

ASUNTO

GUIA DE APLICACION DEL DECRETO 37567 DE MAYOR APROVECHAMIENTO Y RETORNO DE VALORIZACIONES

Unidad **PLANIFICACION - DIRECCION GENERAL - 9777**

Tipo **COMUNICACION DE NOTAS - RESOLUCIONES**

Solicitante

La presente impresión del expediente administrativo que se agrega se rige por lo dispuesto en la normativa siguiente: Art. 129 de la ley 16002, Art. 694 a 697 de la ley 16736, art. 25 de la ley 17.243; y decretos 55/998, 83/001 y Decreto reglamentario el uso de la firma digital de fecha 17/09/2003.-

	Expediente Nro. 2021-6409-98-000014 Actuación 1	Oficina: UNIDAD DE GESTION TERRITORIAL - 6409 Fecha Recibido: 25/06/2021 Estado: Cursado
--	--	--

TEXTO

En el marco de las modificaciones introducidas a la normativa de Mayor Aprovechamiento y Retorno de Valorizaciones con la aprobación del Decreto N° 37567, se ha elaborado una Guía para su aplicación tanto por parte de las dependencias de la IM intervinientes como por los particulares que gestionen iniciativas para las distintas situaciones previstas.

Con el objetivo de empezar a darle difusión y uso, se entiende pertinente recabar el aval de la Dirección, a cuyos efectos se eleva la Guía adjunta a esta actuación.

Firmado digitalmente por Eloy Rodriguez 4143659 el 25/06/2021.

Anexos

Guía para aplicacion Decreto MA y RV.pdf

Guía práctica para determinación de Mayor Aprovechamiento y Retorno de Valorización



Intendencia de Montevideo
Planificación

JUNIO 2021

Abreviaturas

MA	Mayor Aprovechamiento
RV	Retorno de Valorización
FOS	Factor de Ocupación de Suelo
FIS	Factor de Impermeabilización de Suelo
EMV	Edificabilidad Máxima Vigente
ESPV	Edificabilidad que Supera el Parámetro Vigente
ETP	Edificabilidad Total Propuesta
ME	Mayor Edificabilidad

Guía práctica para determinación de Mayor Aprovechamiento y Retorno de Valorización

¿Qué es una modificación cualificada?

El Artículo D.8 determina que cualquier alteración del Plan de Ordenamiento Territorial, durante su vigencia, que en general no alcance a la globalidad del mismo por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, se considera modificación del mismo.

Una modificación cualificada es aquella modificación que afecta algún elemento sustancial, cambio de la categorización de suelo o modificación directa del régimen del suelo.

¿Qué es una modificación simple?

Es aquella modificación del Plan que no altera significativamente ningún elemento sustancial.

En ambos casos, las modificaciones podrán suponer un retorno de valorización o mayor aprovechamiento de un predio

¿Qué se entiende por aprovechamiento de una parcela?

Se entiende por aprovechamiento de una parcela al conjunto máximo de posibilidades para el uso del terreno que resulta de componentes intrínsecos a la parcela –forma, dimensiones y localización– y extrínsecos –usos admitidos, intensidades y edificabilidad otorgados por la planificación–.

La Intendencia de Montevideo tendrá derecho a participar del mayor valor de los inmuebles derivado de las acciones de ordenamiento territorial, ejecución y actuación, en el marco de un instrumento de ordenamiento territorial (IOT) y en todos los casos en que se supere el aprovechamiento definido en la normativa vigente, así como en los casos de transformación y cambio de categoría del suelo.

Dicha participación en el mayor valor de los inmuebles comprendidos por tales acciones de Ordenamiento Territorial se clasificará en mayores aprovechamientos o retornos de valorizaciones según cuáles sean los factores que los determinan.

¿Qué es el Retorno de Valorización?

Es el incremento del aprovechamiento originado por:

a) la transformación del suelo: comprende al conjunto de procesos y acciones necesarias para hacer efectivo el cambio de categoría de suelo, desarrollados en el marco de alguno de los instrumentos de ordenamiento territorial previstos en la normativa.

b) la mayor edificabilidad: corresponde a toda autorización para edificar que supere la edificabilidad máxima del predio. Se entiende por edificabilidad máxima de una parcela la superficie en metros cuadrados que puede desarrollarse dentro del volumen definido por el área máxima de ocupación de suelo y la altura vigentes o autorizados para la parcela.

