

ANEXO ACTA 30/2018

A solicitud de la Concejal Dra. Marie Claire Millán se transcribe a continuación la audiencia con los representantes del proyecto “Altos de La Alameda” cuyo resumen luce en el cuerpo del acta, siendo este un Anexo al Acta 30/2018

Siendo la hora 09:25 se retira el señor Carlos Pereyra asume como Concejal el señor Luis Altez, asimismo ingresan los responsables del proyecto “Terrazas Altos de La Alameda” Director del Emprendimiento señor Tabaré Nieves, Arquitecto señor Gustavo de León y Arquitecto señor Pablo Canessa.

Alcaldesa Prof. Alba Rijo García manifiesta: “Bueno les damos la bienvenida y por supuesto en nombre de, acá están los Concejales y el equipo, Director de Obras y Director de Deportes y los miembros del Concejo y escuchamos, damos la bienvenida y escuchamos con mucha atención lo que tengan para informar.”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Nosotros trajimos los planos del anteproyecto que tenemos (muestra los planos), se lo presentamos el otro día a la Alcaldesa, la idea es que esto necesita una aprobación, una excepción porque el proyecto son seis niveles en algunas torres y tres en otras; estamos hablando en principio de unas noventa y seis viviendas de dos y tres dormitorios.”

Alcaldesa Prof. Alba Rijo García manifiesta: “¿Quieres mostrar las fotos?”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “Son (no se entiende) o edificios?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: (muestra imágenes gráficas del proyecto) “En realidad son cinco edificios, de los cuales hay dos que tendrían tres niveles más el subsuelo y tres (no es posible entender, ruido de fondo).” Muestra en la imagen. “Acá está una planta la idea nuestra (no es posible entender, ruido de fondo). La idea un poco nuestra es que esto estaría en la intersección de la 39 con la nueva rambla detrás de lo que ahora es el Club de Leones es un lugar que tiene acceso por calle Ituzaingó, la idea es que vayan dos bloques de tres niveles que serían los que irían más cerca de la parte construida de la ciudad y los tres niveles más altos irían hacia el lado de la nueva rambla y de la 39; la idea del proyecto fue escalonar un poco para que no tuviera tanto impacto en la altura si bien por la ubicación que tiene el terreno no va a generar sombras sobre otros, sobre otras construcciones que hay ahí, pero bueno, un poco también la idea del proyecto fue tratar de no generar demasiado impacto con altura e ir escalonando hacia el lado de la rambla, esto vendría a ser tipo como una especie de fachada de la rambla y lo que nosotros sí respetamos es el FOT, no nos estamos pasando del FOT de la zona que es del cien por ciento y está bastante más abajo de lo que es el FOS, el FOS de este sector sería cincuenta por ciento y nosotros andamos en el entorno del veintiuno por ciento, porque acá nosotros también les dejamos estos planos y por acá están los cálculos de la superficie; la idea es que esto este inserto en un parque, es un terreno de trece mil metros cuadrados, la idea es justamente que esté todo dentro del verde, hay una apuesta importante a darle una buena calidad a la parte del parque, y bueno tratar de que justamente por el parque nosotros tratamos que la parte del sol esté bastante despejada para tratar de mitigar, más allá de que tenemos altura, la altura la ponemos del lado sur del terreno y eso nos permite que el parque esté con buen soleamiento además de escalonarnos con respecto a la parte de la ciudad.”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “La excepción es en altura?”

