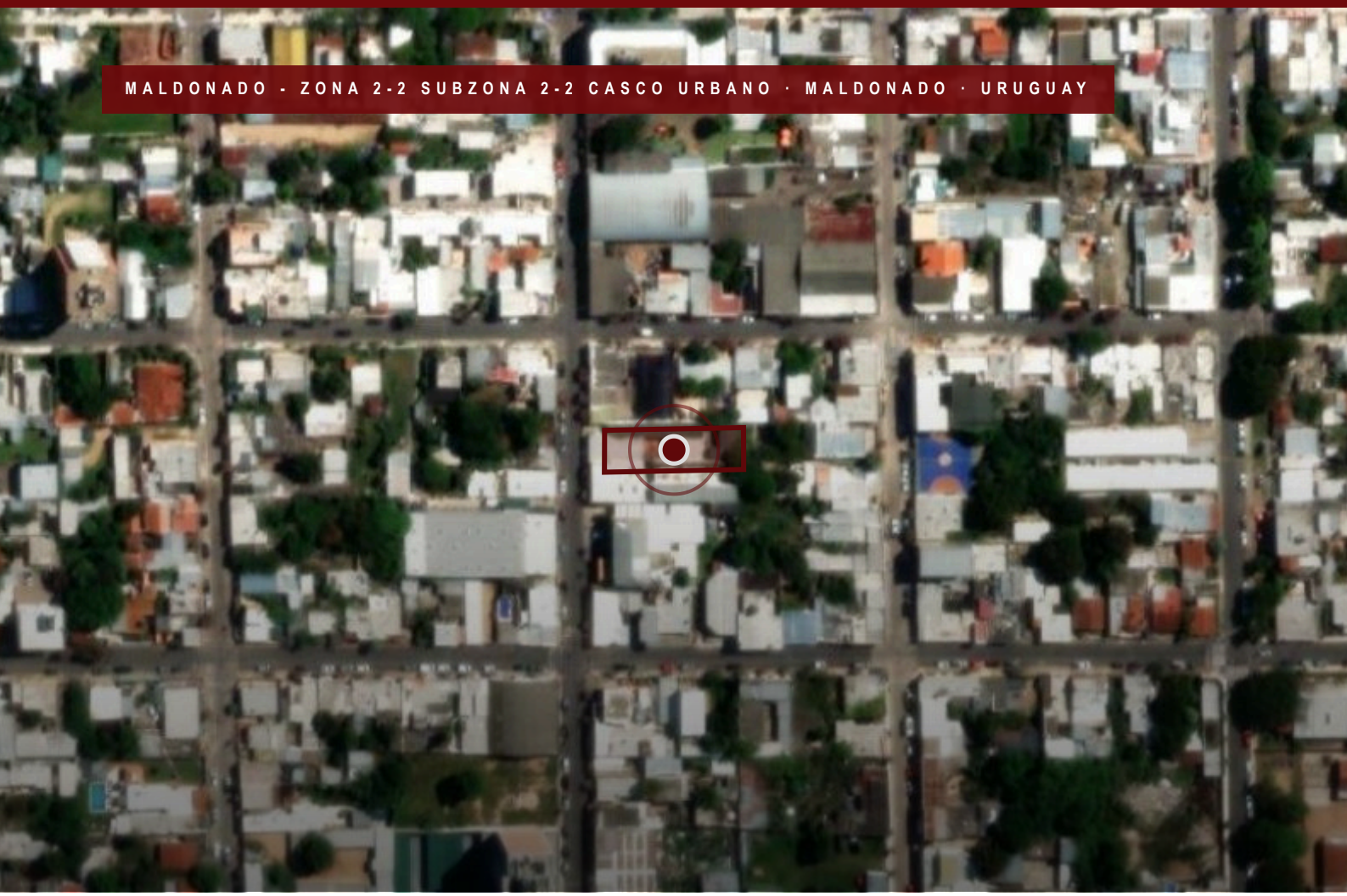


GUSTAVO ORTEGA & ASOC.
ARQUITECTOS
CONSTRUIMOS UN BUEN NOMBRE

ANÁLISIS DE VIABILIDAD · PREMIUM REPORT

Maldonado - Zona 2-2 Subzona 2-2 Casco Urbano
Padrón 6938 · Padrón 6938 - Casco Urbano Maldonado