¿Qué es el Mayor Aprovechamiento?

Es el incremento del aprovechamiento originado por:

a) **la superación de parámetros territoriales** aún sin mayor edificabilidad: comprende aquellos casos que no superan la edificabilidad máxima, pero en los que la edificación se encuentra por fuera del volumen definido por los parámetros territoriales de altura, FOS y retiros vigentes aplicables al predio.

b) **la mayor intensidad de uso:** comprende toda autorización que supere el factor de impermeabilización máximo correspondiente a la categoría o subcategoría de suelo y tamaño de predio en el que se encuentra.

¿Cómo se determina el precio compensatorio, según cada caso?

A Determinación del Retorno de Valorización en un caso de transformación del suelo, y su precio compensatorio.

Para los casos de transformación de suelo se establece una **alícuota de 5 % del valor final del suelo transformado neto**.

En los casos que corresponda, se considerará la inversión en infraestructuras públicas cuando sea ejecutada por actores privados, sin perjuicio de las otras obligaciones y deberes territoriales establecidos en las normas generales y en la específica que se apruebe para el ámbito en cuestión.

En el caso de cambio de subcategoría de suelo, así como en cambio de suelo destinado a uso habitacional de interés social, el retorno será definido en el IOT correspondiente.

B Determinación del incremento de intensidad de uso.

¿Qué es intensidad de uso?

Es la capacidad máxima de un predio para admitir el desarrollo de actividades no residenciales, en suelos Rural y Suburbano. Se determina por el área máxima de impermeabilización medida en metros cuadrados.

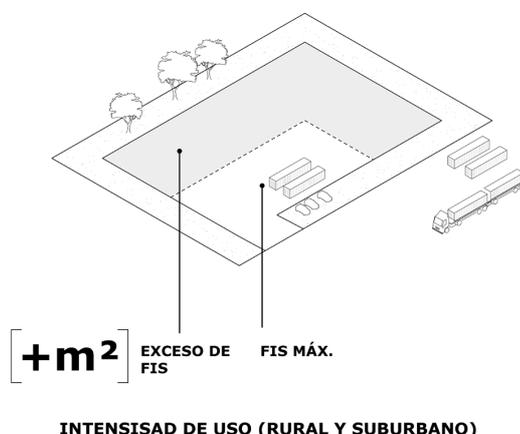


Figura 10: Intensidad de uso que se determina por el área máxima de impermeabilización.

C Determinación del Mayor Aprovechamiento (MA) y/o del Retorno de Valorización (RV), en casos de edificaciones cuando se superen parámetros, con o sin incremento de edificabilidad, y el precio compensatorio correspondiente en cada caso.

En los casos de superación de los parámetros territoriales se establece un porcentaje del **10 % de la edificabilidad** a construir por encima de los parámetros vigentes, relacionada con el **valor de comercialización de la obra a construir**.

Para las situaciones de variación de la edificabilidad se establece el **15 % de la mayor edificabilidad autorizada**, también relacionada con el **valor de comercialización de la obra a construir**. Este valor puede ser distinto, de existir un IOT en el que se determinen factores, criterios o métodos para su cuantificación específicos

El cobro de precio compensatorio se calculará por separado para cada supuesto, considerando los sectores del edificio que corresponden a cada uno. Más adelante se indica su forma de cálculo.

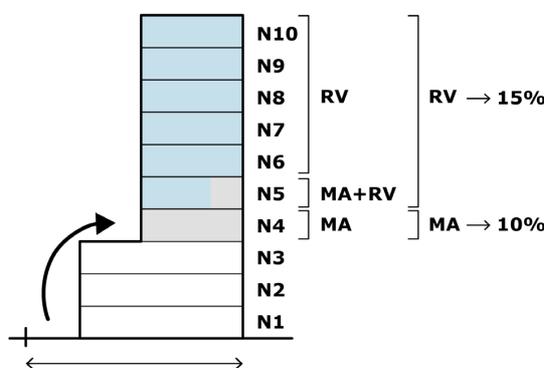


Figura 1: Parte de la edificación que supera parámetros, se encuentra aún dentro de la edificabilidad máxima correspondiente a la parcela (sector en gris), mientras que otra parte puede encontrarse superándola (sector en celeste). La primera se considera Mayor Aprovechamiento, y la segunda Retorno de Valorizaciones.

