



D.0002/022

Nº Sesión: 0012/022

Nº Expediente: 2021-204-81-00150
Nº Asunto: 22

Nº de Acta: L49-P2-29
Fecha del Acta: 24/05/2022

Canelones, 24 de mayo de 2022

VISTO: los presentes obrados radicados en expediente 2021-81-1010-03440 remitidos por la Intendencia de Canelones solicitando anuencia para sustituir en los decretos referentes a instrumentos de ordenamiento territorial los artículos redactados adjuntos en actuación 1 del citado expediente.

RESULTANDO: I) que en actuación 1 del mencionado expediente la Dirección de Planificación informa que se hace necesario unificar los artículos asociados a la recuperación de plusvalías urbanas asociadas a la valorización y mayor aprovechamiento previstos en los instrumentos de ordenamiento territorial, sustituyendo los artículos referidos a dicha temática en los decretos correspondientes a dichos instrumentos:

- Artículos 88 y 89 del D.014/018 Plan Local para las Microrregiones 6 y 8.
- Artículos 65 y 66 del D.013/017 Plan Local Costa de Oro.
- Artículos 19.4, 19.5 y 19.6 del D.006/010 y artículo 17 del D.001/020 Plan Local para la Microrregión de la Costa, Costaplan.
- Artículos 79 y 80 del D.007/016 Plan Local para la Microrregión 7.
- Artículos 68 y 69 del D.097/015 Plan Parcial Distrito Ruta 5.
- Artículo 68 del D.008/016 Plan Parcial Nicolich Ruta 101;

II) que a tales efectos, en la mencionada actuación se adjunta texto sustitutivo de los artículos mencionados anteriormente.

CONSIDERANDO: que este Cuerpo entiende pertinente conceder la anuencia solicitada, realizando las modificaciones propuestas en cada uno de los decretos citados adecuando la numeración de los artículos que corresponden.

ATENTO: a lo establecido en el artículo 19 numeral 12 de la Ley Orgánica Municipal Nº9515, la Junta Departamental

DECRETA:

Artículo 1. Sustituir el artículo 88 "Recuperación de Valorización" del D.014/018 por el siguiente texto:

"Artículo 88. Recuperación de Valorización

Conforme con el artículo 46 de la Ley 18.308 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.

La valorización está relacionada al incremento del valor económico del suelo involucrado en una intervención dentro del perímetro de actuación de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

Dicha valorización se puede originar por la variación de los siguientes parámetros:

- a) cambios de categoría de suelo,

- b) cambios de usos de suelo,
- c) reparcelamiento.

Artículo 88.1. Valorización por autorización de cambios de categoría del suelo

Cuando se autoriza el cambio de categoría de suelo de un inmueble, valorización se define como el mayor valor generado producto del mero cambio normativo y la capacidad de edificabilidad que este adquiere.

Artículo 88.2. Valorización por autorización de uso de suelo

Cuando se autoriza un cambio del uso suelo de un inmueble, la valorización se define como el valor de comercialización del inmueble con la incorporación del nuevo uso autorizado menos el valor de mercado antes de la autorización y menos el costo de las inversiones para infraestructuras en que pudiera incurrir el propietario para hacer viable ese cambio de uso.

Artículo 88.3. Valorización por reparcelamiento

Cuando se autorice el cambio normativo referente a nuevos fraccionamientos, la valorización se configura como el equivalente al valor de comercialización de dichos inmuebles con la nueva subdivisión, menos su valor en aplicación de la anterior y menos el costo que el particular pudiera incurrir para efectuar las inversiones en infraestructuras necesarias para hacer viable el nuevo fraccionamiento.

Artículo 88.4. Precio

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 básico por el valor venal de 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.

Para los predios que fueron recategorizados en ajuste de las definiciones de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008 no aplicará la recuperación de valorización."

Artículo 2. Sustituir el artículo 89 "Mayores aprovechamientos por edificabilidad" del D.014/018 por el siguiente texto:

"Artículo 89. Mayor aprovechamiento por edificabilidad

Está relacionado al incremento del valor económico del suelo por la sola variación de los parámetros de edificabilidad.

Artículo 89.1. Coeficiente de aprovechamiento básico

A los solos efectos del cálculo del mayor aprovechamiento por edificabilidad, la altura básica correspondiente al perímetro de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial para suelo residenciales queda definida por la altura básica correspondiente al perímetro del presente plan es de 8,50 metros (tres primeros niveles), el FOT (Factor de Ocupación Total) es de 120%.

Para suelos destinados a usos logísticos/industriales, la edificabilidad básica está determinada por la norma genérica para dicho sector de acuerdo a lo dispuesto en el presente instrumento.