ANEXO ACTA 30/2018

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Sí.”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “¿Cuál es la altura de ese lugar?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “En este lugar son siete metros.”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “Y esto ¿es?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Son seis pisos, igual hicimos un corte, porque independientemente de la altura también hay una cuestión (ruido de fondo, no se escucha).”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “Pero, perdón eran ¿dos de planta baja y tres pisos? (no es posible entender) y el de tres de... ¿Todos se pasan?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Sí todos, si ustedes ven acá esto vendría a ser la parte de la Ruta 39 es un corte en ese sentido, este sería el corte en la Ruta 39 (muestra en planos) y estas son las viviendas que hay, si nosotros trazamos una recta solamente nos pasamos en dos pisos de lo que vendría a ser esto (marca en un plano) este corte lo hicimos un poco para graficar y ver que por la propia implantación no van a causar un impacto tan impresionante estas viviendas de las que estamos hablando, esta parte es la parte de la punta esta altura que tomamos es la vivienda de la punta más hacia el lado del centro de San Carlos, después hacia Maldonado van demarcando en altura (no se entiende). Nosotros lo que hicimos, dentro de nuestras preocupaciones estaba tratar de no generar un impacto negativo a la ciudad, un poco creo es la idea (ruido de fondo).”

Alcaldesa Prof. Alba Rijo García manifiesta: “¿Costo de la inversión?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Estamos hablando de una inversión cercana a los quince millones de dólares.”

Sr. Tabaré Nieves manifiesta: “Esto es un bosquejo de la biografía de lo que se va a hacer; este proyecto es un proyecto argentino - uruguayo es solamente privado no tiene nada que ver ninguna parte estatal. Esto está hecho tratando el consorcio argentino - uruguayo de hacer un cambio en el futuro de San Carlos justo aprovechando, también, la perimetral nueva para que sea una pantalla nueva de llegada a San Carlos que tenga una previsión en el mundo contemporáneo del Siglo XXI para sacar a San Carlos de los años diecinueve, veinte. Me hago cargo de esto, yo soy el director del emprendimiento y el ideólogo también...”

Alcaldesa Prof. Alba Rijo García manifiesta: “Disculpe ¿Con quién tenemos el gusto de hablar?”

Sr. Tabaré Nieves manifiesta: “Tabaré Nieves, por lo tanto acá en este emprendimiento queremos tener en primer plano en el trabajo a la gente de San Carlos a empresas carolinas, porque se va a hacer con pequeñas empresas para darle oportunidad a varias empresas de la ciudad. Por lo tanto está aclarado ya cómo se hace.”

Concejal Mtro. José Luis Curbelo manifiesta: “Los terrenos que va a ocupar eso ¿Son

ANEXO ACTA 30/2018

privados?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Son privados.”

Concejal Sr. Hugo Martínez manifiesta: “Deben ser los terrenos del Chuco Ibañez.”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “ Los terrenos ¿ya los compraron?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Sí, sí.”

Sr. Tabaré Nieves manifiesta: “Sí, son los terrenos que eran de Chuco Ibañez.”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “¿Van a ampararse a alguno de los beneficios de exoneraciones estatales?”

Sr. Tabaré Nieves manifiesta: “Sí algo de eso, se está trabajando en el proyecto. También pensábamos que esto fuera a arrancar después de la licencia de enero.”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Una cosa que no mencioné, digamos, es que en principio los apartamentos de dos dormitorios son de ochenta metros cuadrados más terraza con parrillero y los de tres dormitorios son de noventa y dos metros cuadrados más terraza con parrillero, son áreas generosas y también es real que no hay construcciones de este tipo en San Carlos y prácticamente en Maldonado tampoco.”

Concejal Sr. Luis Altez manifiesta: “¿Y qué costo tendrían estos apartamentos?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Los costos los va a manejar el inversor , yo no, digamos, por ahora sólo estamos empezando a manejar costos de construcción después los costos de ventas los pondrá el inversor.”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “¿No son al amparo de la de Ley Viviendas de Interés Social?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “No, no son áreas muchísimo mayores que las de una vivienda de interés social, estamos hablando que una vivienda de dos dormitorios anda en los sesenta y cinco metros cuadrados acá estamos hablando de ochenta metros más la terraza más parrillero son áreas mucho más generosas que las de vivienda de interés social.”

Sr. Tabaré Nieves manifiesta: “Y estamos hablando más o menos en el total de noventa y seis apartamentos.”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Lo otro, que por supuesto que tiene porque lo exige la norma además, pero que lo tiene, son cocheras para cada apartamento, cada apartamento tiene una cochera y estamos manejando la posibilidad de que existan cocheras adicionales como para poder tener más capacidad para ofrecer más de una cochera a los apartamentos que así lo necesiten.”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “¿Ya lo presentaron a la Intendencia?”