Estudio de Factibilidad Urbana Vertical Preliminar (GREI)

SUPERFICIE DEL TERRENO	TECHO NORMATIVO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (BASE)
494 m²	1.087 m²	988 m²

TARJETA DE INTEGRIDAD DEL ANÁLISIS

11 / 12 supuestos confirmados (92%) CONFIABILIDAD ALTA

Análisis con base sólida de datos verificados

Veredicto Institucional

CONDICIONES

El Padrón 6938 (494 m² oficiales) se ubica en el Casco Urbano central de Maldonado, Zona 2-2 Subzona 2-2, bajo régimen patrimonial CEP (D.196/D.197) superpuesto al TONE Decreto 3718/997 Art.

QUÉ ES + DÓNDE	Terreno de 494 m² en Maldonado - Zona 2-2 Subzona 2-2 Casco Urbano. Distrito normativo Zona 2-2, Subzona 2-2 Casco Urbano. Techo normativo 1087 m² (FOT 220).
QUÉ RINDE	Escenario base: USD 1.814.337 costo sin terreno · USD 2.193.646 ingresos · valor residual del suelo USD 13.701 (lo máximo pagable por el terreno con margen 20 % sobre costo).
POR QUÉ ES BANCABLE	Ubicación en Maldonado - Zona 2-2 Subzona 2-2 Casco Urbano con normativa verificada (FOT 220 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 13.701	**USD 1.814.337**	**USD 2.193.646**	**20 %**
máx. pagable · margen 20 %	CAPEX	USD	supuesto GREI, no resultado

INFORMACIÓN CLAVE

UBICACIÓN

Zona inserta en Maldonado (Maldonado - Zona 2-2 Subzona 2-2 Casco Urbano). Caracterización de entorno pendiente de relevamiento de campo.

POSICIÓN DE PRECIO

No determinable: 0 comparables de suelo estrictamente válidos

RIESGO PRINCIPAL

[ALTO · legal] Protección patrimonial CEP no determinada

MÉTRICAS FINANCIERAS COMPLEMENTARIAS

TIR (anualizada)	pendiente (requiere precio de terreno)	**Margen objetivo (s/ costo)**	20 % (supuesto)
Techo normativo	1.087 m²	**Incidencia terreno**	0,6% (residual)
Sup. construida base	988 m²	**Aprovechamiento**	90,9%

HIGHLIGHTS DEL ANÁLISIS

- Padrón 6938, 494 m² oficiales, Casco Urbano central de Maldonado bajo régimen patrimonial CEP.
- FOS 50% y FOT 2,2 CONDICIONADOS; techo normativo teórico 1.086,8 m²; altura máxima 13,6 m (PB+4 PA).
- Programa base: 4 niveles, 988 m² construidos, 773,5 m² vendibles, 12 unidades (90,9% del techo FOT).
- Ingreso bruto estimado USD 2.193.646; subtotal de costos USD 1.755.004,16; margen NO calculable.
- Decisión preliminar CONDICIONES con confianza baja: depende de dictamen CEP y CAPEX completo.

Qué falta para decidir

Confiabilidad actual: 92% · 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
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 Información Territorial por padrón
- Ratificación FOS/FOT, retiros y usos ante IDM
- Dictamen CEP sobre grado de protección patrimonial
- Dirección exacta, mensura, condición física y titularidad
- Factibilidad OSE y UTE
- Riesgo hídrico/ambiental parcelario
- Deuda Contribución Inmobiliaria IDM e Impuesto de Primaria DGI
- Elegibilidad zona VIS Ley 18.795

Ubicación y Datos Físicos

ENTORNO Y DINÁMICA

Zona inserta en Maldonado (Maldonado - Zona 2-2 Subzona 2-2 Casco Urbano). 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	6938
Partida matriz	—
Superficie	494,00 m²
Frente	12,4 m
Fondo	41,6 m
Barrio	Maldonado - Zona 2-2 Subzona 2-2 Casco Urbano
Fuente	TONE — plano oficial de zonificación IDM (gis.maldonado.gub.uy ArcGIS REST)

Normativa oficial verificada

Zona normativa **2-2 — Subzona 2-2 Casco Urbano** · **OFICIAL · ZONA ASEGURADA**

Zona asegurada: cruce geométrico contra el plano oficial de zonificación de la IDM (TONE). Fuente: TONE — plano oficial de zonificación IDM (gis.maldonado.gub.uy ArcGIS REST).

