



# Iniciativa Privada

*“Construcción en Padrón N°: 4684  
TERMINAL DE OMNIBUS”*

## ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

**Empresa:** EBITAL S.A.

**Fecha:** Febrero 2020

Montevideo, 10 de Febrero de 2020

Intendencia Departamental de Lavalleja

Sra. Adriana Peña

**Presente.-**

***Ref.: Estudio de Factibilidad Iniciativa Privada***

De mi mayor consideración:

El que suscribe, **ELBIO OLAIZOLA CARDOSO**, C.I. N° 1.212.964-0, en representación de la empresa **EBITAL S.A.**, con domicilio en la calle Avda. P. Blanes Viale 5817 de la ciudad de Montevideo, es el titular de la *Iniciativa Privada* denominada “**Construcción en Padrón N° 4648 TERMINAL DE OMNIBUS**” presentada ante la comuna.

Conforme a lo solicitado en la **Resolución N° 5738/2019** de fecha *15 de Octubre de 2019*, y a la prórroga autorizada por la **Resolución N° 335/2020** de fecha *17 de Enero de 2020*, adjuntamos el **Estudio de Factibilidad** de dicha Iniciativa Privada.

Sin otro particular, lo saluda muy atentamente,



Ing. Elbio Olaizola Cardoso  
Gerente General / Presidente  
**EBITAL S.A.**

## ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

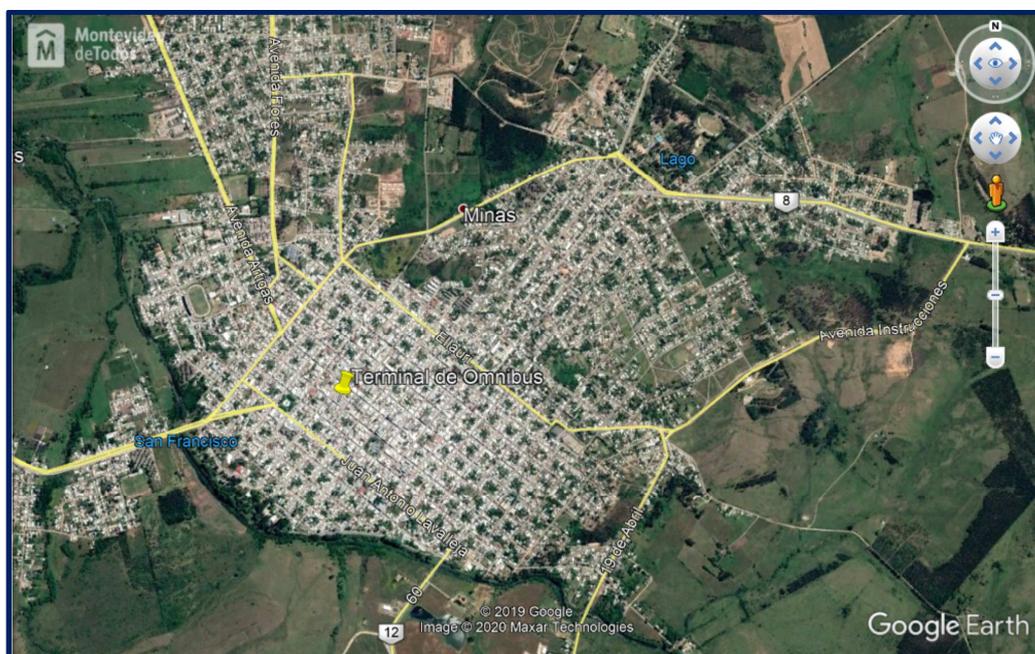
### OBJETO

La presente Iniciativa Privada tiene como **objeto** la **construcción de un proyecto inmobiliario de usos mixtos** sobre el padrón N° 4684 de la Ciudad de Minas.

Para ello, EBITAL S.A. (o un vehículo de inversión de propósito especial a constituirse), prevé adquirir el padrón municipal donde actualmente funciona la Terminal de Ómnibus de la ciudad.

### UBICACIÓN, INFORMACION CATASTRAL E IMAGENES

El padrón donde se prevé ejecutar el proyecto cuenta con una superficie de 4.008 m<sup>2</sup>, y ocupa una media manzana con frente a la calle Treinta y Tres, Sarandí y Claudio Williman. Cuenta con una superficie edificada de 2.270 m<sup>2</sup>.



