

Cliente: **PUBLICO**                      Solicitud: **1806474**                      Código: **6867**

PERIODO: - 28/01/2021                      COMUN                      Recibida 25/01/2021  
Resumen del resultado de la búsqueda.-

-----  
1 MONTEVIDEO,MONTEVIDEO/430970 S/M/F: / /

SECCION INMOBILIARIA

NO REGISTRA INFORMACION

-----  
2 Información correspondiente al siguiente PADRON ANTERIOR solicitado:  
MONTEVIDEO,MONTEVIDEO/425985 S/M/F: / /

SECCION INMOBILIARIA

NO REGISTRA INFORMACION

-----  
3 Información correspondiente al siguiente PADRON ANTERIOR solicitado:  
MONTEVIDEO,MONTEVIDEO/425986 S/M/F: / /

SECCION INMOBILIARIA

NO REGISTRA INFORMACION

-----  
4 MONTEVIDEO,MONTEVIDEO/420806 S/M/F: / /

SECCION INMOBILIARIA

LIBRO	FOLIO	NUMERO	ENTRADA	FECHA	
			43471	07/12/2005	COMPRAVENTA
			40479	17/11/2005	COMPRAVENTA
					Res de Prioridad

-----  
5 Información correspondiente al siguiente PADRON ANTERIOR solicitado:  
MONTEVIDEO,MONTEVIDEO/410069 S/M/F: / /

SECCION INMOBILIARIA

LIBRO	FOLIO	NUMERO	ENTRADA	FECHA	
			27462	12/08/2004	PERMUTA
985	2278	1874		25/10/1993	COMPRAVENTA
			11160	23/04/1997	COMPRAVENTA
					Declaratoria
906	656	545		24/05/1989	COMPRAVENTA
908	811	687		26/05/1989	COMPRAVENTA
860	1805	1547		09/07/1987	COMPRAVENTA
856	1343	1197		07/07/1987	COMPRAVENTA
798	1970	1723		22/08/1983	ADJUDICACION
785	3304	2849		17/12/1982	PERMUTA
788	3160	1577		a#o 1982	*TRASLACIONES IND

-----  
6 Información correspondiente al siguiente PADRON ANTERIOR solicitado:  
MONTEVIDEO,MONTEVIDEO/420478 S/M/F: / /

SECCION INMOBILIARIA

Cliente: **PUBLICO**                      Solicitud: **1806474**                      Código: **6867**

PERIODO: - 28/01/2021                      COMUN                      Recibida 25/01/2021  
Resumen del resultado de la búsqueda.-

-----  
6 Información correspondiente al siguiente PADRON ANTERIOR solicitado:  
MONTEVIDEO,MONTEVIDEO/420478 S/M/F: / /

SECCION INMOBILIARIA

LIBRO FOLIO	NUMERO	ENTRADA	FECHA		
		27580	12/08/2004	PERMUTA	
		24721	23/07/2004	COMPRAVENTA	DECLARATORIA

-----  
7 MONTEVIDEO,MONTEVIDEO/420479 S/M/F: / /

SECCION INMOBILIARIA

LIBRO FOLIO	NUMERO	ENTRADA	FECHA		
		27580	12/08/2004	PERMUTA	
		24721	23/07/2004	COMPRAVENTA	DECLARATORIA

-----  
8 Información correspondiente al siguiente PADRON ANTERIOR solicitado:  
MONTEVIDEO,MONTEVIDEO/420480 S/M/F: / /

SECCION INMOBILIARIA

LIBRO FOLIO	NUMERO	ENTRADA	FECHA		
		27580	12/08/2004	PERMUTA	
		24721	23/07/2004	COMPRAVENTA	DECLARATORIA

-----  
9 Información correspondiente al siguiente PADRON ANTERIOR solicitado:  
MONTEVIDEO,MONTEVIDEO/420481 S/M/F: / /

SECCION INMOBILIARIA

LIBRO FOLIO	NUMERO	ENTRADA	FECHA		
		27580	12/08/2004	PERMUTA	
		24721	23/07/2004	COMPRAVENTA	DECLARATORIA

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD-SECCION INMOBILIARIA COMPETENTE CERTIFICA QUE:  
Por el/los inmueble/s solicitado/s,MONTEVIDEO desde 1947,  
a la hora del cierre de recepcion de documentos del dia 29/01/2021,corresponde  
la informacion que antecede.  
Las inscripciones informadas por Ciudad de la Costa anteriores al 2 de mayo de  
1998, corresponden a datos hist;os del Registro Local de Pando.