ORIGEN DEL DATO

Autoridad emisora	Intendencia Departamental de Maldonado (IDM)
Fuente / plano	TONE — plano oficial de zonificación IDM (gis.maldonado.gub.uy ArcGIS REST)

PARÁMETROS NORMATIVOS

Zona	2-2 — Subzona 2-2 Casco Urbano
FOS	50% **CONDICIONADO — puede no regir en todo el padrón (ver alertas)**
FOT entremedianeras	2,20 **CONDICIONADO — puede no regir en todo el padrón (ver alertas)**
FOS base	247,0 m²
Altura máxima	13,6 m
Techo normativo	1.086,80 m²

⚠ **PARÁMETROS MARCADOS: FUERA DEL DATO OFICIAL**

Los marcados CONDICIONADO pueden cambiar por una condición de la norma descrita en los riesgos (bono_pb_comercial). Se confirman ante Intendencia Departamental de Maldonado (IDM) (Certificado de Información Territorial).

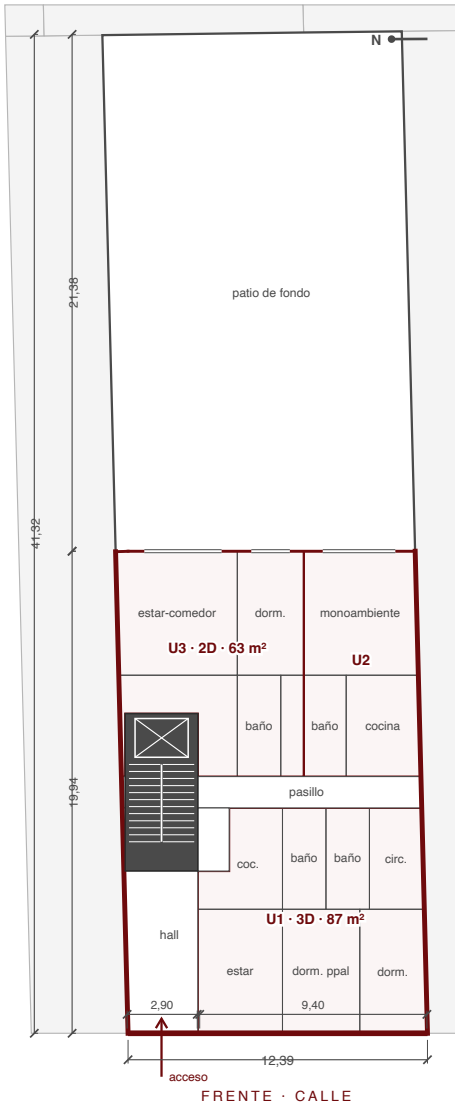
DECRETOS / INSTRUMENTOS RELACIONADOS

- Ley 18.795
- Decreto 3718/997
- Ley y
- Decreto 355/011

Anteproyecto orientativo · Padrón 6938

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 Información Territorial ni el Informe de Alineaciones de la Intendencia, y no habilita a construir. Es el mismo programa del que salen las superficies y el modelo financiero de este informe.