En las zonas en donde se admitan mayor altura y mayor FOT, u otras que podrán surgir de definiciones para Zonas Específicas o de los Proyectos Urbanos de Detalle, la mayor edificabilidad que resulte de un incremento de la altura básica será considerada mayor aprovechamiento.

Será de aplicación el mayor aprovechamiento cuando se supere el FOT básico pero no la altura básica.

Se define mejor aprovechamiento cuando el total de la construcción a realizar no supere el FOT básico.

No se considerará mayor o mejor aprovechamiento en las áreas urbanas consolidadas, donde la norma establezca un FOT mayor al básico en tanto esta no supere la altura máxima.

Artículo 89.2. Precio de Contrapartidas

El precio de contrapartidas por incremento de altura, resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

La cantidad de metros a edificar por encima de la altura básica en 3 niveles (8.50 o 9.00 m) serán divididos entre el FOT básico para esos primeros 3 niveles, al número resultante se le multiplicará por el valor del metro cuadrado del suelo donde se construirá la edificación.

Cuando se trate de mejor aprovechamiento, se considerará la mitad del valor anterior.

La tasación se realizará en base al valor venal del suelo. El precio de las contrapartidas por mayor aprovechamiento no podrá superar el 15% del precio promedio de venta del metro cuadrado de edificación, multiplicado por los metros construidos por encima de la altura básica."

Artículo 3. Incorporar el artículo 90 "Pagos y Avalúos" al D.014/018 con el siguiente texto:

"Artículo 90. Pagos y Avalúos

El pago del precio de la valorización o las contrapartidas se podrá realizar en dinero o en especie. En todos los casos, la intendencia de Canelones, podrá aceptar o rechazar las propuestas.

En el caso que se opte por el pago en dinero, dicho monto se integrará al Fondo de Gestión Urbana.

El pago en especie podrá ser realizado mediante inmuebles escriturados a favor de la intendencia, libres de obligaciones y gravámenes.

La avaluación para el cálculo del precio, reflejará el valor de comercialización en el mercado de los inmuebles – valor venal – será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos competentes del Gobierno Departamental.

A tales efectos, la Intendencia de Canelones, podrá realizar convenios con otras dependencias del Estado especializados en avaluación de bienes inmuebles, así como con otros gobiernos departamentales que tengan estructuradas áreas de avaluación de esta naturaleza.

En caso de controversia respecto a los valores de suelo presentados por los proponentes y su verificación por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental, se laudará tomando como valor de cálculo el resultante de la tasación actualizada de la Dirección Nacional de Catastro.

El pago en especie podrá ser efectuado también, con la realización de obras o construcciones públicas de valor equivalente. Los aspectos técnicos de las obras a realizarse por los particulares serán evaluados por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

Será imprescindible el avalúo de los inmuebles o las obras equivalentes, el que será suministrado por los proponentes y verificado por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

Las obligaciones que asumen los interesados siempre deberán ser consignadas en un acta que pasará a formar parte de las actuaciones correspondientes.

En esta acta se consignarán todas las cláusulas legales pertinentes, tendientes a hacer efectivas de la manera más eficaz, las obligaciones que se asumen."

Artículo 4. Sustituir el artículo 65 del D.013/017 por el siguiente texto:

"Artículo 65. Recuperación de Valorización

Conforme con el artículo 46 de la Ley 18.308 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.

La valorización está relacionada al incremento del valor económico del suelo involucrado en una intervención dentro del perímetro de actuación de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

Dicha valorización se puede originar por la variación de los siguientes parámetros:

- a) cambios de categoría de suelo,
- b) cambios de usos de suelo,
- c) reparcelamiento.

Artículo 65.1. Valorización por autorización de cambios de categoría del suelo

Cuando se autoriza el cambio de categoría de suelo de un inmueble, valorización se define como el mayor valor generado producto del mero cambio normativo y la capacidad de edificabilidad que este adquiere.

Artículo 65.2. Valorización por autorización de uso de suelo

Cuando se autoriza un cambio del uso suelo de un inmueble, la valorización se define como el valor de comercialización del inmueble con la incorporación del nuevo uso autorizado menos el valor de mercado antes de la autorización y menos el costo de las inversiones para infraestructuras en que pudiera incurrir el propietario para hacer viable ese cambio de uso.

Artículo 65.3. Valorización por reparcelamiento

Cuando se autorice el cambio normativo referente a nuevos fraccionamientos, la valorización se configura como el equivalente al valor de comercialización de dichos inmuebles con la nueva subdivisión, menos su valor en aplicación de la anterior y menos el costo que el particular pudiera incurrir para efectuar las inversiones en infraestructuras necesarias para hacer viable el nuevo fraccionamiento.