EN FE DE ELLO, SE EXPIDE EL DIA 29/01/2021 13:42

Cliente: **PUBLICO**Solicitud: **1806474**Código: **6867**

PERIODO: - 28/01/2021

COMUN

Recibida 25/01/2021

Resumen del resultado de la busqueda.-

La calidad de instrumento publico de la informacion contenida en este certificado surge de la firma electronica avanzada que puede verificarse a traves dela pagina web [www.dgr.gub.uy](http://www.dgr.gub.uy).  
tenga en cuenta que la sola impresion en papel del certificado no le da dicho caracter.



Solicitud : 1806474 Recibida 25/01/2021  
Emisor: PUBLICO  
Detalle del resultado de la informacion.-

COMUN

---

4 MONTEVIDEO/MONTEVIDEO/420806/// S/M/F / /  
Matricula Registral : X/X/420806///

---

## Plano 1

Agrimensor: GUSTAVO \ RODRIGUEZ BARRIOS  
Inscripto en CATASTRO el 14/04/2005 con el numero 38192  
Tipo: Definitivo  
Area: 9383.16 Metros cuadrados  
Deslinde: SE FTE A 26 DE MARZO

-----  
No. 43471 Bis 0 07/12/2005

## COMPRAVENTA

Escribano: COLL VIDAL CESAR ALBERTO el 23/11/2005  
AMAPRADO EN RES. DE PR. 40479/2005. DEFINITIVA 29.12.2005  
Amparado reserva de Prioridad Nro.  
FUSION DE PADRONES 410069-420478-420479-420480 Y 420481  
Planos: 1

## ENAJENANTE SURBAY SRL

Ruc: 212520010015 12-DEC-91  
Dom.: MONTEVIDEO  
Direccion: ANDES 1293 PISO 10

## ADQUIRENTE CEPHEUS SA

Ruc: 21506851003 05-NOV-04  
Dom.: MONTEVIDEO  
Direccion: VILARDEBO 1157 MDEO

-----  
No. 40479 Bis 0 17/11/2005

COMPRAVENTA Res de Prioridad CUMPLIDA  
Escribano: COLL VIDAL CESAR ALBERTO el 17/11/2005  
Amparado reserva de Prioridad Nro.

## ENAJENANTE SURBAY SRL

Ruc: 212520010015

## ADQUIRENTE CEPHEUS SA

Ruc: 215068510013

Solicitud : 1806474 Recibida 25/01/2021  
Emisor: PUBLICO  
Detalle del resultado de la informacion.-

COMUN

5 MONTEVIDEO/MONTEVIDEO/410069/// S/M/F / /  
Matricula Registral : X/X/410069///

---

Plano 1

Agrimensor: GUSTAVO RODRIGUEZ \ .  
Inscripto en CATASTRO el 11/12/2003 con el numero 37067  
Area: .0001 Metros cuadrados  
Deslinde: DOC.27462/04 ENAJ.FRACC."S","T","U" SUP.29.29,34.97Y575,25  
RESPECT.

-----  
No. 27462 Bis 0 12/08/2004

PERMUTA

Escribano: PROTOCOLO MUNICIPIO el 03/08/2004

Amparado reserva de Prioridad Nro.

Cuota Parte: 1/1

Planos: 1

ENAJENANTE SURBAY SRL

Ruc: 212520010015

Direccion: VILARDEBO 1157

ADQUIRENTE INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO

Ruc: 211763350018

Direccion: AV 18 DE JULIO 1360

-----  
Libro: 985 Folio: 2278 Numero: 1874 25/10/1993

COMPRAVENTA

Escribano: COLL VIDAL CESAR ALBERTO el 21/10/1993

Amparado reserva de Prioridad Nro.

Monto: U\$S 1552000.00

Cuota Parte: 1/1

ENAJENANTE BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

ADQUIRENTE SURBAY SA

Direccion: HOCQUART 2065

-----  
No. 11160 Bis 0 23/04/1997

COMPRAVENTA Declaratoria

Escribano: COLL VIDAL CESAR ALBERTO el 14/04/1997

DECLARATORIA EN CUMPLIMIENTO ART 111 LEY 16060

Solicitud : 1806474 Recibida 25/01/2021  
Emisor: PUBLICO  
Detalle del resultado de la informacion.-

COMUN

Amparado reserva de Prioridad Nro.