PLANTA BAJA

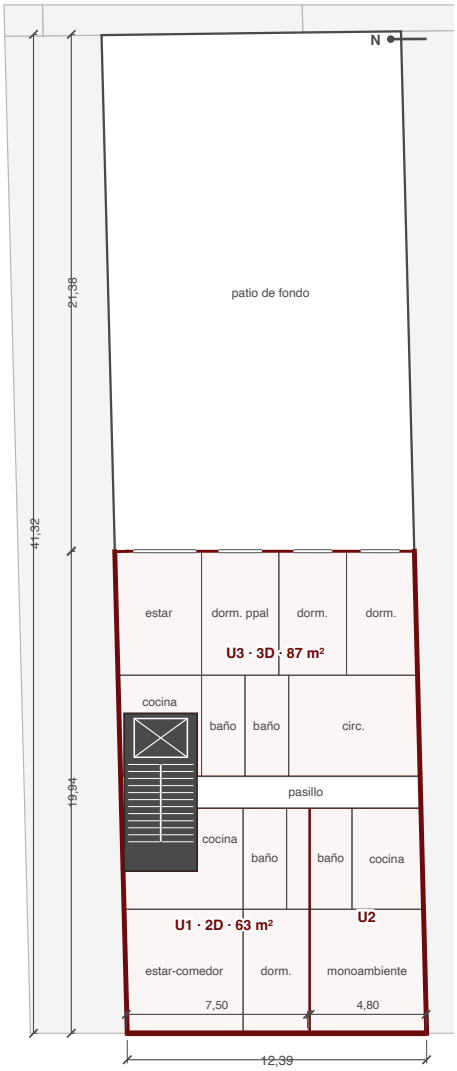


0 5 m

núcleo · medianera ciega · abertura · retiro

Polígono oficial: Intendencia Departamental de Maldonado — IDM, Padrones_Urbar
Cotas en metros. m² de unidad: vendible del programa (ubicación orientativa).

PLANTA TIPO · N1–N3



0 5 m

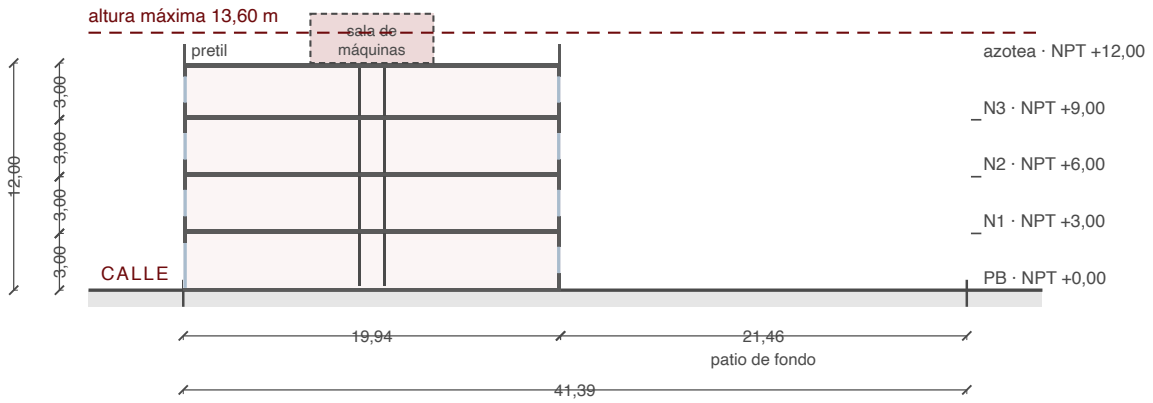
núcleo · medianera ciega · abertura · retiro

Polígono oficial: Intendencia Departamental de Maldonado — IDM, Padrones_Urbar
Cotas en metros. m² de unidad: vendible del programa (ubicación orientativa).