Artículo 65.4. Precio

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 básico por el valor venal de 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.

Para los predios que fueron recategorizados en ajuste de las definiciones de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008 no aplicará la recuperación de valorización."

Artículo 5. Sustituir el artículo 66 del D.013/017 por el siguiente texto:

"Artículo 66. Mayor aprovechamiento por edificabilidad

Está relacionado al incremento del valor económico del suelo por la sola variación de los parámetros de edificabilidad.

Artículo 66.1. Coeficiente de aprovechamiento básico

A los solos efectos del cálculo del mayor aprovechamiento por edificabilidad, la altura básica correspondiente al perímetro de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial para suelo residenciales queda definida por la altura básica correspondiente al perímetro del presente plan es de 8.50 metros (tres primeros niveles), el FOT (Factor de Ocupación Total) es de 120%.

Para suelos destinados a usos logísticos/industriales, la edificabilidad básica está determinada por la norma genérica para dicho sector de acuerdo a lo dispuesto en el presente instrumento.

En las zonas en donde se admitan mayor altura y mayor FOT, u otras que podrán surgir de definiciones para Zonas Específicas o de los Proyectos Urbanos de Detalle, la mayor edificabilidad que resulte de un incremento de la altura básica será considerada mayor aprovechamiento.

Será de aplicación el mayor aprovechamiento cuando se supere el FOT básico pero no la altura básica.

Se define mejor aprovechamiento cuando el total de la construcción a realizar no supere el FOT básico.

No se considerará mayor o mejor aprovechamiento en las áreas urbanas consolidadas, donde la norma establezca un FOT mayor al básico en tanto esta no supere la altura máxima.

Artículo 66.2. Precio de Contrapartidas

El precio de contrapartidas por incremento de altura, resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

La cantidad de metros a edificar por encima de la altura básica en 3 niveles (8,50 o 9,00 m) serán divididos entre el FOT básico para esos primeros 3 niveles, al número resultante se le multiplicará por el valor del metro cuadrado del suelo donde se construirá la edificación.

Cuando se trate de mejor aprovechamiento, se considerará la mitad del valor anterior.

La tasación se realizará en base al valor venal del suelo. El precio de las contrapartidas por mayor aprovechamiento no podrá superar el 15% del precio promedio de venta del metro cuadrado de edificación, multiplicado por los metros construidos por encima de la altura básica."

Artículo 6. Sustituir el artículo 67 del D.013/017 por el siguiente texto:

"Artículo 67. Pagos y Avalúos

El pago del precio de la valorización o las contrapartidas se podrá realizar en dinero o en especie. En todos los casos, la Intendencia de Canelones, podrá aceptar o rechazar las propuestas.

En el caso que se opte por el pago en dinero, dicho monto se integrará al Fondo de Gestión Urbana.

El pago en especie podrá ser realizado mediante inmuebles escriturados a favor de la intendencia, libres de obligaciones y gravámenes.

La valuación para el cálculo del precio, reflejará el valor de comercialización en el mercado de los inmuebles – valor venal – será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos competentes del Gobierno Departamental.

A tales efectos, la Intendencia de Canelones, podrá realizar convenios con otras dependencias del Estado especializados en valuación de bienes inmuebles, así como con otros gobiernos departamentales que tengan estructuradas áreas de valuación de esta naturaleza.

En caso de controversia respecto a los valores de suelo presentados por los proponentes y su verificación por las oficinas técnicas competentes de Gobierno Departamental, se laudará tomando como valor de cálculo el resultante de la tasación actualizada de la Dirección Nacional de Catastro.

El pago en especie podrá ser efectuado también, con la realización de obras o construcciones públicas de valor equivalente. Los aspectos técnicos de las obras a realizarse por los particulares serán evaluados por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

Será imprescindible el avalúo de los inmuebles o las obras equivalentes, el que será suministrado por los proponentes y verificado por las oficinas técnicas competentes

del Gobierno Departamental.

Las obligaciones que asumen los interesados siempre deberán ser consignadas en un acta que pasará a formar parte de las actuaciones correspondientes.

En esta acta se consignarán todas las cláusulas legales pertinentes, tendientes a hacer efectivas de la manera más eficaz, las obligaciones que se asumen."

Artículo 7. Sustituir el artículo 19.4 del D.006/010 y artículo 19.4.4 del D.001/020 por el siguiente texto:

"Artículo 19.4. Recuperación de Valorización

Conforme con el artículo 46 de la Ley 18.308 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.

La valorización está relacionada al incremento del valor económico del suelo involucrado en una intervención dentro del perímetro de actuación de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

Dicha valorización se puede originar por la variación de los siguientes parámetros:

- a) cambios de categoría de suelo,
- b) cambios de usos de suelo,
- c) reparcelamiento.