Cuota Parte:1/1

Inscripcion Afectada: Libro: 985 Folio: 2278 Numero: 1874 1993

OTORGANTE SORBAY SRL

Ruc: 212520010015

Direccion: MARTIN FIERRO 2581

-----  
Libro: 906 Folio: 656 Numero: 545 24/05/1989

COMPRAVENTA

Escribano: MORA PEREZ ELISENDA ESTHER el 22/05/1989

Nota : ESCRITURA AUTORIZADA EN PROTOCOLO DEL BHU

Amparado reserva de Prioridad Nro.

Monto: U\$S 957868.00

Cuota Parte:1/1

ENAJENANTE EL ESTADO

ADQUIRENTE BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

-----  
Libro: 908 Folio: 811 Numero: 687 26/05/1989

COMPRAVENTA

Escribano: LANATA SANGUINETTI CESAR EMILIO el 22/05/1989

RESOLUCION DE COMPRAVENTA FRACCIONES F-1 Y F-2 L.856 F.1341 N.1196 Y  
FRACCIONES F-3, F-4 Y F-5 L.856 F.1343 N.1197

Amparado reserva de Prioridad Nro.

Monto: U\$S 957868.00

Cuota Parte:1/1

ENAJENANTE DARBY SA

ADQUIRENTE EL ESTADO MINISTERIO DE TURISMO

-----  
Libro: 860 Folio: 1805 Numero: 1547 09/07/1987

COMPRAVENTA

Escribano: LANATA SANGUINETTI CESAR EMILIO el 01/07/1987

Amparado reserva de Prioridad Nro.

Monto: U\$S 4789340.00

Solicitud : 1806474 Recibida 25/01/2021  
Emisor: PUBLICO  
Detalle del resultado de la informacion.-

COMUN

Cuota Parte:1/1

ENAJENANTE BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

ADQUIRENTE MINISTERIO DE TURISMO

-----  
Libro: 856 Folio: 1343 Numero: 1197 07/07/1987

COMPRAVENTA

Escribano: GONZALEZ GIL EDUARDO FERNANDO el 01/07/1987

VER L 908 F 811 N 687

Amparado reserva de Prioridad Nro.

Monto: U\$S 5080000.00

Cuota Parte:1/1

FRACCION F-3 INTREGRA POR LAS FRACCIONES CUATRO-ACUATRO-B Y CUATRO-C Y S

ENAJENANTE MINISTERIO DE TURISMO

ADQUIRENTE DARBY SA

Direccion: SAN JOSE 1358/405

-----  
Libro: 798 Folio: 1970 Numero: 1723 22/08/1983

ADJUDICACION

Escribano: SERE PI#EYRUA GONZALO JOSE el 17/08/1983

Amparado reserva de Prioridad Nro.

Monto: U\$S 8990580.00

Cuota Parte:1/1

ADJUDICATARIO BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Direccion: DANIEL FERNANDEZ CRESPO 1508

COPARTIENTE CEQUION SA

COPARTIENTE QUELTEHUE SA

COPARTIENTE EL ALAMO SA

COPARTIENTE ESLORA SA



Solicitud : 1806474 Recibida 25/01/2021 COMUN  
Emisor: PUBLICO  
Detalle del resultado de la informacion.-

-----  
Libro: 785 Folio: 3304 Numero: 2849 17/12/1982  
PERMUTA  
Escribano: RICCI CALLERIZA MARIA ROSARIO el 02/12/1982  
Amparado reserva de Prioridad Nro.

Plano  
Agrimensor: GUSTAVO RODRIGUEZ \ .  
Inscripto en CATASTRO el 11/12/2003 con el numero 37067  
Area: .0001 Metros cuadrados  
Deslinde: DOC.27462/04  
ENAJ.FRACC."S","T","U" SUP.29.29,34.97Y575,25 RESPECT.

ENAJENANTE SA FOMENTO EDILICIO DE MALDONADO  
Direccion: JUAN CARLOS GOMEZ 1348 PISO 7

ADQUIRENTE MUNICIPIO DE MONTEVIDEO

-----  
6 MONTEVIDEO/MONTEVIDEO/420478/// S/M/F / /  
Matricula Registral : X/X/420478///

-----  
Plano 1  
Agrimensor: GUSTAVO RODRIGUEZ BARRIOS \ .  
Inscripto en CATASTRO el 11/12/2003 con el numero 37067  
Area: 22.9 Metros cuadrados  
Deslinde: DR LUIS BONAVIDA O Y CALLE PUBLICA AL N