ANEXO ACTA 30/2018

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “En la Intendencia se presentó y tenemos algunas sugerencias que nos hicieron de la Intendencia de ajustar algunas cuestiones y estamos en proceso de trabajar en eso, más que nada la sugerencia fue tratar de (término técnico que no se entiende) el último nivel para que cortara un poco menos en altura (término técnico que no se entiende) se llama cuando se achica un poco el último piso hacia adentro para que no quede todo en el mismo plano, y bueno en principio fue eso y que nos pidieron un poco más de desarrollo del proyecto del parque, esas fueron las dos cosas básicamente que nos dijo, que nos pidieron en la Intendencia.”

Concejal Mtro. José Luis Curbelo manifiesta: “¿Qué tiempo, piensan, que les va a llevar construir todo?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Y bueno eso depende, en general este tipo de inversiones depende un poco de la venta, en general este tipo de edificios se hace preventa y dependiendo un poco de la base de la preventa es la velocidad de la obra, lo que nosotros sí calculamos es que estamos hablando más o menos de unos cincuenta y dos mil jornales; dependerá cuánta gente trabaje de acuerdo a la velocidad a la que vaya la obra, si va más rápido trabaja más gente si va más lento trabaja menos gente pero el número más o menos de jornales serían unos cincuenta y dos mil.”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “¿La idea de ustedes es hacerlo todo o la idea es ir haciendo de acuerdo a la venta?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Bueno, esas son las cosas que se pueden ir manejando, eso es lo que se va a ir manejando un poco en función de la venta; si hay una buena preventa se arrancará con todo y si no con una parte.”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “Usted dice quince millones de dólares, ¿Eso los haría entrar en los beneficios nacionales de exoneración?”

Sr. Tabaré Nieves manifiesta: “Sí, sí.”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “¿Y eso lo están tramitando?”

Sr. Tabaré Nieves manifiesta: “Sí señora, se está trabajando en eso.”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “¿Ya lo presentaron?”

Sr. Tabaré Nieves manifiesta: “No, no hasta que no esté aprobado por la Junta Departamental no; porque esto ahora pasa a la Junta Departamental después de pasar por acá.”

Concejal Sr. Hugo Martínez manifiesta: “¿Qué beneficio quedaría para la ciudad de San Carlos?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Bueno, en principio el beneficio más importante creo que es la inversión, la creación de fuentes de trabajo, además de que desde mi punto de vista, desde el punto de vista del desarrollo de la ciudad una inversión de este tipo es muy

ANEXO ACTA 30/2018

interesante porque permite tener una oferta de viviendas que no la hay hoy, por eso hay mucha gente que hoy se va a vivir a la zona balnearia o a Punta del Este, carolinos que se van a vivir porque no tienen ofertas que demanden sus aspiraciones y me parece que desde ese punto de vista hay una gran ganancia. Creo que es la más trascendente y luego lo otro es lo que decía Tabaré que la idea de los inversores es apostar a empresas, a pequeñas empresas y que trabaje gente de acá y eso creo que es lo más relevante de lo que le va a quedar a la ciudad, además de que eso, esto, no se si lo mencioné, esto sería un barrio cerrado con lo cual llevaría, lleva todo lo que es mantenimiento, todo lo que es seguridad, toda la parte de servicios comunes de los edificios.”

Concejal Sr. Hugo Martínez manifiesta: “En ese sentido dejaría muchas más cosas porque estaría dándole valor a la zona.”

Sr. Tabaré Nieves manifiesta: “Se regularizarían los precios habitacionales en San Carlos con esto nuevo las casas antiguas ya no van a estar a un precio excesivamente alto, como hoy en día vale hoy en San Carlos, la parte del centro por ejemplo.”

Concejal Sr. Hugo Martínez manifiesta: “Son cosas distintas el patrimonio de las casas antiguas...”

Habla más de una persona.