Artículo 19.4.1. Valorización por autorización de cambios de categoría del suelo

Cuando se autoriza el cambio de categoría de suelo de un inmueble, valorización se define como el mayor valor generado producto del mero cambio normativo y la capacidad de edificabilidad que este adquiere.

Artículo 19.4.2. Valorización por autorización de uso de suelo

Cuando se autoriza un cambio del uso suelo de un inmueble, la valorización se define como el valor de comercialización del inmueble con la incorporación del nuevo uso autorizado menos el valor de mercado antes de la autorización y menos el costo de las inversiones para infraestructuras en que pudiera incurrir el propietario para hacer viable ese cambio de uso.

Artículo 19.4.3. Valorización por reparcelamiento

Cuando se autorice el cambio normativo referente a nuevos fraccionamientos, la valorización se configura como el equivalente al valor de comercialización de dichos inmuebles con la nueva subdivisión, menos su valor en aplicación de la anterior y menos el costo que el particular pudiera incurrir para efectuar las inversiones en infraestructuras necesarias para hacer viable el nuevo fraccionamiento.

Artículo 19.4.4. Precio

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 básico por el valor venal de 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.

Para los predios que fueron recategorizados en ajuste de las definiciones de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008 no aplicará la recuperación de valorización."

Artículo 8. Sustituir el artículo 19.5 del D.006/010 por el siguiente texto:

"Artículo 19.5. Mayor aprovechamiento por edificabilidad

Está relacionado al incremento del valor económico del suelo por la sola variación de los parámetros de edificabilidad.

Artículo 19.5.1. Coeficiente de aprovechamiento básico

A los solos efectos del cálculo del mayor aprovechamiento por edificabilidad, la altura básica correspondiente al perímetro de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial para suelo residenciales queda definida por la altura básica correspondiente al perímetro del presente plan es de 8.50 metros (tres primeros niveles), el FOT (Factor de Ocupación Total) es de 120%.

Para suelos destinados a usos logísticos/industriales, la edificabilidad básica está determinada por la norma genérica para dicho sector de acuerdo a lo dispuesto en el presente instrumento.

En las zonas en donde se admitan mayor altura y mayor FOT, u otras que podrán surgir de definiciones para Zonas Específicas o de los Proyectos Urbanos de Detalle, la mayor edificabilidad que resulte de un incremento de la altura básica será considerada mayor aprovechamiento.

Será de aplicación el mayor aprovechamiento cuando se supere el FOT básico pero no la altura básica.

Se define mejor aprovechamiento cuando el total de la construcción a realizar no supere el FOT básico.

No se considerará mayor o mejor aprovechamiento en las áreas urbanas consolidadas, donde la norma establezca un FOT mayor al básico en tanto esta no supere la altura máxima.

Artículo 19.5.2. Precio de Contrapartidas

El precio de contrapartidas por incremento de altura, resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

La cantidad de metros a edificar por encima de la altura básica en 3 niveles (8,50 o 9,00 m) serán divididos entre el FOT básico para esos primeros 3 niveles, al número resultante se le multiplicará por el valor del metro cuadrado del suelo donde se construirá la edificación.

Cuando se trate de mejor aprovechamiento, se considerará la mitad del valor anterior.

La tasación se realizará en base al valor venal del suelo. El precio de las contrapartidas por mayor aprovechamiento no podrá superar el 15% del precio promedio de venta del metro cuadrado de edificación, multiplicado por los metros construidos por encima de la altura básica."

Artículo 9. Sustituir el artículo 19.6 del D.006/010 por el siguiente texto:

"Artículo 19.6. Pagos y Avalúos

El pago del precio de la valorización o las contrapartidas se podrá realizar en dinero o en especie. En todos los casos, la Intendencia de Canelones, podrá aceptar o rechazar las propuestas.

En el caso que se opte por el pago en dinero, dicho monto se integrará al Fondo de Gestión Urbana.

El pago en especie podrá ser realizado mediante inmuebles escriturados a favor de la intendencia, libres de obligaciones y gravámenes.

La evaluación para el cálculo del precio, reflejará el valor de comercialización en el mercado de los inmuebles – valor venal – será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos competentes del Gobierno Departamental.

A tales efectos, la Intendencia de Canelones, podrá realizar convenios con otras dependencias del Estado especializados en evaluación de bienes inmuebles, así como con otros gobiernos departamentales que tengan estructuradas áreas de evaluación de esta naturaleza.