-----  
No. 27580 Bis 0 12/08/2004  
PERMUTA  
Escribano: COLL VIDAL CESAR ALBERTO el 03/08/2004  
DEFINITIVO EL 14/9/2004  
Amparado reserva de Prioridad Nro.  
Monto: \$ 583152.00

Matricula Completa  
Cuota Parte: 1/1  
Planos: 1

ENAJENANTE IMMDEO  
Ruc: 211763350018

ADQUIRENTE SURBAY SRL

Solicitud : 1806474 Recibida 25/01/2021  
Emisor: PUBLICO  
Detalle del resultado de la informacion.-

COMUN

Ruc: 212520010015

-----  
No. 24721 Bis 0 23/07/2004  
COMPRAVENTA DECLARATORIA  
Escribano: PROTOCOLO MUNICIPIO el 14/07/2004  
DECLARATORIA POR TRANSFERENCIAS REALIZADAS DE PLENO DERECHO POR EL BANCO  
HIPOTECARIO DEL URUGUAY (LEY 14530) I.DEFINITIVA EL 10.8.2004  
Amparado reserva de Prioridad Nro.  
Matricula Completa  
Cuota Parte:1/1

OTORGANTE BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY  
Ruc: 211763350018

OTORGANTE INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO  
Ruc: 211763350018  
Direccion: AV 18 DE JULIO 1360

---

7 MONTEVIDEO/MONTEVIDEO/420479/// S/M/F / /  
Matricula Registral : X/X/420479///

---

Plano 1  
Agrimensor:GUSTAVO RODRIGUEZ BARRIOS \ .  
Inscripto en CATASTRO el 11/12/2003 con el numero 37067  
Area: 23.47 Metros cuadrados  
Deslinde: S Y O PADRON 410069

-----  
No. 27580 Bis 0 12/08/2004  
PERMUTA  
Escribano: COLL VIDAL CESAR ALBERTO el 03/08/2004  
DEFINITIVO EL 14/9/2004  
Amparado reserva de Prioridad Nro.  
Monto: \$ 583152.00

Matricula Completa  
Cuota Parte:1/1  
Planos: 1

ENAJENANTE IMMDEO  
Ruc: 211763350018

Solicitud : 1806474 Recibida 25/01/2021  
Emisor: PUBLICO  
Detalle del resultado de la informacion.-

COMUN

ADQUIRENTE SURBAY SRL  
Ruc: 212520010015

-----  
No. 24721 Bis 0 23/07/2004  
COMPRAVENTA DECLARATORIA  
Escribano: PROTOCOLO MUNICIPIO el 14/07/2004  
DECLARATORIA POR TRANSFERENCIAS REALIZADAS DE PLENO DERECHO POR EL BANCO  
HIPOTECARIO DEL URUGUAY (LEY 14530) I.DEFINITIVA EL 10.8.2004  
Amparado reserva de Prioridad Nro.  
Matricula Completa  
Cuota Parte:1/1

OTORGANTE BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY  
Ruc: 211763350018

OTORGANTE INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO  
Ruc: 211763350018  
Direccion: AV 18 DE JULIO 1360

8 MONTEVIDEO/MONTEVIDEO/420480/// S/M/F / /  
Matricula Registral : X/X/420480///

-----  
Plano 1  
Agrimensor:GUSTAVO RODRIGUEZ BARRIOS \ .  
Inscripto en CATASTRO el 11/12/2003 con el numero 37067  
Area: 228.44 Metros cuadrados  
Deslinde: SE,SO Y O PADRON 410069

-----  
No. 27580 Bis 0 12/08/2004  
PERMUTA  
Escribano: COLL VIDAL CESAR ALBERTO el 03/08/2004  
DEFINITIVO EL 14/9/2004  
Amparado reserva de Prioridad Nro.  
Monto: \$ 583152.00

Matricula Completa  
Cuota Parte:1/1  
Planos: 1

ENAJENANTE IMMDEO  
Ruc: 211763350018

Solicitud : 1806474 Recibida 25/01/2021  
Emisor: PUBLICO  
Detalle del resultado de la informacion.-

COMUN

ADQUIRENTE SURBAY SRL  
Ruc: 212520010015

-----  
No. 24721 Bis 0 23/07/2004  
COMPRAVENTA DECLARATORIA  
Escribano: PROTOCOLO MUNICIPIO el 14/07/2004  
DECLARATORIA POR TRANSFERENCIAS REALIZADAS DE PLENO DERECHO POR EL BANCO  
HIPOTECARIO DEL URUGUAY (LEY 14530) I.DEFINITIVA EL 10.8.2004  
Amparado reserva de Prioridad Nro.  
Matricula Completa  
Cuota Parte:1/1

