en el objetivo de GREI (20 % sobre costo) y la sensibilidad se lee en el valor residual del suelo: lo máximo pagable por el terreno con cada supuesto. Cada fila recalcula el escenario completo (superficie construida, vendible, costos e ingresos) con el mismo modelo.

## MODELO FINANCIERO · RENTA ESTABILIZADA

| RUBRO | VALOR | OBSERVACIÓN |
|---|---|---|
| **Ingreso anual bruto estimado** | USD 49.237 | Suma alquileres anuales unidades |
| **Vacancia estimada** | 10,0% | Aplicada al ingreso bruto |
| **NOI anual (operativo neto)** | USD 44.313 | Después de vacancia y gastos operativos |
| **CAPEX sin terreno (no hay precio de tierra)** | USD 1.012.738 | Base para cálculo de yield |

| RUBRO | VALOR | OBSERVACIÓN |
|---|---|---|
| **Yield neto / cap rate** | **pendiente** | **Sin terreno el yield no es comparable; con el terreno al valor residual del suelo: 4,1%** |

- Ingreso anual bruto base corresponde al escenario de 5 unidades (programa GREI Optimista adoptado como base): 5 x UYU 33.000/mes = UYU 1.980.000/año = USD 49.236,58
- El ingreso operativo neto usa vacancia 10% sobre bruto; no descuenta gastos operativos, impuestos ni mantenimiento (no cotizados)
- Yield estimado sobre capex parcial sin terreno; es indicativo y sobreestimado
- Renta basada en 2 avisos de 2 dormitorios con superficies y gastos comunes no homogéneos; no se deriva NOI definitivo

**Supuestos:** Renta UYU 33.000/unidad/mes (referencia a estrenar microcentro) - inferencia técnica · Tipo de cambio BCU USD 1 = UYU 40,214 · Vacancia 10% supuesta (inferencia técnica) · No se incluyen gastos operativos, seguros, mantenimiento ni servicio de deuda

## RECOMENDACIÓN TÉCNICA PRELIMINAR

**CONDICIONES**

**El anteproyecto base (5 plantas / 572 m2 / 403,3 m2 vendibles) muestra un ingreso bruto de venta de USD 1.289.350 y un subtotal de costos conocido de USD 1.012.738, pero el margen es parcial porque excluye terreno y comercialización. La edificabilidad parcelaria (FOS, FOT, altura por calle, retiros), el riesgo de inundación del Sector Puerto y el valor del suelo no están ratificados. No hay base verificada para un veredicto de inversión definitivo.**

## PLAN DE ACCIÓN RECOMENDADO

- Solicitar Certificado de Afectaciones de Edificabilidad para padrón 3447 ante la Unidad de Planeamiento Urbano de la Intendencia de Paysandú (35 UI)
- Obtener dirección/localidad catastral exacta y georreferenciar el padrón
- Verificar tramos de altura por calle, FOS, FOT, retiros, cota residencial +10 y riesgo Sector Puerto
- Validar efectos de la modificación 8.835/026 sobre la ZUC
- Conciliar cuadro de áreas (403,3 m2 vendibles vs 325 m2 de unidades)
- Comprobar factibilidad OSE y capacidad/costo UTE
- Individualizar deuda municipal y de primaria
- Reunir 5 ventas de apartamentos nuevos con áreas y ampliar comparables de alquiler
- Estimar valor residual del suelo y cotizar comercialización, gastos operativos y financiación para CAPEX integral
- Recalcular margen, VAN y TIR con CAPEX completo y flujo temporal

# Pendientes · Fuentes · Contacto

## PENDIENTES DE VALIDACIÓN OFICIAL

- Certificado de Afectaciones de Edificabilidad (ratifica FOS, FOT, altura, retiros, cota, uso y afectaciones)
- Dirección/localidad catastral y situación dominial
- Confirmación de pertenencia o no al Sector Puerto (art. 24)
- Valor del terreno (0 comparables válidos)
- Factibilidad de servicios OSE y UTE
- Deuda de Contribución Inmobiliaria e Impuesto de Primaria individualizada
- Conciliación de 78,3 m2 entre vendible reportado y suma de unidades en el cuadro de áreas
- Costos de comercialización, gastos operativos, impuestos, seguros, mantenimiento y financiación