En caso de controversia respecto a los valores de suelo presentados por los proponentes y su verificación por las oficinas técnicas competentes de Gobierno

Departamental, se laudará tomando como valor de cálculo el resultante de la tasación actualizada de la Dirección Nacional de Catastro.

El pago en especie podrá ser efectuado también, con la realización de obras o construcciones públicas de valor equivalente. Los aspectos técnicos de las obras a realizarse por los particulares serán evaluados por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

Será imprescindible el avalúo de los inmuebles o las obras equivalentes, el que será suministrado por los proponentes y verificado por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

Las obligaciones que asumen los interesados siempre deberán ser consignadas en un acta que pasará a formar parte de las actuaciones correspondientes.

En esta acta se consignarán todas las cláusulas legales pertinentes, tendientes a hacer efectivas de la manera más eficaz, las obligaciones que se asumen."

Artículo 10. Sustituir el artículo 79 del D.007/016 por el siguiente texto:

"Artículo 79. Recuperación de Valorización

Conforme con el artículo 46 de la Ley 18.308 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.

La valorización está relacionada al incremento del valor económico del suelo involucrado en una intervención dentro del perímetro de actuación de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

Dicha valorización se puede originar por la variación de los siguientes parámetros:

- a) cambios de categoría de suelo,
- b) cambios de usos de suelo,
- c) reparcelamiento.

Artículo 79.1. Valorización por autorización de cambios de categoría del suelo

Cuando se autoriza el cambio de categoría de suelo de un inmueble, valorización se define como el mayor valor generado producto del mero cambio normativo y la capacidad de edificabilidad que este adquiere.

Artículo 79.2. Valorización por autorización de uso de suelo

Cuando se autoriza un cambio del uso suelo de un inmueble, la valorización se define como el valor de comercialización del inmueble con la incorporación del nuevo uso autorizado menos el valor de mercado antes de la autorización y menos el costo de las inversiones para infraestructuras en que pudiera incurrir el propietario para hacer viable ese cambio de uso.

Artículo 79.3. Valorización por reparcelamiento

Cuando se autorice el cambio normativo referente a nuevos fraccionamientos, la valorización se configura como el equivalente al valor de comercialización de dichos inmuebles con la nueva subdivisión, menos su valor en aplicación de la anterior y menos el costo que el particular pudiera incurrir para efectuar las inversiones en infraestructuras necesarias para hacer viable el nuevo fraccionamiento.

Artículo 79.4. Precio

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 básico por el valor venal de 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.

Para los predios que fueron recategorizados en ajuste de las definiciones de la Ley

18.308 del 18 de junio de 2008 no aplicará la recuperación de valorización."

Artículo 11. Sustituir el artículo 80 del D.007/016 por el siguiente texto:

"Artículo 80. Mayor aprovechamiento por edificabilidad

Está relacionado al incremento del valor económico del suelo por la sola variación de los parámetros de edificabilidad.

Artículo 80.1. Coeficiente de aprovechamiento básico

A los solos efectos del cálculo del mayor aprovechamiento por edificabilidad, la altura básica correspondiente al perímetro de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial para suelo residenciales queda definida por la altura básica correspondiente al perímetro del presente plan es de 8.50 metros (tres primeros niveles), el FOT (Factor de Ocupación Total) es de 120%.

Para suelos destinados a usos logísticos/industriales, la edificabilidad básica está determinada por la norma genérica para dicho sector de acuerdo a lo dispuesto en el presente instrumento.

En las zonas en donde se admitan mayor altura y mayor FOT, u otras que podrán surgir de definiciones para Zonas Específicas o de los Proyectos Urbanos de Detalle, la mayor edificabilidad que resulte de un incremento de la altura básica será considerada mayor aprovechamiento.

Será de aplicación el mayor aprovechamiento cuando se supere el FOT básico pero no la altura básica.

Se define mejor aprovechamiento cuando el total de la construcción a realizar no supere el FOT básico.

No se considerará mayor o mejor aprovechamiento en las áreas urbanas consolidadas, donde la norma establezca un FOT mayor al básico en tanto esta no supere la altura máxima.

Artículo 80.2. Precio de Contrapartidas

El precio de contrapartidas por incremento de altura, resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

La cantidad de metros a edificar por encima de la altura básica en 3 niveles (8.50 o 9.00 m) serán divididos entre el FOT básico para esos primeros 3 niveles, al número resultante se le multiplicará por el valor del metro cuadrado del suelo donde se construirá la edificación.

Cuando se trate de mejor aprovechamiento, se considerará la mitad del valor anterior.

La tasación se realizará en base al valor venal del suelo. El precio de las contrapartidas por mayor aprovechamiento no podrá superar el 15% del precio promedio de venta del metro cuadrado de edificación, multiplicado por los metros construidos por encima de la altura básica."