El padrón tiene régimen de Propiedad Común, y un valor catastral (valor real total) de \$U 20.575.539.

A continuación se amplía la información catastral del padrón y se muestran imágenes del mismo y sus construcciones.

## Visualizador geoCatastro

Parcela Urbana - Suburbana

LAVALLEJA

MINAS

4684

**BUSCAR**

---

Padrón: **4684**

Departamento: **LAVALLEJA**

Oficina Delegada: **LAVALLEJA**

Localidad Catastral: **MINAS**

Carpeta Catastral: **168**

Manzana: **40**

Área m2: **4008**

Tipo Régimen: **PROP. COMÚN**

Padrón Anterior:

[Emitir Cédula Catastral](#)

[Datos completos de la parcela](#)

[Croquis de Manzana Catastral \(PDF\)](#)

**REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY**

**DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO**

**REGIMEN COMUN DEL INTERIOR**

Departamento		Localidad	Padron	
LAVALLEJA		MINAS	4684	
Carpeta	Manzana	Area		
		Terreno	Construida	
168	40	4.008	2.270	

CUMPLE CON EL ART. 178 LEY 17296 - DJCU DE 01/08/2019 VALIDA POR 5 AÑOS

Fecha: 09/02/20

Hora: 18:46:57

Página: 1

**Declaraciones Juradas Procesadas**

Fecha	Datos del Técnico
01/08/19	69007 - JOSE FORNARO

Nombre de calle	Puerta	Bis	Dimensión	
			Frente	
Sarandí	0		44,38	
Treinta y Tres	0		87,58	
Claudio Williman	0		45,30	

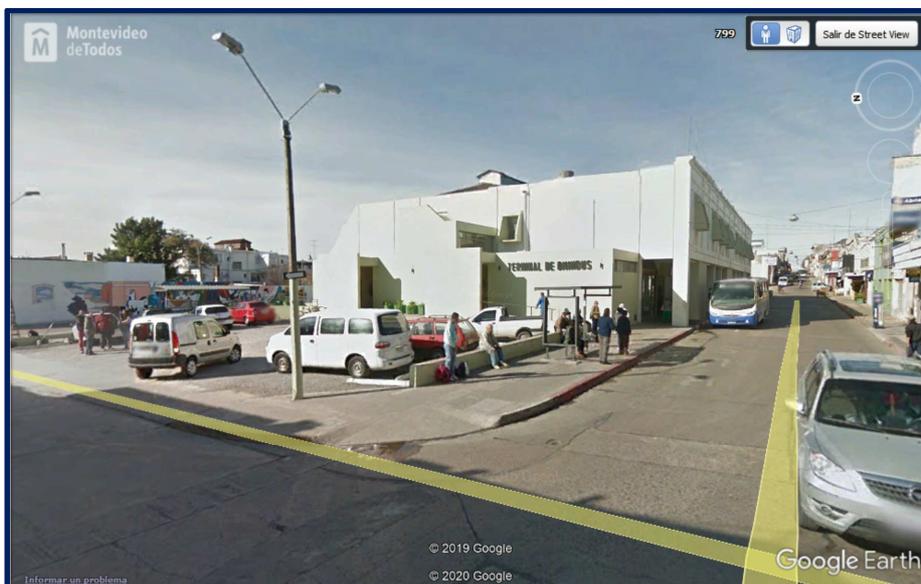
Nivel	Destino	U/O	Hab	Serv	Area		Estado	Tipo	Año	Año	Cubierta
					Edificada	Categ					
0,0	36 SUB-ESTACION UTE	1	0	0	29	3,0	2,0	0	1983	0	0
0,0	18 S.S. H.H. INDEPENDIE	1	0	4	115	3,0	2,5	0	1983	0	0
0,0	4 LOCAL COMERCIAL	1	12	0	280	3,0	2,0	0	1983	0	0
0,0	2 ESCRITORIO, ESTUDIO, O	1	3	0	154	3,0	2,0	0	1983	0	0
0,0	22 CUBIERTA, TECHADO, C	1	0	0	473	3,0	2,0	0	1983	0	1
0,0	22 CUBIERTA, TECHADO, C	1	0	0	500	3,0	2,0	0	1983	0	0
1,0	2 ESCRITORIO, ESTUDIO, O	1	5	2	407	3,0	3,0	0	1983	0	0
1,0	2 ESCRITORIO, ESTUDIO, O	1	8	0	152	3,0	2,5	0	1983	0	2
1,0	22 CUBIERTA, TECHADO, C	1	0	0	160	3,0	2,5	0	1983	0	1