Corte y volumen

CORTE

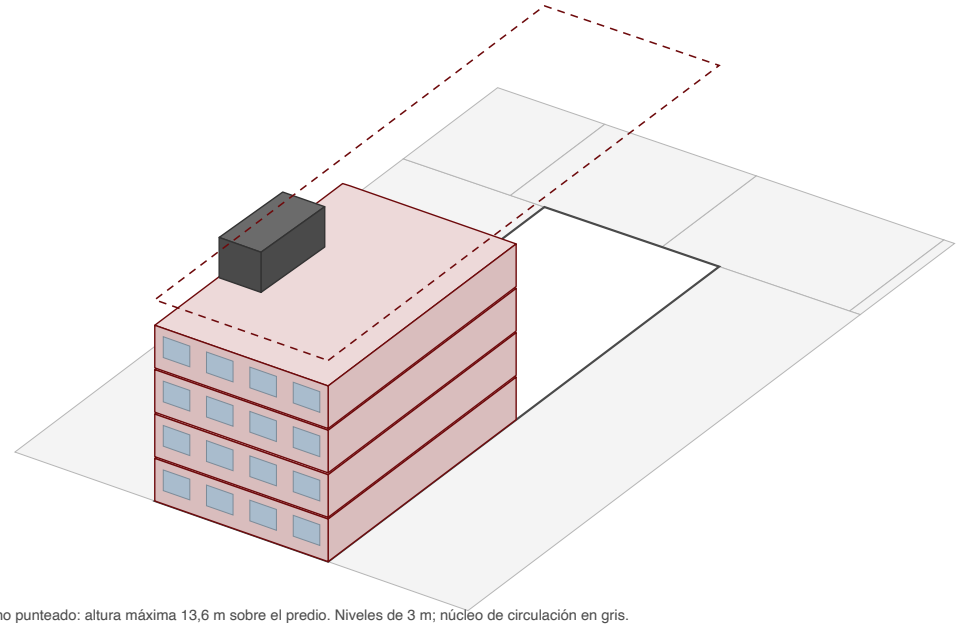
ANTEPROYECTO ORIENTATIVO



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 6938

ANTEPROYECTO ORIENTATIVO



Plano punteado: altura máxima 13,6 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=6938&dpto=MALDONADO&formato=html&loc=MALDONADO

Cuadro de áreas y unidades

PREDIO Y ENVOLVENTE

Superficie catastral	494,0 m²	Superficie gráfica (polígono oficial)	512,4 m²
Edificable por retiros	512,4 m²	Tope de huella por FOS	247,0 m²
Huella adoptada	247,0 m² · manda FOS	Tope total por FOT	1.086,8 m²

CUADRO DE ÁREAS

NIVEL	COTA (M)	ALTURA (M)	MÁXIMO NORMATIVO (M²)
PB	+0,0	3,00	247,0
N1	+3,0	3,00	247,0
N2	+6,0	3,00	247,0
N3	+9,0	3,00	247,0
Área bruta			**988,0**
Núcleos de circulación			− 78,0
Área vendible			**773,5**

Máximo normativo: Máximo aprovechamiento: 4 niveles de 3 m dentro de 13,6 m, huella por FOS, total por altura.

Vendible = (bruta − núcleos) × 0,85 (criterio GOYA). Núcleo de 19,5 m² por nivel. FOT resultante 200,0 %. Parámetros: FOS 50 % · altura máxima 13,6 m · retiro frontal no lo trae GREI · FOT 220 %.

UNIDADES

TIPO	CANTIDAD	M² VENDIBLE PROMEDIO	M² VENDIBLE
1 dormitorio	4	43,5	174,0
2 dormitorios	4	62,9	251,5
3 dormitorios	4	87,0	348,0
Total	**12**		**773,5**

Por piso: PB–N3: 3 (1×1D + 1×2D + 1×3D). 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 12 unidades y pisos iguales la mezcla más cercana al 30/50/20 es 4 / 4 / 4 (el objetivo exacto sería 4 / 6 / 2).

ALERTAS DEL ANTEPROYECTO

- **ALTO** · La normativa validada de GREI no trae el retiro frontal de esta zona. La huella se dibujó sobre la línea de propiedad: la real será menor.
- **BAJO** · 2 unidad(es) por piso no tienen fachada para todos sus dormitorios: se dibujan con los que entran (el tipo del cuadro es el del programa).

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: Intendencia Departamental de Maldonado — IDM, capa Padrones_Urbanos, consultado 2026-10-26. Normativa: TONE — plano oficial de zonificación IDM (gis.maldonado.gub.uy ArcGIS REST) (estado OFICIAL). Programa GREI f5643bda8171afd3 · versión 2026-10-19.2.

Riesgos e Hipótesis de Desarrollo

RIESGOS, RESTRICCIONES Y AFECTACIONES

CATEGORÍA	NIVEL	DESCRIPCIÓN	MITIGACIÓN
normativa	CRITICO	La superficie construida en el escenario 'maximo' excede el techo normativo aproximado.	Revisar el diseño para ajustarse al techo normativo.
legal	alto	Protección patrimonial CEP no determinada	Dictamen CEP previo; diseño adaptado al grado de protección.
normativo	alto	FOS/FOT condicionados y sin Certificado Territorial	Ratificación formal ante IDM antes de anteproyecto definitivo.
financiero	alto	CAPEX incompleto - sin valor de suelo ni costos blandos totales	No declarar GO ni concluir bancabilidad hasta cerrar CAPEX completo.
financiero	ADVERTENCIA	No se pudo identificar el precio de terreno USD/m² SUELO usado en el modelo.	—
normativa	ADVERTENCIA	El cálculo del FOS no coincide con el valor base proporcionado.	Verificar el cálculo del FOS.

