

INFORME DE TASACIÓN

JUSTA INDEMNIZACION POR EXPROPIACION PARCIAL

SOBRE LA FRACCION FRENTISTA DEL PADRON 47958

LUIS ALBERTO DE HERRERA 2724/26/28/28 BIS/2730

JULIO 2018



Valoraciones Uruguay
Expertos en Valores

Eduardo Franchi Soria

Rematador - Perito Tasador - Corredor Inmobiliario - Docente
Técnico en Gestión Inmobiliaria - Tasador Panamericano (UPAV)

📍 Ejido 1025/1009 - Montevideo - Uruguay - 📞 (+598) 29093063
☎ 095 63 03 52 - ✉ franchisoria@gmail.com



Presentado a: Sres. Copropietarios/Promitentes Compradores

Bien Valorado: Justa Indemnización por Expropiación

Objeto: Determinar el valor de la indemnización por la expropiación de una franja de terreno en el frente del padrón 87958

Ubicación: Luis Alberto de Herrera N° 2724/26/28/28 bis/30

Monto del Avalúo: **120.364 DOLARES AMERICANOS**

Fecha: 2 de Julio de 2018

Tasador: Eduardo Franchi Soria.
Martillero-Perito Tasador. Mat. 4974
Corredor Inmobiliario Mat. 59
Tasador panamericano (UPAV) Mat 516.

INDICE

- I. Consideraciones previas.
- II. Cometido del Informe de valoración.
- III. Descripción.
- IV. Condiciones de avalúo
- V. Cálculos de Tasación
- VI. Reporte documental



I. CONSIDERACIONES PREVIAS

Valur (Valoraciones Uruguay), Expertos en valores, es una empresa de tasación con más de 20 años de experiencia a nivel nacional e internacional con gran nivel de competencia que aplica metodología de alto rigor científico pacíficamente aceptada por los países que integran la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV), la que cuenta con cientos de avalúos realizados al Poder Judicial, al ámbito privado y sistema financiero nacional e internacional.

La misma está dirigida por **Eduardo Franchi Soria**, Rematador – Perito Tasador. Mat.4974 – Técnico en Gestión Inmobiliaria - Corredor Inmobiliario Mat. 59 - Tasador Panamericano (UPAV) Mat 516, quien suscribe el presente informe.

Valur hace constar por medio del presente informe, que se ha practicado la tasación de la Justa Indemnización por expropiación de la franja frentista del terreno del solar padrón N° 87.958 para lo cual se presenta lo siguiente:

- La valoración del bien en estudio se realizó mediante métodos científicos y objetivos, universalmente admitidos como justos.
- Ejerciendo una cualidad subjetiva (criterio de valuación o juicio de estimación) amalgamada con el conocimiento cabal de la cosa a tasar y respaldada por metodología precisa.
- Las motivaciones principales en el trabajo no están influenciadas por el sentimiento personal, intención o cualquier otro factor que pudiera alterar los resultados obtenidos.
- No somos empleados ni nos encontramos bajo relación de dependencia con la persona contratante, ni tenemos interés, directa o indirectamente en los resultados del respectivo avalúo.
- El trabajo realizado está guiado por los principios de ética establecidos: categoría profesional, integridad, honestidad y alto nivel de competencia.

- Los datos y valores se han obtenidos de: terceras personas, vendedores, boletines, cotizaciones, consultas verbales, consultas telefónicas, buena fe del evaluador y, además, no se ha expresado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado de este avalúo.

II. COMETIDO DEL INFORME DE VALORACIÓN:

Estimar y determinar el valor mercado y demás consideraciones de la franja de terreno que será objeto de expropiación que abarca todo el frente del terreno y tiene una dimensión de 153.61 m² y la obra civil que oportunamente se enunciará.