Categorías -> 1.0-Muy Buena 2.0- Buena 3.0-Mediana 4.0-Económica 5.0-Muy Económica  
 Estados de Conservación -> 1.0-Excelente 2.0-Bueno 3.0-Regular 4.0-Malo 5.0-Muy Malo  
 Tipos de Obra -> (0)-Original (11a17)-Reforma (21-28)-Paralizada más de 1 año (31-38)-Habitada sin terminar 40-a Construir 50-a Demoler  
 Cubierta -> 0-Losa o Bovedilla 1-Liviana s/cielorraso 2-Liviana c/cielorraso 3-Quincho s/cielorraso 4-Quincho c/cielorraso

		REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS		DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO CEDULA CATASTRAL		
		REGIMEN	EXPEDIDA	VALOR REAL		
		COMUN	INTERNET	2019		
DEPARTAMENTO	LOCALIDAD CATASTRAL	CALLE		PUERTA		
LAVALLEJA	MINAS	Sarandí				
PADRON	CARPETA CATASTRAL	MANZANA CATASTRAL	AREA DEL PREDIO m2	AREA EDIFICADA m2		
4684	168	40	4.008	2.270		
VALOR REAL TERRITORIAL	VALOR REAL DE MEJORAS	VALOR REAL TOTAL		VIGENCIA		
\$ 8.948.160	\$ 11.627.379	\$ 20.575.539		DEC.356/19		