Artículo 12. Incorporar el artículo 81 al D.007/016 con el siguiente texto:

"Artículo 81. Pagos y Avalúos

El pago del precio de la valorización o las contrapartidas se podrá realizar en dinero o en especie. En todos los casos, la Intendencia de Canelones, podrá aceptar o rechazar las propuestas.

En el caso que se opte por el pago en dinero, dicho monto se integrará al Fondo de Gestión Urbana.

El pago en especie podrá ser realizado mediante inmuebles escriturados a favor de la intendencia, libres de obligaciones y gravámenes.

La valuación para el cálculo del precio, reflejará el valor de comercialización en el mercado de los inmuebles – valor venal – será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos competentes

del Gobierno Departamental.

A tales efectos, la Intendencia de Canelones, podrá realizar convenios con otras dependencias del Estado especializados en valuación de bienes inmuebles, así como con otros gobiernos departamentales que tengan estructuradas áreas de valuación de esta naturaleza.

En caso de controversia respecto a los valores de suelo presentados por los proponentes y su verificación por las oficinas técnicas competentes de Gobierno Departamental, se laudará tomando como valor de cálculo el resultante de la tasación actualizada de la Dirección Nacional de Catastro.

El pago en especie podrá ser efectuado también, con la realización de obras o construcciones públicas de valor equivalente. Los aspectos técnicos de las obras a realizarse por los particulares serán evaluados por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

Será imprescindible el avalúo de los inmuebles o las obras equivalentes, el que será suministrado por los proponentes y verificado por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

Las obligaciones que asumen los interesados siempre deberán ser consignadas en un acta que pasará a formar parte de las actuaciones correspondientes.

En esta acta se consignarán todas las cláusulas legales pertinentes, tendientes a hacer efectivas de la manera más eficaz, las obligaciones que se asumen."

Artículo 13. Sustituir el artículo 68 del D.097/015 por el siguiente texto:

"Artículo 68. Recuperación de Valorización

Conforme con el artículo 46 de la Ley 18.308 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.

La valorización está relacionada al incremento del valor económico del suelo involucrado en una intervención dentro del perímetro de actuación de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

Dicha valorización se puede originar por la variación de los siguientes parámetros:

- a) cambios de categoría de suelo,
- b) cambios de usos de suelo,
- c) reparcelamiento.

Artículo 68.1. Valorización por autorización de cambios de categoría del suelo

Cuando se autoriza el cambio de categoría de suelo de un inmueble, valorización se define como el mayor valor generado producto del mero cambio normativo y la capacidad de edificabilidad que este adquiere.

Artículo 68.2. Valorización por autorización de uso de suelo

Cuando se autoriza un cambio del uso suelo de un inmueble, la valorización se define como el valor de comercialización del inmueble con la incorporación del nuevo uso autorizado menos el valor de mercado antes de la autorización y menos el costo de las inversiones para infraestructuras en que pudiera incurrir el propietario para hacer viable ese cambio de uso.

Artículo 68.3. Valorización por reparcelamiento

Cuando se autorice el cambio normativo referente a nuevos fraccionamientos, la valorización se configura como el equivalente al valor de comercialización de dichos inmuebles con la nueva subdivisión, menos su valor en aplicación de la anterior y menos el costo que el particular pudiera incurrir para efectuar las inversiones en infraestructuras necesarias para hacer viable el nuevo fraccionamiento.

Artículo 68.4. Precio

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 básico por el valor venal de 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.

Para los predios que fueron recategorizados en ajuste de las definiciones de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008 no aplicará la recuperación de valorización."

Artículo 14. Sustituir el artículo 69 del D.097/015 por el siguiente texto:

"Artículo 97. Mayor aprovechamiento por edificabilidad

Está relacionado al incremento del valor económico del suelo por la sola variación de los parámetros de edificabilidad.

Artículo 97.1. Coeficiente de aprovechamiento básico

A los solos efectos del cálculo del mayor aprovechamiento por edificabilidad, la altura básica correspondiente al perímetro de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial para suelo residenciales queda definida por la altura básica correspondiente al perímetro del presente plan es de 8.50 metros (tres primeros niveles), el FOT (Factor de Ocupación Total) es de 120%.

Para suelos destinados a usos logísticos/industriales, la edificabilidad básica está determinada por la norma genérica para dicho sector de acuerdo a lo dispuesto en el presente instrumento.

En las zonas en donde se admitan mayor altura y mayor FOT, u otras que podrán surgir de definiciones para Zonas Específicas o de los Proyectos Urbanos de Detalle, la mayor edificabilidad que resulte de un incremento de la altura básica será considerada mayor aprovechamiento.