OTORGANTE BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY  
Ruc: 211763350018

OTORGANTE INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO  
Ruc: 211763350018  
Direccion: AV 18 DE JULIO 1360

-----  
9 MONTEVIDEO/MONTEVIDEO/420481/// S/M/F / /  
Matricula Registral : X/X/420481///

-----  
Plano 1  
Agrimensor:GUSTAVO RODRIGUEZ BARRIOS \ .  
Inscripto en CATASTRO el 11/12/2003 con el numero 37067  
Area: 364.7 Metros cuadrados  
Deslinde: SO Y N PADRON 410069

-----  
No. 27580 Bis 0 12/08/2004  
PERMUTA  
Escribano: COLL VIDAL CESAR ALBERTO el 03/08/2004  
DEFINITIVO EL 14/9/2004  
Amparado reserva de Prioridad Nro.  
Monto: \$ 583152.00

Matricula Completa  
Cuota Parte:1/1  
Planos: 1

ENAJENANTE IMMDEO  
Ruc: 211763350018

Solicitud : 1806474 Recibida 25/01/2021  
Emisor: PUBLICO  
Detalle del resultado de la informacion.-

COMUN

ADQUIRENTE SURBAY SRL  
Ruc: 212520010015

-----  
No. 24721 Bis 0 23/07/2004  
COMPRAVENTA DECLARATORIA  
Escribano: PROTOCOLO MUNICIPIO el 14/07/2004  
DECLARATORIA POR TRANSFERENCIAS REALIZADAS DE PLENO DERECHO POR EL BANCO  
HIPOTECARIO DEL URUGUAY (LEY 14530) I.DEFINITIVA EL 10.8.2004  
Amparado reserva de Prioridad Nro.  
Matricula Completa  
Cuota Parte:1/1

OTORGANTE BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY  
Ruc: 211763350018

OTORGANTE INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO  
Ruc: 211763350018  
Direccion: AV 18 DE JULIO 1360

**ANEXO 13**  
**TASACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PROYECTO**



**26 DE MARZO**  
**Esquinas Dr. Luis Bonavita y Prof. J. C. Sabat Pebet**  
**Montevideo.**

Montevideo, 5 de Marzo de 2020.

Sres. de  
**EF Asset Management**  
**Administradora de Fondos de Inversión S.A.**  
Presente

Att. Cr. Nelson Mendiburu

De nuestra mayor consideración:

Cumpliendo con la solicitud formulada se ha procedido a realizar la tasación del bien inmueble cuyos datos, características y nuestra opinión de valor se presentan a continuación.

## **EXCEPCIONAL TERRENO EN PUERTO DE BUCEO**

- 1.- **UBICACION:** **26 de Marzo esquinas**  
**Dr. Luis Bonavita y Prof. J. C. Sabat Pebet**  
**Pocitos, Montevideo.**
- 2.- **PADRONES:** Nos. 425.985 y 425.986.  
Departamento de Montevideo.
- 3.- **A R E A:** **TOTAL – 9.383 m2 15 dmts.**



4. – **FRENTES:** (\*)
- 112 mts. 26 cmts. por Bulevar 26 de Marzo.
  - 120 mts. 82 cmts. por Dr. Luis Bonavita
  - 24,29 mts., 29,04 mts. y 104,52 mts. de desarrollo curvo, en todos los casos de frente a Prof. Juan C. Sabat Pebet

(\*) Datos según Carpeta Catastral N° 8881.

- 5.- **CARACTERISTICAS:** Excepcional terreno de casi una hectárea de superficie, situado en el punto de la capital de mayor crecimiento en los últimos años tanto a nivel comercial, corporativo como residencial.

Pero el caso es sumamente excepcional, pues gravita fundamentalmente el proyecto que se detallará más adelante, que permite una elevada ocupación de suelo, y construcción en diferentes alturas, lo que en suma constituye el gran atractivo para el desarrollador y promotor.

- 6.- **EL TERRENO:**

El terreno está emplazado en una esquina, con frente a 3 calles, cuya forma presenta una extensa ochava curva de desarrollo.

La superficie y sus frentes son excelentes, todo lo que permite un mayor aprovechamiento del área total edificable que cuenta con la aprobación de la Intendencia Municipal de Montevideo en lo que refiere a la edificabilidad previa, según resolución de diciembre del 2018 de acuerdo con el expediente No. 2018-6410-98006456.