Vista desde esquina Treinta y Tres y Sarandí



Vista desde esquina Treinta y Tres y C. Williman



Vista desde C. Williman



Vista desde Sarandí

### **CARACTERISTICAS DEL PROYECTO INMOBILIARIO A DESARROLLAR**

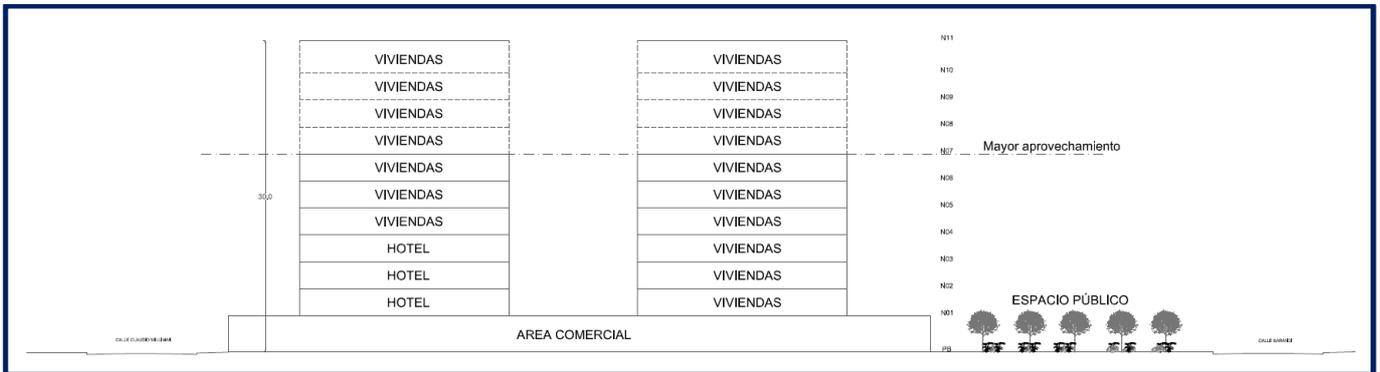
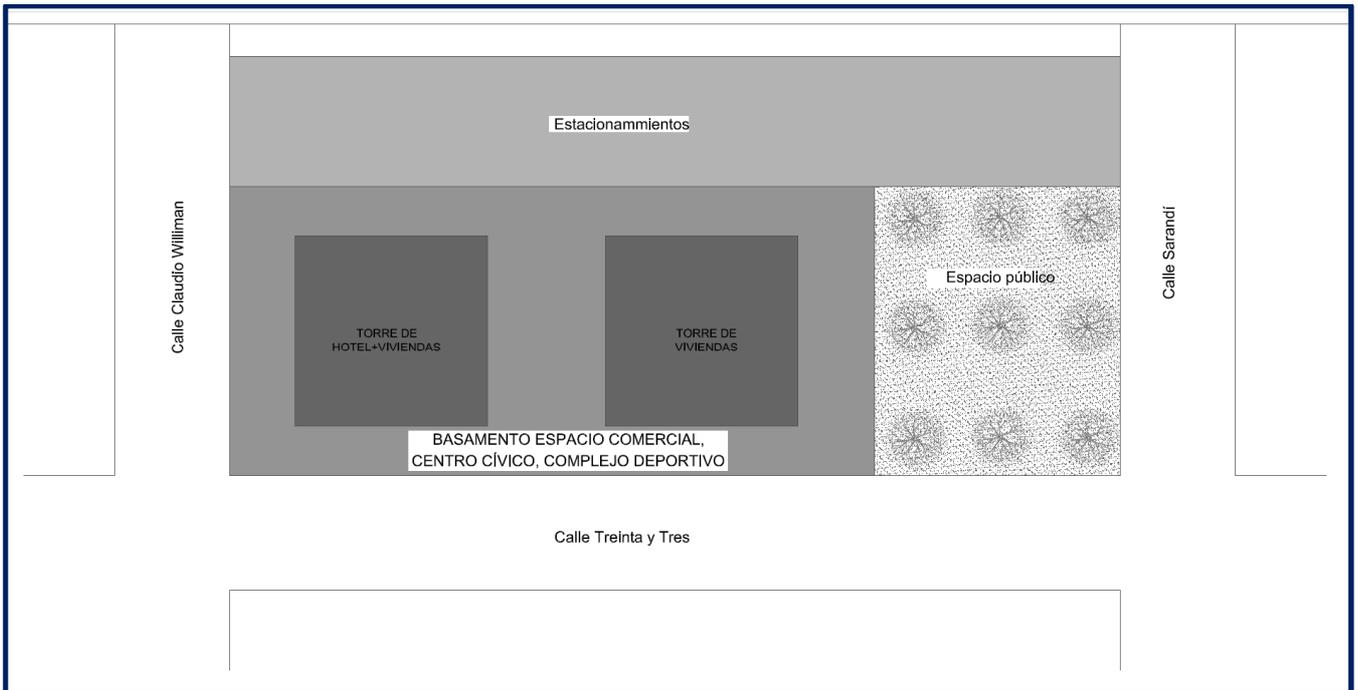
El proyecto inmobiliario a desarrollarse será de usos mixtos.

El programa propuesto cuenta con los siguientes ítems:

- Basamento Comercial (incl. Centro Cívico)
- Torre de Viviendas
- Hotel
- Área de Estacionamientos
- Plaza / Espacio Público

El proyecto prevé la solicitud de un permiso de mayor aprovechamiento para poder sobre elevar las construcciones por encima de la altura permitida en la zona según la normativa vigente.

A continuación se muestra una implantación del proyecto en la media manzana, y un corte desde la calle Treinta y Tres.



Se prevén construir un total de 11.900 m<sup>2</sup>, desagregados de la siguiente manera:

- ✓ Hotel de 30 habitaciones + Servicios 1.200 m<sup>2</sup>
- ✓ Viviendas (91 unidades) 6.800 m<sup>2</sup>
- ✓ Zócalo Comercial – Centro Cívico 1.900 m<sup>2</sup>
- ✓ Estacionamientos Exteriores (65 sitios) 1.300 m<sup>2</sup>
- ✓ Espacios Públicos 700 m<sup>2</sup>

ITEM	Altura total de las edificaciones (m)	Altura por nivel (m)	Cantidad de niveles	Área en planta (m <sup>2</sup> )	Área total (m <sup>2</sup> )
ZÓCALO COMERCIAL	3,50	3,50	1,00	1.900	1.900
PLAZA - ESPACIO PÚBLICO	0,00	n/a	n/a	700	700
TORRE A: HOTEL	7,80	2,60	3,00	400	1.200
TORRE A: VIVIENDA	7,80	2,60	3,00	400	1.200
MAYOR APROVECHAMIENTO TORRE A	10,40	2,60	4,00	400	1.600
TORRE B: VIVIENDA	15,60	2,60	6,00	400	2.400
MAYOR APROVECHAMIENTO TORRE B	10,40	2,60	4,00	400	1.600
ESTACIONAMIENTOS EXTERIORES	0,00	n/a	n/a	1.300	1.300
<b>TOTAL</b>					<b>11.900</b>

- Se prevé cada habitación de hotel tenga 40 m<sup>2</sup>.
- Se prevé que cada vivienda (apto.) tenga una superficie promedio de 75 m<sup>2</sup>.