HIPÓTESIS DE DESARROLLO · TRES ESCENARIOS

ESCENARIO CONSERVADOR

741 m² construidos

Aprovechamiento: 68,2%

Plantas: 3

Sup. vendible: 580 m²

ESCENARIO BASE

988 m² construidos

Aprovechamiento: 90,9%

Plantas: 4

Sup. vendible: 774 m²

ESCENARIO OPTIMISTA

— m² construidos

Aprovechamiento: —

Plantas: —

Sup. vendible: — m²

Lectura de Valor

Análisis comparativo de terrenos en **Maldonado - Zona 2-2 Subzona 2-2 Casco Urbano** con relevamiento 26/10/2026. Mediana del precio pedido en avisos, USD/m² de suelo: **USD 567** · rango IQR USD 512-636/m² · n=6.

COMPARABLES DE TERRENO · ZONA MALDONADO - ZONA 2-2 SUBZONA 2-2 CASCO URBANO (PRECIO PEDIDO EN AVISOS, NO DE CIERRE; NO ES EL VALOR DEL TERRENO DE GREI)

UBICACIÓN / REFERENCIA	SUP. M²	USD TOTAL	USD/M² SUELO (PEDIDO)
Ituzaingó 770 entre 18 de Julio y Sarandí, Centro Maldonado · estado no confirmado; la ficha no indica fecha de publicación	456	250.000	548
Centro Maldonado, referencia exacta no publicada · estado no confirmado; vigencia visible en ficha 24/09/2026	328	163.000	497
Centro Maldonado, referencia exacta no publicada · estado no confirmado; vigencia visible en ficha 10/08/2026	503	295.000	586
Centro Maldonado, sobre Av. Santa Teresa, referencia exacta no publicada · estado no confirmado; fecha no informada en la ficha	1.090	545.000	500
Centro de Maldonado, calle no informada · estado no confirmado; la ficha dice disponible a la venta y registra ingreso 13/05/2025	690	450.000	652
Centro Maldonado, esquina a metros de zona Campus; calles no informadas · estado no confirmado; ficha individual marcada En Venta, fecha de publicación no visible *(outlier)*	642	600.000	935
Mediana / IQR de comparables	—	—	**567** (512-636) · n=6 · 1 outlier

Avisos de terrenos en venta relevados en portales inmobiliarios. Son precios pedidos por el vendedor, no operaciones cerradas ni tasaciones: describen la oferta de la zona. GREI no los usa para el valor del terreno ni para el valor residual.

TIPO DE CAMBIO

Tipo de cambio utilizado únicamente para expresar precios publicados en UYU: USD billete, promedio de venta BCU de 2026-10-23, 40,078 UYU/USD. Fuente oficial consultada 2026-10-26 bcu.gub.uy. Los avisos son precios pedidos, no operaciones cerradas ni contratos: describen la oferta de la zona. El precio de venta y el costo de este informe son los de GREI.

SUPUESTOS DE PRODUCTO TERMINADO · MALDONADO

VARIABLE	VALOR	FUENTE / OBSERVACIÓN
Precio venta apartamento nuevo	USD 2.836 / m²	ANV, operaciones declaradas, Maldonado 2.173 × (1 +30,5 %, brecha nacional), ANV llevada a precio pedido — ANV llevada a precio pedido (pedido equivalente), no de cierre
Alquiler mensual	USD 8,6 / m²	Valor del análisis (GREI no publica alquiler)
Costo de obra (por m² construido)	USD 1.456 / m²	Costo de referencia GREI: INE torre económica con ascensor × ICCV, recargo regional ×1,0405 — obra desnuda, sin IVA, honorarios ni terreno; el mismo de la sección financiera
Mix tipologías	12 unidades: 1D × 4 · 2D × 4 · 3D × 4	Programa GREI del padrón (f5643bda8171afd3): 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: La celda del padrón no tiene grupos publicados en esta edición (pocos avisos o sin aprobación técnica). No se usa un promedio de zona más amplia.