### Servicios del entorno y asoleamiento

**Orientación del predio** — frente al Norte (10°), 13,7 m; frente (esquina) al Este (94°), 9,9 m; contrafrente al Sur (190°) · lote en esquina. (Fuente: Dirección Nacional de Catastro (MEF) — parcelario urbano nacional, Parcelario Urbano, consultado 2026-11-02; frentes del polígono oficial: lado sin parcela lindera)

**Asoleamiento** — Mejor fachada al Norte (score 100/100, excelente). Orientar estares/dormitorios principales hacia esa cara; protección solar en verano.

| Fachada | Score | Clasif. | kWh/m²/día |
|---|---|---|---|
| frente · Norte (10°) | 100/100 | Excelente | 4.24 |
| frente (esquina) · Este (94°) | 84/100 | Excelente | 3.54 |
| contrafrente · Sur (190°) | 19/100 | Limitada | 0.82 |

estimativo (modelo de cielo claro, sin sombras de linderos; no sustituye un estudio de asoleamiento)

**Proximidad a servicios** (cobertura OSM: media)

En 800 m a la redonda: 10 escuelas, 4 espacios verdes/plazas, 4 bancos/cajeros, 4 gastronomía, 2 supermercados, 2 universidades, 1 panaderías, 1 farmacias.

**Distancia al servicio esencial más cercano**

| | |
|---|---|
| escuela | **436 m** (~5 min a pie) — Escuela 8 John F. Kennedy |
| supermercado/almacén | **699 m** (~8 min a pie) — El Dorado |
| farmacia | **508 m** (~6 min a pie) — Medicci |
| salud (hospital/clínica/centro) | **818 m** (~10 min a pie) — Sanatorio Comepa |
| parada de ómnibus | no mapeado en 15 km (OSM) |

supermercados: **2** (699 m) · panaderías: **1** (529 m)
escuelas: **10** (436 m) · universidades: **2** (395 m)
farmacias: **1** (508 m) · deporte (clubes/canchas): **1** (771 m)
espacios verdes/plazas: **4** (286 m) · bancos/cajeros: **4** (695 m)
gastronomía: **4** (531 m)

Fuente: OpenStreetMap (extracto Geofabrik, corte 2026-11-01) · referencial, no es fuente oficial. La ausencia de un tipo puede reflejar falta de mapeo, no ausencia real.

**Días útiles de obra** — ~**210**/año (la obra se estira ~+19.0% en plazo).

Promedio 2020-2024: ~1035 mm/año en ~84 días de lluvia, de los cuales ~34 disruptivos (≥10 mm) → ~34 días de obra perdidos por clima. Sumados ~4 días de paro (provisión histórica) y 13 feriados, quedan ~210 días útiles/año (la obra se estira ~19.0% en plazo).

Config país: feriados UY + paros PIT-CNT/SUNCA (prom. histórico, editable).

**Riesgo hídrico** — bajo (referencial) · fuente: OpenStreetMap (extracto Geofabrik, corte 2026-11-01) · REFERENCIAL.

Si se confirma: sobrecosto de fundación/impermeabilización y posible restricción de subsuelo (afecta cocheras = línea de ingresos). Cuantificar en el modelo.

Heurística global: distancia a la traza del curso o espejo de agua en OpenStreetMap (incluye arroyos entubados cuando están mapeados, p.ej. el Maldonado en CABA). No es un mapa de inundabilidad: para certeza usar la capa oficial de la jurisdicción.

**Ajuste por entorno y riesgos** (provisión sobre el modelo base verificado — editable)

• Buen asoleamiento: sostiene precio/absorción de las unidades principales.

Para cuantificar el impacto en margen/TIR, pasar la base financiera del modelo.