### **INVERSION ESTIMADA**

Se estima que la inversión requerida para concretar el proyecto asciende a aproximadamente **16.500.000 (dieciséis millones quinientos mil dólares americanos)**.

La totalidad de la inversión se estima se concrete en un **período de 3 años**.

A continuación se desgrega la inversión a ejecutarse según los distintos conceptos:

Concepto	m2 Construidos	Precio Unitario Construcción (USD/m2)	Total (USD)
1. Terreno	-		1.400.000
2. Gastos de Compra Terreno			42.000
3. Construcción			
<i>Zócalo Comercial / Centro Cívico</i>	1.900	950	1.805.000
<i>Plaza - Espacio Público</i>	700	400	280.000
<i>Torre A: Hotel</i>	1.200	1.800	2.160.000
<i>Torre A + B: Vivienda</i>	3.600	1.200	4.320.000
<i>Torre A + B: Vivienda - Mayor Aprovechamiento</i>	3.200	1.200	3.840.000
<i>Costo Mayor Aprovechamiento</i>			336.000
<i>Estacionamientos Exteriores</i>	1.300	350	455.000
4. Honorarios Profesionales			350.000
5. Otros e Imprevistos			1.498.800
<b>TOTAL</b>			<b>16.486.800</b>

### **INGRESOS DEL PROYECTO**

En esta etapa de estudio de la viabilidad económica del proyecto, los ingresos se presentan a partir de la venta de los m<sup>2</sup> construidos de los distintos conceptos (\*).

El proyecto genera ingresos por venta de aproximadamente **21.615.000 (veintiún millones seiscientos quince mil dólares americanos)**.

A continuación se presenta la desagregación de los ingresos por venta.

ITEM	m2 Construidos	Precio Venta Unitario (USD/m2)	Total Venta (USD)
ZÓCALO COMERCIAL/CENTRO CÍVICO	1.900	1.900	3.610.000
TORRE A: HOTEL	1.200	2.400	2.880.000
TORRE A+B: VIVIENDA	3.600	2.100	7.560.000
TORRE A+B: VIVIENDA - MAYOR APROVECHAMIENTO	3.200	2.100	6.720.000
ESTACIONAMIENTOS EXTERIORES	1.300	650	845.000
<b>TOTAL</b>			<b>21.615.000</b>

(\*) Sin embargo los ingresos del proyecto podrán provenir de: i) la venta de los m2 de vivienda; ii) los ingresos por alojamiento, alimentos & bebidas y demás ingresos del hotel; iii) el arrendamiento de los locales comerciales; iv) la venta de algún local ancla del Zócalo Comercial.

### **EGRESOS DEL PROYECTO**

Los egresos del proyecto corresponderán a los siguientes conceptos: i) comercialización y marketing; ii) honorarios profesionales (legales, notariales, contables); iii) mantenimiento infraestructura comercial; iv) sueldos y cargas sociales de RRHH que trabajen en el Hotel, Viviendas (p.e. portería); v) seguros; vi) servicios públicos (UTE, OSE, ANTEL); vii) limpieza; viii) vigilancia; ix) tributos nacionales y municipales; x) otros e imprevistos.

## **ANALISIS DE LA CONVENIENCIA ECONOMICA DEL PROYECTO**

La conveniencia económica del proyecto, expresada en términos de la diferencia entre los ingresos por ventas y los costos de desarrollar el proyecto asciende a **USD 5.128.200 (cinco millones ciento veintiocho mil doscientos dólares americanos)**.

La diferencia anterior dividida la inversión de desarrollar el proyecto, arroja una tasa de rentabilidad de 31,1% (5.128.200 / 16.486.800).