Ingreso del modelo: USD 2.836/m² — ANV llevada a precio pedido (pedido equivalente), no de cierre (ANV, operaciones declaradas, Maldonado 2.173 × (1 +30,5 %, brecha nacional), ANV llevada a precio pedido).

Escalón 3 de la escalera GREI (ANV del barrio o la localidad llevada a precio pedido): ANV — Informe de precios de viviendas promovidas, Ley 18.795, N° 50 (2026-05 (año móvil cerrado a abril 2026)), Maldonado: Cuadro 2 (pág. 4): Maldonado 2.173; la prosa dice que todas las declaraciones de venta del departamento están en la capital departamental (la prosa dice 2.108: manda el cuadro); USD por m² CONSTRUIDO (incluye cuota parte de bienes comunes): 2.173 USD/m² × (1 +30,5 %) = brecha de nivel índice/ANV NACIONAL (la ANV de Maldonado es la ciudad de Maldonado (todas las ventas declaradas están en la capital) y el índice no publica nueva · apartamento en celdas de la ciudad de Maldonado: no hay celdas con los dos valores en la misma localidad), 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: Índice GREI de precio pedido, edición 2026-09_r25 (corte 2026-09-28), celda 2-2|4090: La celda del padrón no tiene grupos publicados en esta edición (pocos avisos o sin aprobación técnica). No se usa un promedio de zona más amplia. · 2) otro grupo de la celda × factor calibrado: sin dato: la celda no tiene otro grupo de apartamentos publicado.

Escenario Conservador: USD 2.836/m² — ingreso, sin descuento: la brecha medida es -9,6 % (el pedido no está por encima del cierre): sin descuento calibrado.

Base ANV del ingreso: ANV, operaciones declaradas, Maldonado, USD 2.173/m² — precio de transacción declarado 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 IDM — Consulta de deuda por padrón (pública)
https://tcgw.maldonado.gub.uy/malgeowsprod/servlet/hconsultadeuda

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 (988 m² × USD 1.456/m²)	USD 1.438.528	—
Costos blandos 13,5 % (honorarios, permisos, gestión)	USD 194.201	—
Contingencia 5 %	USD 71.926	—
Comercialización 5 % del ingreso	USD 109.682	—
COSTO TOTAL DEL PROYECTO (sin terreno)	**USD 1.814.337**	**100%**
Ingresos estimados (773,5 m² vendibles × USD 2.836/m²)	USD 2.193.646	—
VALOR RESIDUAL DEL SUELO **lo máximo que se puede pagar por el terreno con margen 20 % sobre costo**	**USD 13.701**	**0,6 % 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 2.193.646 ÷ 1,20 − costo sin terreno USD 1.814.337 = USD 13.701 (USD 28 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_id 6194b2f4681d7e14).

SENSIBILIDADES

VARIABLE	SUPUESTO	VALOR RESIDUAL DEL SUELO (GREI)
Precio de venta −10 %	USD 2.552/m²	USD -158.135
Precio de venta +10 %	USD 3.120/m²	USD 185.536
Costo de construcción +10 %	USD 1.602/m²	USD -156.765
Costo de construcción −10 %	USD 1.310/m²	USD 184.166

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 79.645	Suma alquileres anuales unidades
Vacancia estimada	10,0%	Aplicada al ingreso bruto
CAPEX sin terreno (no hay precio de tierra)	USD 1.814.337	Base para cálculo de yield

RECOMENDACIÓN TÉCNICA PRELIMINAR

CONDICIONES

El programa base está definido y el modelo de venta calcula ingreso bruto y subtotal de costos, pero faltan la aprobación patrimonial/edilicia (CEP), el Certificado de Información Territorial, el CAPEX completo (incluido valor de suelo) y el modelo anual completo de renta. La integridad es baja. No corresponde declarar GO ni concluir bancabilidad hasta resolver las condiciones suspensivas.