Será de aplicación el mayor aprovechamiento cuando se supere el FOT básico pero no la altura básica.

Se define mejor aprovechamiento cuando el total de la construcción a realizar no supere el FOT básico.

No se considerará mayor o mejor aprovechamiento en las áreas urbanas consolidadas, donde la norma establezca un FOT mayor al básico en tanto esta no supere la altura máxima.

Artículo 97.2. Precio de Contrapartidas

El precio de contrapartidas por incremento de altura, resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

La cantidad de metros a edificar por encima de la altura básica en 3 niveles (8,50 o 9,00 m) serán divididos entre el FOT básico para esos primeros 3 niveles, al número resultante se le multiplicará por el valor del metro cuadrado del suelo donde se construirá la edificación.

Cuando se trate de mejor aprovechamiento, se considerará la mitad del valor anterior.

La tasación se realizará en base al valor venal del suelo. El precio de las contrapartidas por mayor aprovechamiento no podrá superar el 15% del precio promedio de venta del metro cuadrado de edificación, multiplicado por los metros construidos por encima de la altura básica."

Artículo 15. Incorporar como artículo 70 del D.097/015 con el siguiente texto:

"Artículo 70. Pagos y Avalúos

El pago del precio de la valorización o las contrapartidas se podrá realizar en dinero o en especie. En todos los casos, la Intendencia de Canelones, podrá aceptar o rechazar las propuestas.

En el caso que se opte por el pago en dinero, dicho monto se integrará al Fondo de Gestión Urbana.

El pago en especie podrá ser realizado mediante inmuebles escriturados a favor de la intendencia, libres de obligaciones y gravámenes.

La valuación para el cálculo del precio, reflejará el valor de comercialización en el mercado de los inmuebles – valor venal – será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos competentes del Gobierno Departamental.

A tales efectos, la Intendencia de Canelones, podrá realizar convenios con otras dependencias del Estado especializados en valuación de bienes inmuebles, así como con otros gobiernos departamentales que tengan estructuradas áreas de valuación de esta naturaleza.

En caso de controversia respecto a los valores de suelo presentados por los proponentes y su verificación por las oficinas técnicas competentes de Gobierno Departamental, se laudará tomando como valor de cálculo el resultante de la tasación actualizada de la Dirección Nacional de Catastro.

El pago en especie podrá ser efectuado también, con la realización de obras o construcciones públicas de valor equivalente. Los aspectos técnicos de las obras a realizarse por los particulares serán evaluados por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

Será imprescindible el avalúo de los inmuebles o las obras equivalentes, el que será suministrado por los proponentes y verificado por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

Las obligaciones que asumen los interesados siempre deberán ser consignadas en un acta que pasará a formar parte de las actuaciones correspondientes.

En esta acta se consignarán todas las cláusulas legales pertinentes, tendientes a hacer efectivas de la manera más eficaz, las obligaciones que se asumen."

Artículo 16. Sustituir el artículo 68 del D.008/016 por el siguiente texto:

"Artículo 68. Recuperación de Valorización

Conforme con el artículo 46 de la Ley 18.308 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.

La valorización está relacionada al incremento del valor económico del suelo involucrado en una intervención dentro del perímetro de actuación de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

Dicha valorización se puede originar por la variación de los siguientes parámetros:

- a) cambios de categoría de suelo
- b) cambios de usos de suelo
- c) reparcelamiento.

Artículo 68.1. Valorización por autorización de cambios de categoría del suelo

Cuando se autoriza el cambio de categoría de suelo de un inmueble, valorización se define como el mayor valor generado producto del mero cambio normativo y la capacidad de edificabilidad que este adquiere.

Artículo 68.2. Valorización por autorización de uso de suelo

Cuando se autoriza un cambio del uso suelo de un inmueble, la valorización se define como el valor de comercialización del inmueble con la incorporación del nuevo uso autorizado menos el valor de mercado antes de la autorización y menos el costo de las inversiones para infraestructuras en que pudiera incurrir el propietario para hacer viable ese cambio de uso.

Artículo 68.3. Valorización por reparcelamiento

Cuando se autorice el cambio normativo referente a nuevos fraccionamientos, la

valorización se configura como el equivalente al valor de comercialización de dichos inmuebles con la nueva subdivisión, menos su valor en aplicación de la anterior y menos el costo que el particular pudiera incurrir para efectuar las inversiones en infraestructuras necesarias para hacer viable el nuevo fraccionamiento.

Artículo 68.4. Precio

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 básico por el valor venal de 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.

Para los predios que fueron recategorizados en ajuste de las definiciones de la Ley 18.308 del 18 de junio de 2008 no aplicará la recuperación de valorización."