Determinación del precio compensatorio

Este se determina de la siguiente manera, y de forma separada según corresponda Mayor Aprovechamiento o Retorno de Valorización:

$$\text{Valor del precio compensatorio} = (\text{Cantidad de m}^2 \text{ involucrados}) \times (\text{valor de comercialización m}^2 \times) \times (\% \text{ correspondiente a RV o MA})$$

* calculado por el Servicio de Catastro y Avalúos de la IM

¿Qué datos son necesarios para el cálculo de MA y RV?

1. Edificabilidad Máxima Vigente (EMV): superficie en metros cuadrados que puede desarrollarse dentro del volumen definido por el **área máxima de ocupación de suelo a altura en niveles.**

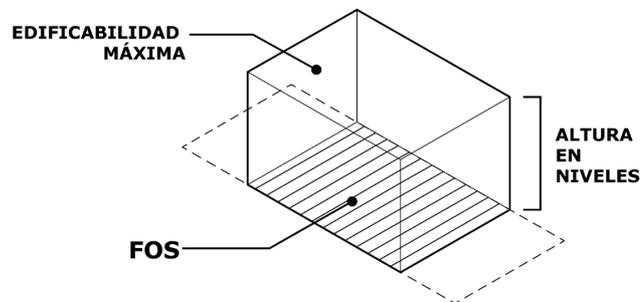


Figura 2: elementos determinantes de la edificabilidad máxima de la parcela.

Sólo a los efectos de determinar la altura en niveles, y solamente en aquellos casos cuando se superen parámetros, se aplicará la siguiente tabla de correlación entre alturas y cantidad de niveles:

Tabla de relación entre alturas y niveles:

9 metros	– 3 niveles
12 metros	– 4 niveles
13,50 metros	– 5 niveles
16,50 metros	– 6 niveles
21 metros	– 8 niveles
24 metros	– 9 niveles
27 metros	– 10 niveles
31 metros	– 11 niveles
36 metros	– 13 niveles

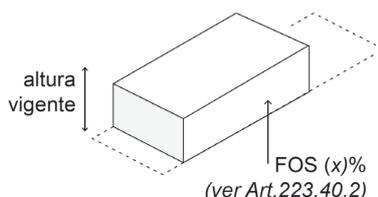
En caso de que la propuesta edilicia, cumpla con los parámetros vigentes, así presente más cantidad de niveles que los que saldrían de la aplicación de la altura vigente (por ejemplo, destinos que requieran menor altura entre pisos), no corresponderá la aplicación de esta tabla, ya que no se entraría en supuesto de mayor aprovechamiento

Cálculo de Edificabilidad Máxima Vigente

Para el cálculo se distinguen **dos situaciones**:

La determinación en este caso se realizará según lo siguiente:

- Para edificaciones $h \leq 13,50m$



Altura	m	N (Art.D.223.40.2)	FOS (m²) x N =
FOS	%(*)	m²	

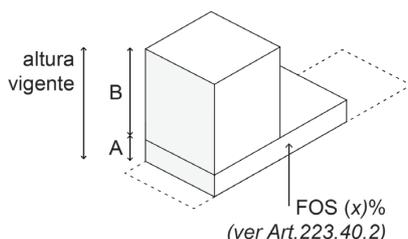
(*)si FOS 100% ver máx. 80% Art.D.223.40.2
N cantidad de niveles

EDIFICABILIDAD MÁXIMA m² TOTALES=

-Cuando la propuesta alcanza una altura mayor a 13,50 metros.

La determinación en este caso se realizará según lo siguiente:

- Para edificaciones $h > 13,50m$



A	Sector ≤ 9m	Altura	m		N (Art.D.223.40.2)	m² x N =
		FOS	%(*)		m²	
B	Sector > 9m	Altura	m		N (Art.D.223.40.2)	S x N =
		Prof. (m) (Art.D.223.165)	Profundidad (m)	Frente (m)	Superficie (S) x nivel (m)	

(*)si FOS 100% ver máx. 80% Art.D.223.40.2

N cantidad de niveles

S profundidad en metros x frente de la edificación

EDIFICABILIDAD MÁXIMA m² TOTALES=

En este último caso, debe considerarse la **Profundidad de la Edificación** según se determina por los Artículos D.223.165 (predio con un frente) o D.223.161 (predios pasantes).