Pendientes · Fuentes · Contacto

PENDIENTES DE VALIDACIÓN OFICIAL

- Certificado de Información Territorial por padrón
- Ratificación FOS/FOT, retiros y usos ante IDM
- Dictamen CEP sobre grado de protección patrimonial
- Dirección exacta, mensura, condición física y titularidad
- Factibilidad OSE y UTE
- Riesgo hídrico/ambiental parcelario
- Deuda Contribución Inmobiliaria IDM e Impuesto de Primaria DGI
- Elegibilidad zona VIS Ley 18.795
- Renta anual de unidades de 3 dormitorios
- CAPEX completo (valor de suelo, comercialización, permisos, financiación)
- Conciliación arquitectónica del mix de unidades

Servicios del entorno y asoleamiento

Orientación del predio — frente al Oeste (270°), 12,4 m; contrafrente al Este (90°). (Fuente: Intendencia Departamental de Maldonado — IDM, Padrones_Urbanos, consultado 2026-10-26; frentes del polígono oficial: lado sin parcela lindera)

Asoleamiento — Mejor fachada al Oeste (score 83/100, excelente). Orientar estares/dormitorios principales hacia esa cara; protección solar en verano.

Fachada	Score	Clasif.	kWh/m²/día
frente · Oeste (270°)	83/100	Excelente	3.65
contrafrente · Este (90°)	82/100	Excelente	3.63

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

Proximidad a servicios (cobertura OSM: alta)

En 800 m a la redonda: 26 gastronomía, 12 panaderías, 12 escuelas, 11 farmacias, 9 almacenes/kioscos, 8 supermercados, 8 deporte (clubes/canchas), 7 bancos/cajeros.

Distancia al servicio esencial más cercano

escuela	**34 m** (~1 min a pie) — Instituto Latinoamericano
supermercado/almacén	**347 m** (~4 min a pie) — Minimercado William
farmacia	**267 m** (~3 min a pie) — Santa Teresa 2
salud (hospital/clínica/centro)	**607 m** (~7 min a pie) — CASMU
parada de ómnibus	**185 m** (~2 min a pie)

supermercados: **8** (387 m)	almacenes/kioscos: **9** (347 m)
panaderías: **12** (181 m)	escuelas: **12** (34 m)
jardines de infantes: **2** (318 m)	universidades: **3** (360 m)
farmacias: **11** (267 m)	hospitales: **1** (607 m)
gimnasios: **3** (582 m)	deporte (clubes/canchas): **8** (383 m)
espacios verdes/plazas: **2** (603 m)	bancos/cajeros: **7** (421 m)
gastronomía: **26** (81 m)	

Transporte — colectivo/ómnibus: 35 (más cerca 185 m).

Fuente: OpenStreetMap (extracto Geofabrik, corte 2026-10-18) · referencial, no es fuente oficial. La ausencia de un tipo puede reflejar falta de mapeo, no ausencia real.

Días útiles de obra — **~207**/año (la obra se estira ~+20.8% en plazo).

Promedio 2020-2024: ~1026 mm/año en ~106 días de lluvia, de los cuales ~37 disruptivos (≥10 mm) → ~37 días de obra perdidos por clima. Sumados ~4 días de paro (provisión histórica) y 13 feriados, quedan ~207 días útiles/año (la obra se estira ~20.8% en plazo).

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

Riesgo hídrico — bajo (referencial) (curso de agua a ~869 m) · fuente: OpenStreetMap (extracto Geofabrik, corte 2026-10-18) · 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.
- Entorno muy servido + transporte cercano: favorece absorción (vende más rápido) y puede justificar premio de precio.

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

FUENTES CONSULTADAS · 26/10/2026

OFICIALES (4)

OFICIAL **Entrada GREI - solicitud FORMFSMCCA**

OFICIAL **IDM Digesto - TONE D.200, D.196, D.197, D.193**

OFICIAL **IMPO - Ley 18.795 y Decreto 355/011**

OFICIAL **INE - Perfil departamental Maldonado, Censo 2023**

COMERCIALES / MERCADO (1)

COMERCIAL **Avisos de suelo y renta - múltiples fuentes no confirmadas**

CONTACTO INSTITUCIONAL

ESTUDIO	RESPONSABLE	EMAIL
GOYA · Gustavo Ortega y Asociados Arquitectos	Gustavo Ortega	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.

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 Maldonado (IDM) 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 · 26/10/2026 · Padrón 6938 - Casco Urbano Maldonado