Artículo 17. Incorporar como artículo 69 del D.008/016 el siguiente texto:

"Artículo 69. Mayor aprovechamiento por edificabilidad

Está relacionado al incremento del valor económico del suelo por la sola variación de los parámetros de edificabilidad.

Artículo 69.1. Coeficiente de aprovechamiento básico

A los solos efectos del cálculo del mayor aprovechamiento por edificabilidad, la altura básica correspondiente al perímetro de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial para suelo residenciales queda definida por la altura básica correspondiente al perímetro del presente plan es de 8.50 metros (tres primeros niveles), el FOT (Factor de Ocupación Total) es de 120%.

Para suelos destinados a usos logísticos/industriales, la edificabilidad básica está determinada por la norma genérica para dicho sector de acuerdo a lo dispuesto en el presente instrumento.

En las zonas en donde se admitan mayor altura y mayor FOT, u otras que podrán surgir de definiciones para Zonas Específicas o de los Proyectos Urbanos de Detalle, la mayor edificabilidad que resulte de un incremento de la altura básica será considerada mayor aprovechamiento.

Será de aplicación el mayor aprovechamiento cuando se supere el FOT básico pero no la altura básica.

Se define mejor aprovechamiento cuando el total de la construcción a realizar no supere el FOT básico.

No se considerará mayor o mejor aprovechamiento en las áreas urbanas consolidadas, donde la norma establezca un FOT mayor al básico en tanto esta no supere la altura máxima.

Artículo 69.2. Precio de Contrapartidas

El precio de contrapartidas por incremento de altura, resultará de la aplicación de la siguiente fórmula:

La cantidad de metros a edificar por encima de la altura básica en 3 niveles (8,50 o 9,00 m) serán divididos entre el FOT básico para esos primeros 3 niveles, al número resultante se le multiplicará por el valor del metro cuadrado del suelo donde se construirá la edificación.

Cuando se trate de mejor aprovechamiento, se considerará la mitad del valor anterior.

La tasación se realizará en base al valor venal del suelo. El precio de las contrapartidas por mayor aprovechamiento no podrá superar el 15% del precio promedio de venta del metro cuadrado de edificación, multiplicado por los metros

construidos por encima de la altura básica."

Artículo 18. Incorporar como artículo 70 del D.008/016 el siguiente texto:

"Artículo 70. Pagos y Avalúos

El pago del precio de la valorización o las contrapartidas se podrá realizar en dinero o en especie. En todos los casos, la Intendencia de Canelones, podrá aceptar o rechazar las propuestas.

En el caso que se opte por el pago en dinero, dicho monto se integrará al Fondo de Gestión Urbana.

El pago en especie podrá ser realizado mediante inmuebles escriturados a favor de la intendencia, libres de obligaciones y gravámenes.

La evaluación para el cálculo del precio, reflejará el valor de comercialización en el mercado de los inmuebles – valor venal – será suministrada con documentación fehaciente por los proponentes y verificada por los servicios técnicos competentes del Gobierno Departamental.

A tales efectos, la Intendencia de Canelones, podrá realizar convenios con otras dependencias del Estado especializados en evaluación de bienes inmuebles, así como con otros gobiernos departamentales que tengan estructuradas áreas de evaluación de esta naturaleza.

En caso de controversia respecto a los valores de suelo presentados por los proponentes y su verificación por las oficinas técnicas competentes de Gobierno Departamental, se laudará tomando como valor de cálculo el resultante de la tasación actualizada de la Dirección Nacional de Catastro.

El pago en especie podrá ser efectuado también, con la realización de obras o construcciones públicas de valor equivalente. Los aspectos técnicos de las obras a realizarse por los particulares serán evaluados por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

Será imprescindible el avalúo de los inmuebles o las obras equivalentes, el que será suministrado por los proponentes y verificado por las oficinas técnicas competentes del Gobierno Departamental.

Las obligaciones que asumen los interesados siempre deberán ser consignadas en un acta que pasará a formar parte de las actuaciones correspondientes.

En esta acta se consignarán todas las cláusulas legales pertinentes, tendientes a hacer efectivas de la manera más eficaz, las obligaciones que se asumen."

Artículo 19. Aplicar el artículo 67 del Reglamento Interno en la excepción prevista en su inciso 3º e insertar en el Registro Departamental de Decretos y Resoluciones.

/sd

 Firmado electrónicamente por Director General Hugo Recagno el 26/05/2022 16:10:48.

 Firmado electrónicamente por Secretario General Miguel Sanguinetti el 26/05/2022 16:23:08.

 Firmado electrónicamente por Presidente Carlos Grille el 27/05/2022 15:33:37.