Sr. Tabaré Nieves manifiesta: “El consorcio se llama “Altos de La Alameda Sociedad Anónima” y el nombre del edificio, el emprendimiento es “Terrazas Altos de La Alameda” y construye “Altos de la Alameda Sociedad Anónima” porque la obra va a ser por administración así pueden trabajar las pequeñas empresas, si trabajará una empresa sola grande no le daría oportunidad a nadie de crecimiento como pequeña empresa.”

Alcaldesa Prof. Alba Rijo García manifiesta: “Damos por finalizado si no tienen nada más, entonces ahora ustedes ya lo presentaron y pasa...”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Nosotros tenemos que presentar ya el estudio de viabilidad con esas correcciones que nos planteó y esas sugerencias que nos plantearon en la oficina técnica de la Intendencia, presentar el proyecto de viabilidad directamente a Control Edificio y de ahí ellos lo envían a la Junta.”

Directora de División Lic. Mariela Martínez manifiesta: “El número de expediente te vamos a pedir.”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “No tenemos número de expediente todavía porque aún no hemos presentado, porque hasta que no presentemos el proyecto a estudio no tenemos el número de expediente.”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “Claro, ¿Ustedes no presentaron ninguna consulta?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Nosotros lo vamos a presentar como una consulta, lo vamos a presentar, nosotros solamente tuvimos reuniones con las oficinas técnicas antes de presentarlo para ajustar detalles (habla más de una persona a la vez) nosotros tuvimos

ANEXO ACTA 30/2018

reuniones, perdón si capaz que me expresé mal, nosotros tuvimos reuniones con las oficinas técnicas de la Intendencia para ver si ellos encontraban algunos problemas específicos en el proyecto antes de presentarlo. En general es una cosa que se usa hacer porque facilita la gestión posterior, no hay que estar presentando y devolviéndola, entonces nosotros pedimos una reunión y ahí fue donde nos sugirieron que por un tema de (término técnico que no es posible entender) la planta alta, la última planta y de trabajar un poco más, desarrollar un poco más el proyecto del parque.”

Intercambio de opiniones.

Ingres a Sala el Sr. Carlos Pereyra, se retira el Sr. Luis Altez.

Concejal Sr. Carlos Pereyra manifiesta: “Disculpa la pregunta, ¿Qué volumen de viviendas serían?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Noventa y seis en principio, podría ser alguna más porque donde hay apartamentos de dos dormitorios capaz que pasan a haber algunos de un dormitorio.”

Concejal Sr. Carlos Pereyra manifiesta: “¿Promedio de metros cuadrados?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Metros cuadrados son unos trece mil metros.”

Concejal Sr. Carlos Pereyra manifiesta: “Digo, la medida de la vivienda de un dormitorio por ejemplo.”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “De un dormitorio andaría en los cuarenta y cinco metros más o menos, de dos dormitorios ochenta y la de tres dormitorios los noventa más terraza y parrillero.”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “¿Trece mil metros cuadrados tiene el terreno?”

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Sí, y trece mil metros hay proyectados porque tenemos un FOT de cien por ciento que es lo que nosotros respetamos, son trece mil y pico de metros cuadrados, acá están todas las áreas (muestra los planos) acá hay en cuadritos donde están todas las áreas, más o menos la cantidad de apartamentos, aquí está el FOS, el FOT.”

Ruido de papeles, no es posible escuchar.

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “No van a ser baratas.”

Habla más de una persona.

Arquitecto Sr. Gustavo de León manifiesta: “Es un producto que no hay en San Carlos, es lo que yo les comentaba, este producto no hay en San Carlos y no hay en Maldonado tampoco, para la gente que vive todo el año acá no hay este tipo de ofertas antes.”

Se retira de Sala el Sr. Carlos Pereyra, ingresa el Sr. Luis Altez.

ANEXO ACTA 30/2018

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “Ustedes, todavía no lo presentaron a la Intendencia, después tiene que ir a la Junta y después de eso tienen que ir al Ministerio de Economía para gestionar las exoneraciones, y ¿Esperan empezar en enero del año que viene? O sea. ¿En tres meses van a tener todo eso pronto?”