Sobre la valoración de los lotes esquinas, nos permitimos citar al Ing. Niederer, quien en su trabajo mencionaba que:

*“El tratamiento avaluatorio de los lotes situados formando esquina requieren un tratamiento especial con relación a los lotes mediales. Por esta razón se estudia su metodología del avalúo como caso de lote irregular,*

*aunque en estricto rigor estos no constituyan predios irregulares propiamente dichos.*

*Una apreciación general de estos lotes, es que, por su ubicación de esquineros en una manzana, su valor unitario puede pensarse “a priori” es mayor que el valor unitario de los predios mediales. Pero esta apreciación no puede considerarse en términos absolutos, o sea que siempre así lo sea, o bien que exista un porcentaje de aumento de valor constante para todas las esquinas comparados con los terrenos no situados en esquina. Durante años, antes del desarrollo de técnicas avaluatorias, era generalizada la práctica de aplicar a las esquinas un valor adicional del 25% respecto al valor del lote medial.<sup>1</sup>*

*Así, según consta en el libro “Tasación de Inmuebles Urbanos” del autor argentino Mario E. Chandías -que se encuentra citado en la Bibliografía al final de este trabajo-, reproduce una normativa utilizada en ese entonces por el Bco. Hipotecario Nacional de la República Argentina: un lote esquina debe ser aumentado de valor respecto al medial en los siguientes porcentajes:*

- 1. Para ubicaciones muy centrales, en zonas de gran valor comercial, del 25% al 35%.*
- 2. Para ubicaciones comerciales en general, del 20% al 25%.*
- 3. Para ubicaciones familiares, pero de elevado valor unitario de la tierra, del 15% al 20%.*
- 4. Para zonas familiares, 10%.<sup>2</sup>*

## **7.- NORMAS MUNICIPALES:**

La fijación del valor de un terreno con estas características, ubicación, autorizaciones obtenidas y posibilidades arquitectónicas responde entonces a lo que se dispone en altura, retiros y FOS lo que hace a las áreas edificables por nivel.

<sup>1</sup> Nieder, José L. (2008), *Curso de Avaluaciones (Primera Parte) Avaluo de Lotes Urbanos*. Instituto de Agrimensura, Montevideo, Uruguay.

<sup>2</sup> Chandías, Mario E.(1954). *Tasación de Inmuebles Urbanos*. Buenos Aires, Argentina, Librería y Editorial Alsina.

## 8.- **PROYECTO:**

Se proyectan 3 edificios a construirse en forma simultánea, con subsuelos, estacionamientos y una plaza pública.

El proyecto estuvo a cargo de los destacados Arquitectos Kimelman y Moraes.

El emprendimiento se denomina **"PLATINUM"** tendrá las siguientes torres, "Torre", Rombo" y "Arco", destinadas respectivamente a oficinas, apartamentos de viviendas y locales comerciales. Estarán vinculadas entre sí por el nivel subsuelo y también a nivel de calle a través de la referida plaza pública.

En la etapa **"Torre"**, según surge de la memoria descriptiva, se prevé un edificio de 31 pisos de altura con plantas tipo de 1.150 m2 de superficie que serán destinadas para oficinas.

El piso 31 tendrá un mirador de 900 m2 y su terraza de 300 m2 que ofrecerá una estupenda vista panorámica.

El acceso principal será a través de la plaza interior por el Bulevar 26 de Marzo.

Están previstos 402 estacionamientos.

La torre **"Rombo"** presentará 6 niveles, planta baja para locales comerciales y plantas tipo de 1.470 m2 exclusivamente destinadas a oficinas. La azotea del piso 6º se ambientará formando un área verde de 1.070 m2 junto a los distintos amenities. También en este caso el acceso principal será por la plaza interior y por el Bulevar 26 de Marzo.

Están previstos 74 estacionamientos.

Finalmente, el edificio **"Arco"** se situará en la esquina de Sabat Pebet y 26 de Marzo, tendrá su acceso principal por Sabat Pebet, sumará 7 niveles con planta baja comercial y plantas tipo de 1.980 m2, que serán destinadas a vivienda. Además, se construirán 4 niveles de estacionamiento, donde 185 plazas serán destinadas a los apartamentos de vivienda.

Existirán más lugares de estacionamiento para uso general de cortesía.

Tal como se refirió, la plaza pública conectará las 3 torres sobre el interior del complejo.

