

Montevideo, 22 de Agosto de 2018

Informe de Tasación

Hotel Alcion



Padrón 422 y Padrón 423



Tasación.

Cumpliendo con la solicitud de brindarles un valor de mercado por los padrones número 422 y 423 del departamento de Maldonado, localidad de Solís. Se analizó: Ubicación, áreas, edificaciones, estado de conservación y situación actual del mercado inmobiliario a los efec tos de un posicionamiento del bien.

Tras este análisis concluimos que los valores son:

Padrón 422, 15,960 m.c de terreno.

Valor venta: U\$S 850.000. (dólares americanos ochocientos cincuenta mil).

Valor remate: U\$S 600.000. (dólares americanos seiscientos mil).

Padrón 423 16.759 m.c de terreno y 4.768 m.c de construcción.

Valor venta: U\$S 3.400.000. (dólares americanos tres millones cuatrocientos mil).

Valor desglosado.

Terreno: U\$S 900.000. (dólares americanos novecientos mil).

Construcción: U\$S 2.500.000. (dólares americanos dos millones quinientos mil).

Valor remate U\$S 2.380.000. (dólares americanos dos millones trescientos ochenta mil).

A continuación presentamos fotos del bien tasado y anexos con datos e información extraída de los organismos estatales.

Sin otro particular saluda atte.

Por ACSA

Juan Manuel Sienra



Ubicación:







Padrón 422.

1 Datos.

Se trata de un terreno con 15.960 m.c. Ubicado en primera línea por lo que uno de sus límites es precisamente la playa.

Utilizado como camping, cuenta con canchas deportivas como lo son de basketball, futbol, tenis y bochas.

Diez cabañas de madera sin baño.

Espacio de eventos también de este material al igual que los baños compartidos y las casillas de seguridad.

2. Cedula catastral.

REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO

Fecha: 22/08/18 Hora: 13:37:26 Pagina: 1

REGIMEN COMUN DEL INTERIOR

	Departameto	Localidad	Pad	lron
MAL	DONADO	BALN. SOLIS	4	22
	8		Area	Area
Carpeta	Manzana		Terreno	Construida
22	150	100	15 060	

Declaraciones Juradas Procesadas
Fecha Datos del Técnico

Dimensión
Nombre de calle Puerta Bis Frente

							Area	Tipo	Año	Año	
Piso	U/O	Hab	Serv	Destino	Categ	Estado	Edificada	Obra	Const	Rema	Cubierta

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 Construír 50-a Demoler Cubierta -> 0-Losa o Bovedilla 1-Liviana s/cielorraso 2-Liviana c/cielorraso 3-Quincho s/cielorraso 4-Quincho c/cielorraso

Padrones Anteriores: 4507

Registro de Plano Fecha Fracción Agrimensor

27 15/04/37 97 DE MULA, LUIS M.



3. Fotos









Casa Central Santiago de Chile 1324 2908 02 41

www.acsa.uy











Padrón 423.

1 Datos.

Según catastro, se trata de un terreno de 16.759 m.c en el que tiene edificados 4.768 m.c con destino "centro de salud". Ubicado en primera línea por lo que tiene una excelente vista al mar. Antiguamente eran dos padrones, el 424 con 7626 m.c y el 423 con 9132 m.c. Actualmente están fusionados, quedando entre los dos 16.759 m.c.

Se trata de un hotel de grandes dimensiones y categoría. Distribuido en tres plantas.

La **planta baja** cuenta con recepción, salón de eventos todo con vista al mar, bar, cocina de gran tamaño, un ascensor funcionando que comunica con todos los pisos, escalera principal de categoría con barandal de madera y escalera de servicio.

En la **primer planta** treinta y tres habitaciones, casi todas similares con ambientes de entre 12 y 15 metros cuadrados con baño exclusivo actualizado, placard empotrado y cortinas de pvc.

Los pisos de las habitaciones son variados, pudiendo observar parquet, moquete y baldosa monolitica.

Habitaciones de servicio y depósitos también.

Al frente salón similar al de la planta baja con menores dimensiones. Excelente vista.

Segunda planta con cuarenta y cinco habitaciones de iguales características que las anteriores.

También habitaciones de servicio y depósitos.

Al frente terraza abierta.

Tercer piso en diferentes condiciones que los anteriores. Se pueden observar unas quince habitaciones sin revestimientos, sólo el esqueleto y el techo a la vista, sin cielo raso.

Respecto al jardin cuenta con mucho verde, lugares de recreación, piscina de grandes dimensiones con tobogan y varios espacios con quinchos.

Estacionamiento abierto para varios autos y entrada al hotel tipo galeria.

El estado de conservación y mantenimiento es malo/regular. Se visualizan varias humedades, pisos en malas condiciones, moquettes levantadas y desprendimientos de revoque.

La calidad arquitectónica es muy buena por lo que a simple vista no se ven fisuras ni problemas estructurales.



2. Cedula catastral.

REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY Fecha: 22/08/18 Bora: 13:38:02 DIRECCIONNACIONAL DE CATASTRO Pagina: 1

REGIMEN COMUN DEL INTERIOR

Ļ	Departameto	Localida	ad Pa	Padron		
MALDONADO		BALN.SOLIS	4	123		
÷ = =	33		Area	Area		
Carpeta	Manzana		Terreno	Construida		
33	159	850	16.759	4768		

Declar	aciones Juradas Procesadas
Fecha	Datos del Técnico

		Dimensión
Nombre de calle	Puerta Bis	Frente

					l)		Area	Tipo	Año	Año	Š.
Piso	U/0	Hab	Serv	Destino	Categ	Estado	Edificada	Obra	Const	Rema	Cubierta
0.0	0 0	0	0	7 CUNTRO DE SALUD	2.0	0.0	A768	0	0	0	0

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 Construír 50-a Demoler
Cubierta -> 0-Losa o Bovedilla 1-Liviana s/cielorraso 1-Liviana c/cielorraso 3-Quincho s/cielorraso 4-Quincho c/cielorraso

Padrones Anteriores: 423 424 4507

Registro de Plano	1 ecnu	1 raction	Agrimensor
	10/10/02	- 50	586 RABIN SCHILMAN JORGE















Casa Central Santiago de Chile 1324 2908 02 41















Casa Central Santiago de Chile 1324 2908 02 41