En predios donde rija un **FOS del 100 %**, a los efectos de la determinación de su **edificabilidad máxima**, se computa como máximo un **FOS del 80 %**

*Cuando rija **gálibo**, dicho sector también será considerado dentro de la altura vigente para el cálculo, a menos que esté establecido que por el mismo ya corresponde pago de mayor aprovechamiento.*

2. Edificabilidad en metros cuadrados que Supera el Parámetro Vigente (ESPV): esto es, en la propuesta arquitectónica, la cantidad de metros cuadrados que se encuentran superando los parámetros territoriales.

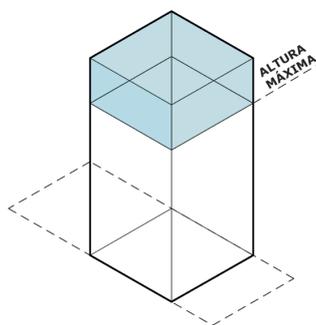


Figura 3: en este ejemplo, se muestra en celeste el sector de la edificación que supera el parámetro de altura vigente, y que no puede ampararse como variación mínima de altura (Art.D.223.159) por presentar ganancia de nivele.

3. Edificabilidad Total Propuesta (ETP): Metros cuadrados totales que presenta la propuesta arquitectónica, incluyendo sectores dentro de los parámetros vigentes.

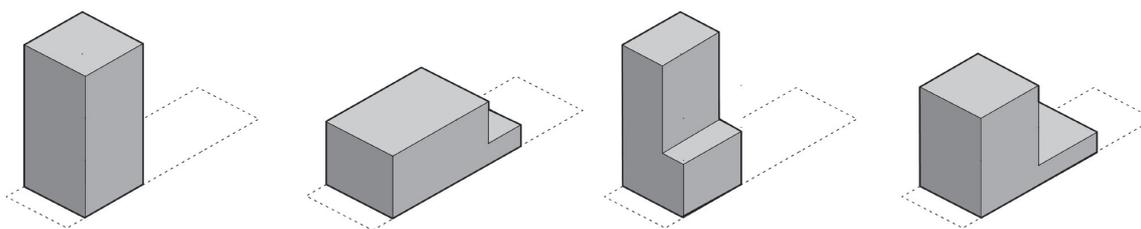


Figura 4: distintas formas arquitectónicas, cada una con una edificabilidad total propuesta.

4. Mayor edificabilidad (ME): se determina por la resta entre la Edificabilidad Total Propuesta (ETP) y la Edificabilidad Máxima Vigente (EMV).

$$ETP - EMV = ME$$

Si la resta da un valor positivo, se entiende que existe mayor edificabilidad, y por esos metros cuadrados corresponde **Retorno de Valorización**.

Si la resta da un valor negativo o cero, se entiende que no existe mayor edificabilidad. En este último caso, el sector que supera parámetros computa para **Mayor Aprovechamiento**.

5. Metros cuadrados que computan para Mayor Aprovechamiento: Como se indicó previamente, cada sector computa por el concepto correspondiente, no sobreponiéndose. Por lo tanto, resta aún determinar los metros cuadrados por los que corresponde Mayor Aprovechamiento, y que no coinciden con todo el sector de la edificación que supera el parámetro correspondiente (porque parte de ese sector, corresponde a Retorno de Valorizaciones).

Se determina por la resta de la Edificabilidad en metros cuadrados que Supera el Parámetro Vigente (ESPV) y la Mayor Edificabilidad (ME):

$$\text{ESPV} - \text{ME} = \text{superficie que computa para MA}$$

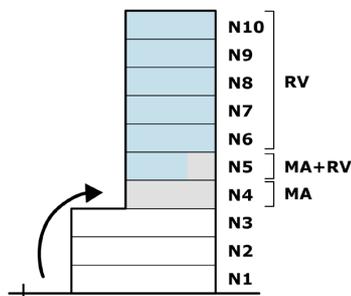


Figura 5: paso a paso, se determina primero la superficie en plantas del sector de la edificación que supera el parámetro vigente, para luego identificar el sector correspondiente a Mayor Edificabilidad que computa para Retorno de Valorizaciones, y luego el correspondiente a Mayor Aprovechamiento.