El área total vendible se compone de la siguiente manera:

Oficinas:.....41.220 m2  
 Vivienda:.....9.498 m2  
 Locales Comerciales:..... 4.033 m2  
**Total vendible:..... 54.751 m2**

Estacionamiento (763 plazas):.....26.145 m2  
 No vendible: (espacios comunes):..... 7.487 m2  
**Total construible:.....88.383 m2**

El área total se discrimina según planilla de áreas que figura en el Master Plan proporcionado por la empresa desarrolladora que copiamos abajo.

Como se podrá apreciar, el número de estacionamientos comercializables disminuye a 661 (y no 763) ya que existen 102 plazas que se agregan de cortesía y no son vendibles.

## Construcción

### Construcción m2

	Óvalo	Arco	Rombo	Total
Oficinas	35.535	-	5.685	41.220
Vivienda	-	9.498	-	9.498
Locales Comerciales	-	3.125	908	4.033
Estacionamiento	7.204	11.415	7.526	26.145
No vendible (espacios comunes)	3.654	2.026	1.807	7.487
<b>Total m2</b>	<b>46.393</b>	<b>26.064</b>	<b>15.926</b>	<b>88.383</b>

### 2.3 Cantidad de estacionamientos

	Óvalo	Arco	Rombo	
Cantidad				-
Cantidad (variable de entrada)	402	185	74	661

9.- **ZONA:**

Resulta de notorio conocimiento lo que significa el Barrio de POCITOS que cuenta con la mayor densidad de población y un nivel adquisitivo que permite la realización de cualquier tipo de proyecto comercial con un éxito casi asegurado, en especial este lugar que motiva la evaluación, junto al PUERTO DE BUCEO y la notable influencia que ha tenido la instalación del Montevideo Shopping, World Trade Center, Free Zone y demás comercios.

Hacia el Sur la presencia de la Rambla Armenia a escasos 200 metros le brinda una inmejorable circulación, de entrada por el Bvar. 26 de Marzo y salida por Dr. Luis Bonavita como también por Avda. Dr. Luis Alberto de Herrera; justamente 26 de Marzo como la Avda. Dr. Luis A. de Herrera se han transformado en unas de las arterias que concentran mayor cantidad y frecuencia en líneas de transporte público que le aseguran un flujo de público permanente y proveniente de todas partes de la ciudad, además de la presencia de turistas internacionales que disfrutan de variados locales gastronómicos, hotelería, servicios comerciales, etc.

10.- **MERCADO:**

El mercado inmobiliario ha atravesado una etapa sumamente positiva con varios años de crecimiento sostenido en los valores, que por momentos se comportó de manera virulenta especialmente en el rubro viviendas y bienes rurales, locales comerciales, logísticos e industriales y en menor grado en materia de oficinas y cierto tipo de locales según su ubicación, pero siempre manifestando una gran suba en los precios.

El altísimo costo de la construcción también constituye un elemento que incide fuertemente en ello.

A nuestro juicio, desde finales del año 2013 y hasta el momento se advierte cierta lentitud en las operaciones, pero sin mayores variantes en los precios, los cuales se mantienen en niveles altos.

Pero es evidente que el inmueble que nos ocupa se aparta totalmente del mercado inmobiliario común, porque las destacadas posibilidades que ofrece hacen que constituya **un bien único** tal como se señaló al comienzo, que seguramente generará interés de cierta faja especial del mercado, tal como ha ocurrido en las distintas torres que se encuentran alrededor.

**11.- CRITERIO PARA  
LA TASACION:**

Apunta a determinar el valor a adjudicar a este terreno en directa relación con el área edificable vendible o utilizable según las normas municipales y acorde con la aprobación municipal referida.

En esta ocasión el permiso otorgado logra una superficie edificable que ronda los 88.383 m<sup>2</sup> y un área vendible de **54.751 m<sup>2</sup>** como suma de los distintos sectores (oficinas, viviendas y comercios) y además los estacionamientos.