Sr. Tabaré Nieves manifiesta: “Calculando que en noviembre, calculando que en noviembre la Junta Departamental apruebe el proyecto. Esto va a ser netamente privado el estado va a tocar en los permisos...”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “No, está bien, pero yo me refiero a que ustedes por el monto de la inversión entran en el Decreto que establece toda una serie de exoneraciones impositivas para las inversiones de quince millones de dólares eso lo tienen que presentar ante el Ministerio de Economía y ése que no es un proceso de un día para el otro porque tienen que presentar, porque tiene una cantidad de requisitos, como calculan que en enero después de la licencia de la construcción, a mitad de enero estarían iniciando las obras, eso es lo que no me cierra a mí, porque plazos tan rápidos, es lo que me llama un poco la atención, que calculen tiempos tan breves para todo eso.”

Sr. Tabaré Nieves manifiesta: “Esto si vamos a ocupar eso o no vamos a ocupar eso lo tenemos en estudio (habla más de una persona), en lo que sirva sí, en lo que corte no, en lo que alargue el proceso no, no lo vamos a usar porque esto no es, esto como dijo él, es otra mira en vivienda que para el sector de vivienda normal no es, de cooperativa de vivienda y todo lo demás no es, no está manejado apuntar a eso; esto el Estado va a tocar muy poquito.”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “No es que el Estado toque o no toque, yo les pregunto si ustedes se van a amparar a un decreto que concede y al que se han amparado todas las excepciones que se han votado en la Junta Departamental, si ustedes iban por el mismo camino y como eso lleva tiempo me llamaba la atención que manejaran plazos tan breves para todo ese proceso para arrancar dentro de cuatro meses.”

Habla más de una persona.

Sr. Tabaré Nieves manifiesta: “Yo no le digo ni que sí, ni que no, usted ya sabe como es el Estado, el Estado no va de acuerdo a la inversión privada (habla más de una persona). Pero si el Estado es inteligente vamos a demorar poco, si el Estado no es inteligente vamos a demorar mucho (habla más de una persona) si la Junta Departamental lo quiere tirar para el año que viene (no es posible entender).”

Alcaldesa Prof. Alba Rijo García manifiesta: “Bueno, no se ¿si tienen alguna duda compañeros? La verdad les agradecemos la visita y el hecho de que hayan tenido la voluntad de venir acá a mostrar el proyecto y contestar las preguntas pertinentes.”

Concejal Dra. Marie Claire Millán: “Yo voy a hacer otra pregunta de acuerdo a lo que conozco porque he seguido todo el proceso de las excepciones que se votaron en la Intendencia y como hay diferentes situaciones por eso, ustedes hablan de quince millones de dólares, ustedes el dinero ¿Ya lo tienen? o después que tengan la autorización de la Junta, suponiendo que salga, ¿Van a salir a conseguir los inversores? O ¿Tienen para la primera torre? y después

ANEXO ACTA 30/2018

¿Van a ir consiguiendo el resto? Les pregunto porque todo esto son cosas que le van a preguntar en la Junta, yo es para ir adelantando información.”

Sr. Tabaré Nieves manifiesta: “Mire, esto es para aquí adentro el proyecto, un veinte por ciento ya está vendido y con eso da para arrancar enseguida, veinte por ciento más pero no puedo hablar, porque hay otros inversores que quieren invertir pero el Consorcio lo que quiere es venderle a los dueños directamente porque usted sabe que en estos emprendimientos nuevos, que en San Carlos no hay nada, que una cosa nueva es una revolución, la gente adinerada en vez de tenerla en un banco la invierte en estos proyectos para después revenderlo y a eso no queremos apuntar nosotros, queremos darle oportunidad a gente que es de San Carlos que está en el departamento, que está en Punta del Este, que está en el Faro para que estén en una vía rápida en un lugar que es como vivir en Punta del Este.”

Siendo la hora 10:00 se retiran los responsables del proyecto “Terrazas Altos de La Alameda” Director del Emprendimiento señor Tabaré Nieves, Arquitecto señor Gustavo de León y Arquitecto señor Pablo Canessa.