¿Cómo calcular la Edificabilidad Máxima Vigente (EMV) en casos de tener algún lindero que genere acordamiento?

En aquellos casos en que algún lindero presente edificaciones que genere acordamiento (Art.d.168 y ss.), y siempre que otros instrumentos o normas no indiquen lo contrario, para el cálculo de **Edificabilidad Máxima Vigente se incorporará la superficie resultante de dicho volumen.**

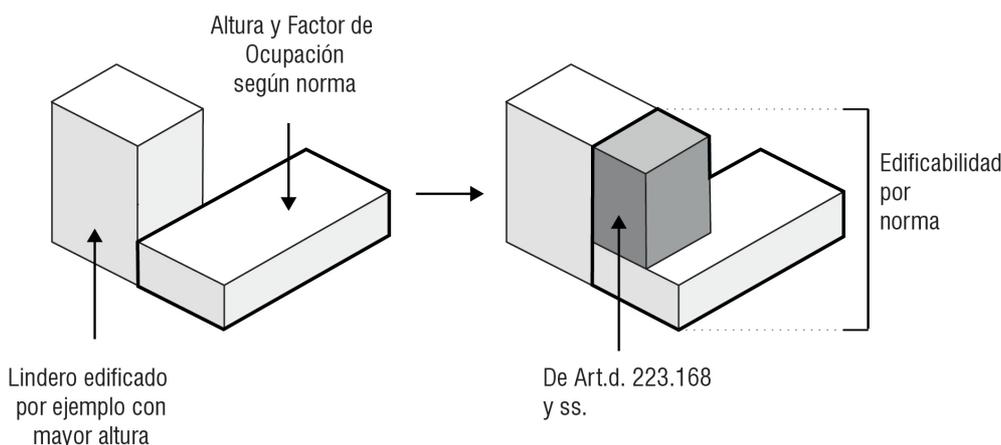


Figura 6: Ejemplo de acordamiento en altura

¿Cómo se sistematiza esta información para el ingreso de un trámite?

Tanto los cálculos correspondientes, como la declaración nivel a nivel de superficies y terminaciones, se realizan utilizando las **planillas correspondientes a Mayor Aprovechamiento y Retorno de Valorización**, que se adjuntan en los instructivos de cada trámite (Informaciones I, Fases A o Estudios de Impacto Territorial, etc).

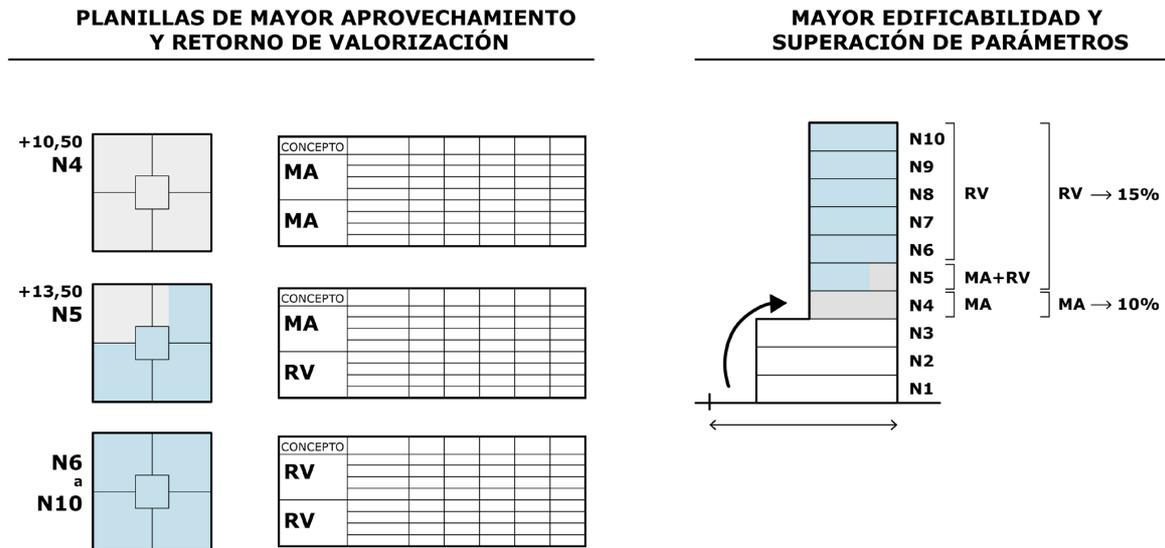


Figura 7: Esquema relativo a las planillas y gráficos que las acompañan.