En cuanto al metraje edificable nos permitimos citar a los arquitectos argentinos Germán Gómez Picasso y José Rozados que destacan respecto de la capacidad edificable en un lote, definiéndola como:

*“la posibilidad de construir y/o el volumen factible de edificar sobre una parcela es tal vez uno de los elementos de mayor preponderancia en su valorización para ubicaciones urbanas. Ya nos hemos referido a la capacidad portante del suelo como otro elemento muy ligado a la posibilidad de construcción sobre el terreno, pero en ese caso, nos referimos a aquellas regulaciones y limitaciones que pesan sobre la parcela derivadas de reglamentos de edificaciones de planificación urbana u otros emanados de organismos administrativos, comunales o leyes de usos de suelo”<sup>3</sup>.*

Y luego señalan:

*“Dos terrenos muy semejantes localizados en forma muy próxima pueden diferir notablemente en su valor de mercado en virtud de la potencialidad edificable admisible por efecto de regulaciones diferenciales que pesen sobre ellos. Cuando se trate de valorar terrenos urbanos, el tasador deberá considerar cuál es el volumen factible de construir sobre el lote a tasar y ponderar esta situación con relación a la de otros terrenos que sirven de referencia para su comparación de valor (...).”*

*“En casos de valuaciones de lotes urbanos en zonas de alta densidad de población y edificación, el tasador debería recurrir a realizar un esquema de volumetría que podría construirse en el lote, para poder medir con mayor grado de exactitud la*

<sup>3</sup> Gómez Picasso, Gerán y Rozados, José (2006). *Tasación de Inmuebles – El valor de mercado*. Buenos Aires, Argentina. Bienes Raíces Ediciones.

*cantidad de metros cuadrados construibles y comercializables y, por ende, cuál sería el valor que en función de ello se debería abonar por el terreno. Este tipo de análisis es conocido como método residual. En base a este método, el valor del terreno surge de la diferencia entre egresos e ingresos que resultaría de llevar adelante en el terreno un emprendimiento constructivo con el mejor aprovechamiento que permita el lote y las condiciones de mercado”.<sup>4</sup>.*

Finalmente se reitera que es un lote absolutamente excepcional, probablemente único en su tipo en Montevideo por ubicación y metrajes edificables.

A continuación se complementa el informe ofreciendo un cuadro con las estimaciones aproximadas de los costos del proyecto y de los ingresos por ventas; a partir de allí también el porcentaje adjudicado por nuestra firma al resultante de aquellos y por ende el valor que se fija en la tasación.

Los valores de venta expuestos en el cuadro siguiente, se refieren a “precios de venta unitarios” y se basan en un criterio prudente, según información de proyectos comparables por zona y tipologías.

---

<sup>4</sup> Op. Cit.



### Construcción

Construcción m2	Óvalo	Arco	Rombo	Total
Oficinas	35.535	-	5.685	41.220
Vivienda	-	9.498	-	9.498
Locales Comerciales	-	3.125	908	4.033
Estacionamiento	7.204	11.415	7.526	26.145
No vendible (esp.	3.654	2.026	1.807	7.487
<b>Total m2</b>	<b>46.393</b>	<b>26.064</b>	<b>15.926</b>	<b>88.383</b>

Precios de Venta Totales		
Ovalo	Arco	Rombo
USD 127.926.000	USD 0	USD 20.466.000
USD 0	USD 36.092.400	USD 0
USD 0	USD 9.687.500	USD 2.814.800

### 2.3 Cantidad de estacionamientos

	Óvalo	Arco	Rombo	Total
Cantidad				-
Estacionamiento	USD 402	USD 185	USD 74	USD 661

	USD 12.060.000	USD 5.550.000	USD 2.220.000
<b>TOTAL:</b>	<b>USD 139.986.000</b>	<b>USD 51.329.900</b>	<b>USD 25.500.800</b>

### Precios de Venta unitarios

	Precios por m2 y por cochera
Oficinas	3.600
Vivienda	3.800
Locales Comerciales	3.100
Estacionamiento	30.000

<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>216.816.700</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>91.937.253</b>
<b>DIFERENCIA</b>	<b>124.879.447</b>
<b>68 % GANANCIA</b>	<b>84.793.145</b>
<b>32 % TIERRA (*)</b>	<b>40.086.303</b>

(\*) NOTA: La incidencia del 32% del terreno en la diferencia o margen referidos es equivalente al 18,5% sobre el total de ingresos (ventas).

### 12.- **VALOR:**

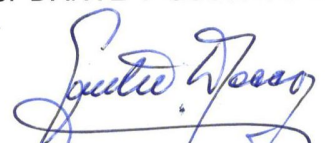
En base a lo expuesto se tasa el bien en la suma de - - -  
**U\$S 40:000.000.00.**

Sin otro particular, saludamos a Uds. muy atentamente

Por DANTE Y GUSTAVO IOCCO

GDI/Di

  
**DANTE IOCCO CHAIN**  
 REMATADOR  
 MAT. 6.970

  
**GUSTAVO D. IOCCO**  
 REMATADOR  
 MAT. 1716