## **OTROS COMENTARIOS DE INTERES RESPECTO DEL PROYECTO**

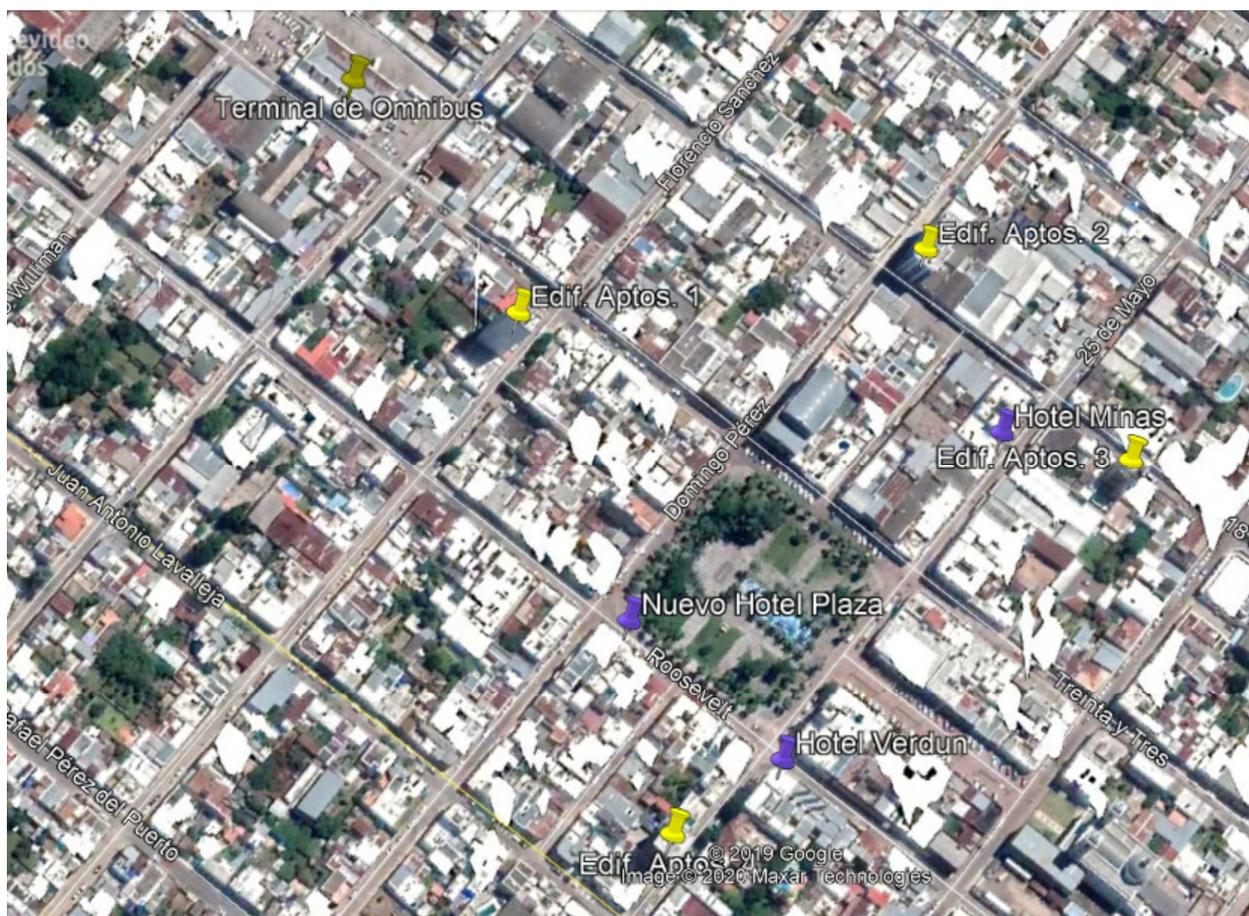
- La financiación del proyecto se hará a partir de un uso combinado de fuentes de financiamiento, a saber: i) Capital Propio; ii) Pre-Ventas; iii) Deuda Bancaria.
- El proyecto podrá acceder a diversos beneficios fiscales mediante la aplicación a los diversos regímenes fiscales. El acceso a dichos beneficios fiscales mejorará la rentabilidad del proyecto. Las leyes y decretos a aplicar son las siguientes:
  - ✓ Ley de Inversiones N° 19.906 – Decreto Reglamentario N° 143/2018
  - ✓ Vivienda Promovida – Ley N° 18.795
  - ✓ Hoteles Condominio – Decreto N° 404/010
  - ✓ Decreto N° 175/2003 Adecuación de la Normativa de Promoción Turística e Inversiones
- La Terminal actual, además de contar con 9 dársenas y 2 estacionamientos de alrededor de 12/13 automóviles cada uno, cuenta con algún espacio para estacionamiento de motos y bicicletas. Asimismo, hay sitio por la calle Treinta y Tres para estacionar 4/5 Taxis; y una parada de ómnibus urbano por dicha calle. El proyecto prevé la construcción de 65 lugares de estacionamiento, superando los que tiene actualmente la Terminal. Adicionalmente, el traslado de la Terminal de Ómnibus actual para su futuro emplazamiento sobre Ruta Nacional N° 8 e Ituzzaingo, permitirá disminuir el flujo vehicular y de ómnibus diario sobre la zona de la terminal actual, logrando descongestionar dicha zona de la ciudad. Por lo tanto, no se prevé que el proyecto tenga un impacto negativo sobre el tránsito la zona de influencia.
- La construcción del proyecto estará a cargo de EBITAL S.A.
  - Respecto a la posibilidad de conservar parte de la estructura de la actual terminal (de significación histórica) en el marco del futuro proyecto, se hará oportunamente un minucioso estudio al respecto, haciéndose el máximo esfuerzo por lograr este hecho.