MODELO DE PLANILLA DE ÁREAS PARA CÁLCULO DE MAYOR APROVECHAMIENTO I RETORNO DE VALORIZACIÓN

TÍTULO: MODELO DE PLANILLA DE ÁREAS PARA CÁLCULO DE MAYOR APROVECHAMIENTO I RETORNO DE VALORIZACIÓN	VERSIÓN 3
Alcance: planilla a presentar en trámites que solicitan Mayor Aprovechamiento o presentan mayor edificabilidad (Retorno de Valorización)	ABRIL 2021

PLANTA	NIVEL	UNIDAD	PROP. INDIV.	PROPIEDAD EDIFIC.	COMUN. LIBRE	TOTAL EDIFIC.	OBSERVACIONES	RÚSTICO				TERMINACIONES			ABERTURAS		
								CERR. VERTICAL	ENTREPISO	CERR. SUP.	PAVIMENTOS	CERRAM. SUP. INT.	PARAM. INT.	PARAM. EXT.			
Piso 3	PISO 3	APARTAMENTO	301	100,20				muros exteriores de mampostería	estructura de hormigón armado	estructura de hormigón armado	ambientes principales: piso: baldosa de madera baños y cocinas: porcelanatos	enduido + pintura látex	ambientes principales: enduido + pintura látex	fachada principal: revestimiento de alacorn	revoque fino + pintura	aberturas: aluminio serie GALA	
		ASCENSOR	302	66,31				tabiques divisorios de mampostería			porcelanatos		enduido + pintura látex	revoque fino + pintura látex			
		PALIER			7,86						celosamos de yeso	monolítico pulido in situ	enduido + pintura látex	enduido + pintura látex	revoque fino + pintura látex		
		ESCALERA			6,91												
		TERRAZA				25,48		USO EXCLUSIVO U.301									
		DUCTO				16,38		USO EXCLUSIVO U.302				porcelanatos					
		DUCTO				0,29											
		DUCTO				0,70											
		MUROS				26,88											
		TOTALES			166,51	41,65	47,26	208,16	Total Planta: 255,42								
Piso 4	PISO 4	APARTAMENTO	401	120,21				muros est mampostería	estructura de hormigón armado	estructura de hormigón armado	ambientes principales: piso: baldosa de madera baños y cocinas: porcelanatos	enduido + pintura látex	ambientes principales: enduido + pintura látex	fachada principal: revestimiento de alacorn	revoque fino + pintura	aberturas: aluminio serie GALA	
		APARTAMENTO	402	72,05				tabiques divisorios de mampostería			celosamos de yeso		enduido + pintura látex	revoque fino + pintura			
		MUROS			31,04		226,93						enduido + pintura látex	revoque fino + pintura látex			
		TOTALES		192,26	31,04	3,63	223,30	Total Planta A: 226,93									
		PALIER			9,01												
		ESCALERA			6,91												
		DUCTO				0,60											
		DUCTO				0,70											
		TOTALES			15,92	1,50	15,92	Total Planta B: 17,22									
		Piso 5	PISO 5	APARTAMENTO	501	110,13				muros est mampostería	estructura de hormigón armado	estructura ha celosamos de yeso	ambientes principales: piso: baldosa de madera baños y cocinas: porcelanatos	enduido + pintura látex	ambientes principales: enduido + pintura látex	fachada principal: revestimiento de alacorn	revoque fino + pintura
APARTAMENTO	502			66,40				tabiques divisorios de mampostería			celosamos de yeso	monolítico pulido in situ	enduido + pintura látex	revoque fino + pintura			
MUROS					6,91		3,63						enduido + pintura látex	revoque fino + pintura látex			
TOTALES					25,48		15,92	USO EXCLUSIVO U.301									
ESCALERA						0,60											
TERRAZA						25,48						porcelanatos					
DUCTO						23,07											
MURO						23,07											
TOTALES					176,53	29,98	29,71	208,51	Total Planta: 236,22								

Figura 8 : Modelo de planillas que acompaña los instructivos de cada trámite.