## FUENTES CONSULTADAS · 2026-11-02

### OFICIALES (8)

OFICIAL **Certificado de Afectaciones de Edificabilidad — Intendencia de Paysandú (trámite en gub.uy)**
https://www.gub.uy/tramites/certificado-afectaciones-edificabilidad-paysandu

OFICIAL **Plan Local de Paysandú Decreto 7.719/2018 - SIT/MVOT (pendiente de verificación oficial por padrón)**

OFICIAL **Decreto 8.025/2019 modificativo (pendiente de verificación)**

OFICIAL **Ficha SIT/MVOT instrumento 5185 (Decreto 8.835/026) (pendiente de verificación)**

OFICIAL **Trámite Certificado de Afectaciones de Edificabilidad Paysandú (no ejecutado)**

OFICIAL **INE Censo 2023 (dato departamental)**

OFICIAL **ANV Informe de Precios N° 50 mayo 2026 (respaldo nacional, excluye Paysandú)**

OFICIAL **BCU cotizaciones 2026-10-26 (equivalencia alquiler)**

### COMERCIALES / MERCADO (2)

COMERCIAL **Dossier GREI FORMVJ3MEI (datos catastrales, programa, costos y precios de referencia)**

COMERCIAL **Avisos de alquiler/venta Su Casa Inmobiliaria Paysandú (precios pedidos, no de cierre)**

## CONTACTO INSTITUCIONAL


**ESTUDIO**
GOYA / Gustavo Ortega & Asociados

**RESPONSABLE**
Gustavo Ortega

**EMAIL**
gortega@gustavoortegayasoc.com

# Alcance y responsabilidad

Qué es y qué no es este documento, de qué responde el estudio y qué debe verificar el destinatario antes de decidir.

> **Atención — parámetros no autoritativos.** Los parámetros de la tabla no están confirmados para este padrón: el régimen depende de la calle de frente, que no se pudo confirmar; en la zona ZUC la altura depende de la calle de frente del padrón (Decreto 7.719/2018 arts. 23.1 a 23.4; 23.4 en la redacción del Decreto 8.025/2019 art. 1). Se usan para el escenario de máximo aprovechamiento y se confirman ante Intendencia Departamental de Paysandú (Certificado de Afectaciones de Edificabilidad) antes de comprometer inversión. Su ratificación no es una formalidad: puede modificar la envolvente edificable y, con ella, el resultado del modelo financiero y el veredicto.

| | |
|---|---|
| **Qué es este documento** | Un estudio de **prefactibilidad inmobiliaria** elaborado por GOYA · Gustavo Ortega y Asociados Arquitectos sobre la base de fuentes públicas oficiales y de los supuestos declarados en cada módulo. No constituye proyecto de arquitectura, tasación, informe registral o de dominio, ni asesoramiento financiero o de inversión. |
| **Qué dato es oficial y cuál es estimación** | Los datos catastrales y los parámetros urbanísticos provienen de las fuentes citadas en cada módulo, con su autoridad emisora y su fecha. Los precios de venta, costos de obra, plazos y rendimientos son **estimaciones** construidas sobre tablas públicas y comparables de mercado: son sensibles a la coyuntura y no constituyen una oferta ni una garantía de resultado. |
| **Ratificación previa obligatoria** | Los parámetros urbanísticos deben ratificarse ante Intendencia Departamental de Paysandú mediante consulta previa o certificado de afectaciones antes de comprometer inversión. La viabilidad definitiva depende además de permisos, servidumbres, estado dominial, factibilidad de servicios y condiciones del suelo. |
| **Qué no se relevó** | Salvo mención expresa en el cuerpo del informe, no se realizó estudio de suelos, relevamiento topográfico, estudio registral o dominial, verificación de deudas y gravámenes, ni evaluación de impacto ambiental. |
| **Vigencia** | El informe refleja la normativa vigente y las condiciones de mercado a la fecha de emisión. Ambas cambian: pasado un tiempo prudencial, sus conclusiones deben revisarse. |
| **Destinatario y uso** | Documento confidencial, dirigido exclusivamente al solicitante. No debe ser el fundamento único de una decisión de inversión ni entregarse a terceros como informe de *due diligence*. |
| **Responsabilidad profesional** | GOYA responde por la diligencia profesional aplicada en su elaboración. No responde por decisiones adoptadas sobre datos que este documento señala como pendientes de ratificación, ni por cambios normativos o de mercado posteriores a la fecha de emisión. |

Emitido por GOYA · Gustavo Ortega y Asociados Arquitectos · 2026-11-02 · Padrón 3447 - Paysandú (ZUC)