## **CONCLUSIÓN**

Los supuestos conservadores utilizados en el marco del estudio de factibilidad realizado para analizar la viabilidad técnica, económica y financiera del proyecto, así como las consideraciones efectuadas en los párrafos anteriores, permiten sustentar la opinión de que el riesgo del presente proyecto resulta acotado, no identificándose razones para su rechazo.

**En síntesis, la propuesta de inversión presentada por EBITAL S.A. es viable técnica, económica y financieramente.**

**ANEXO – HOTELES y EDIFICIOS EN ALTURA EN ZONA DE INFLUENCIA DE LA TERMINAL DE OMNIBUS**



En la ciudad de Minas y su zona de influencia hay aproximadamente 1.700 camas.

Las distintas tipologías de establecimientos turísticos que ofrecen servicio de alojamiento son: Hoteles, Posadas, Hoteles de Campo, Cabañas, etc.

Los hoteles más importantes en la zona de influencia de la Terminal de Ómnibus son los siguientes:

- Hotel Verdun (32 camas)
- Hotel Nuevo Plaza (25 camas)
- Hotel Minas (N/A camas)

Las Tarifas promedio que manejan dichos hoteles son las siguientes:

HOTEL	Precios por noche en USD (todos incluyen desayuno)			
	Hab. para 1 persona	Hab. para 2 personas	Hab. para 3 personas	Hab. para 4 personas
<b>Hotel Minas</b> (25 de mayo 525)	32	54	70	82
<b>Hotel Verdun</b> (25 de Mayo 444)	60	80	90	N/A
<b>Nuevo Hotel Plaza</b> (Roosevelt 639)	36	49	73	79

*Fuente: Elaboración Propia*

A su vez, en la zona de influencia de la Terminal de Ómnibus hay 4 edificios en altura, siendo el de construcción más reciente el “**Edificio Horizonte Serrano**”, ubicado en la esquina de 18 de Julio y Domingo Pérez. (<http://www.grupohorizonte.com.uy/horizonte-serrano.html>).





HORIZONTE  
SERRANO

*in*  
INMOBILIARIA URUGUAY  
PROPIEDADES RURALES Y URBANAS

HALL ACCESO  
UNIDAD 002



*in*  
INMOBILIARIA URUGUAY  
PROPIEDADES RURALES Y URBANAS

HORIZONTE  
SERRANO

HALL ACCESO  
UNIDAD 004





Los precios de los apartamentos van desde USD 149.000 los de 1 Dormitorio (65 m<sup>2</sup>).

Las condiciones de pago son las siguientes: 1) Reserva sobre el valor total del bien del 30 %. 2) El restante 70%, se podrá financiar en dos opciones diferentes: a) Financiación hasta en 60 cuotas con los intereses correspondientes de ese momento (directamente con Grupo Horizonte). b) Por intermedio de Banco Itaú que convinieron financiaciones hasta en 20 años