¿Qué casos no configuran Mayor aprovechamiento?

No configuran mayor aprovechamiento aquellos casos que superen la altura y/o cantidad de niveles establecidas para el predio, que se trate de **maquinarias, sistemas de acopio o similares que se desarrollen en vertical debido a su especificidad.**



Figura 9: Ejemplos de maquinarias, sistemas productivos y de acopio con desarrollo en vertical, que no configuran mayor aprovechamiento.

¿Qué sucede cuando la modificación es a raíz de alguna protección a instancia de la Administración?

Cuando las modificaciones causantes de un eventual **mayor aprovechamiento** se generen a instancia de la Administración con el objetivo de **proteger otros bienes de interés general o patrimonial**, no corresponderá el pago de la cuota parte del precio compensatorio derivado de la mencionada protección. Esto no aplica para el sector correspondiente a la Mayor Edificabilidad, por el que corresponde Retorno de Valorización.
(Artículo 7 del Dec. 37.567 - Art.D.223.40.7 del Digesto Departamental)

Los bienes protegidos por la Administración, pueden encontrarse en el mismo predio o en el entorno inmediato.

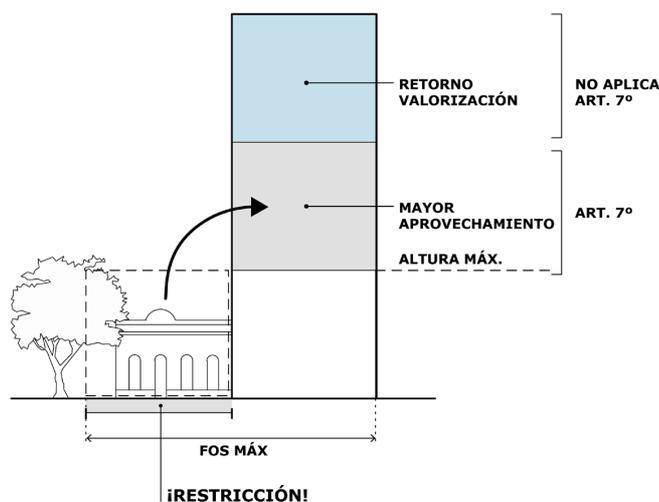


Figura 10 : Mayor aprovechamiento generado por algún tipo de protección a instancias de la Administración, y por el que no corresponde el pago de precio compensatorio.

¿Qué sucede si estoy regularizando?

Para los casos anteriormente mencionados **A,B y C**, de regularizaciones de obras realizadas y que hubiesen configurado un **retorno de valorizaciones o un mayor aprovechamiento**, se aplicará adicionalmente una **multa equivalente al 150 % del precio compensatorio correspondiente**.

	Expediente Nro. 2021-6409-98-000014 Actuación 2	Oficina: PLANIFICACION TERRITORIAL - 6400 Fecha Recibido: 25/06/2021 Estado: Cursado
--	--	---

TEXTO

De conformidad con la propuesta elaborada, que se considera un instrumento muy eficaz para la interpretación de las modificaciones introducidas a la normativa de Mayor Aprovechamiento y Retorno de Valorizaciones a través de la aprobación del Decreto N° 37567, se eleva a consideración de la Dirección General.

En caso de compartir se sugiere poner a conocimiento de las Unidades y Servicios dependientes del Departamento y solicitar su publicar en web.

Firmado digitalmente por Mara Moya 1700068 el 30/06/2021.

	Expediente Nro. 2021-6409-98-000014 Actuación 3	Oficina: PLANIFICACION - DIRECCION GENERAL - 9777 Fecha Recibido: 01/07/2021 Estado: Para Firmar
--	--	---

TEXTO

Compartiendo lo solicitado precedentemente, comuníquese a todas las dependencias del departamento y pase al Equipo de Comunicaciones para que se sirva gestionar la publicación web de la referida guía.

Firmado digitalmente por Luis Oreggioni 1730756 el 16/07/2021.