III. DESCRIPCIÓN DEL BIEN VALORADO

La Justa Indemnización por la expropiación parcial esta realizada sobre una fracción de terreno frentista de 153.61 m², según plano de proyecto de expropiación, mas la obra civil a realizar sobre los accesos al edificio que se haya construido sobre el solar

IV. CONDICIÓN DE VALUACIÓN:

El bien valorado antes descrito y señalado como **justa Indemnización por expropiación parcial** es considerados así desde su inicio, y así ha sido estudiados a los efectos de la determinación del valor, definido por el Prof. Ing. Eugenio Corradini como “la estructura racional de la explotación correspondiente y su juiciosa conducción”

Se han tenido en cuenta como factores que determinan el valor, **los propios de la ubicación**, carácter de la zona o barrio, normas de zonificación vigentes, tendencias de desarrollo, servicios públicos, importancia de la calle y sus condiciones físicas, vecindad (linderos y entorno) y relación oferta-demanda en la zona, y **los propios del inmueble** ya explicitados oportunamente.

En consideración a la opinión del Profesor Valuador Artemio Aguiar que establece que "...son cinco los factores comúnmente aceptados que sirven de base para una indemnización:

1. Determinación del valor actual de la tierra realmente apropiada.
2. Daño por fraccionamiento causado al remanente, en caso de que hubiere.
3. Valor de la parte expropiada de las mejoras, si las hubiere.
4. Costo de refacción adecuada del remanente de tales mejoras.
5. Daños ocasionados, si los hubiere, a las mejoras por falta de utilidad económica o por disminución de su valor rentístico...

En los casos de expropiación parcial Rivarola, establece lo que en parte transcribimos— "...es necesario determinar el efecto que la desposesión de la porción afectada ha de tener sobre la parte no afectada.

Aquel efecto deberá ser tenido en cuenta para valorar otro rubro de la indemnización integral, estableciendo si la parte no afectada sufre alguna variación en su valor unitario, en función de su valor de uso y utilización, y en caso afirmativo, si esa variación se traduce en aumento o en disminución.

Se tratará, por lo tanto, de un balance entre dos tasaciones: valor del inmueble antes del desmembramiento y su valor después de efectuado éste.

Es evidente, en este caso, que debe procederse a un estudio por separado del terreno y el edificio, pues no siempre los efectos del desmembramiento son para ambos de un mismo signo “.

“ Respecto al terreno, las consideraciones a hacer para ambas tasaciones (anterior y posterior al desmembramiento) resultan en la determinación de su valor unitario, en función de los diversos elementos de juicio que lo relacionan directamente con el edificio que es posible levantar en él (ubicación, dimensiones, forma, orientación, etc.).

El terreno puede sufrir modificaciones en sus dimensiones y forma, que:

- a) disminuyan su valor unitario;
- b) no varíen su valor unitario;
- c) aumenten su valor unitario.

V. CÁLCULOS DE AVALÚO

VALORACION DEL SOLAR DE TERRENO SIN EXPROPIACION:

Dimensión actual del solar 803 metros cuadrados
Valor del metro cuadrado de terreno en la zona 400 dólares.

$$803 \times 400 = 321.200$$

TASACION DEL TERRENO: 321.200 U\$\$

DETERMINACION DEL VALOR DEL METRO FRENTISTA SEGÚN REGLA NORTEAMERICANA:

$$321.200 / 10 \times 4 = 128.440$$

$$128.440 / 200,64 = 640,35 \text{ dólares por m}^2$$

TASACION DEL METRO CUADRADO DE TERRENO FRENTISTA: 640,35 U\$\$

VALORACION DE LA FRANJA A EXPROPIAR:

Dimensión de la franja a expropiar 153.61 m²

$$153.61 \times 640,35 = 98.364$$

TASACION DE LA FRACCION DE TERRENO A EXPROPIAR: U\$\$ 98.364

VALORACION DE LA OBRA CIVIL A REALIZAR:

Reconstrucción de muro, accesos, reubicación de entradas de servicios (OSE), modificación y reubicación de rejas perimetrales (patrimonio) trasplantado de Palma (patrimonio) incluye materiales, jornales y leyes sociales **U\$\$ 22.000**

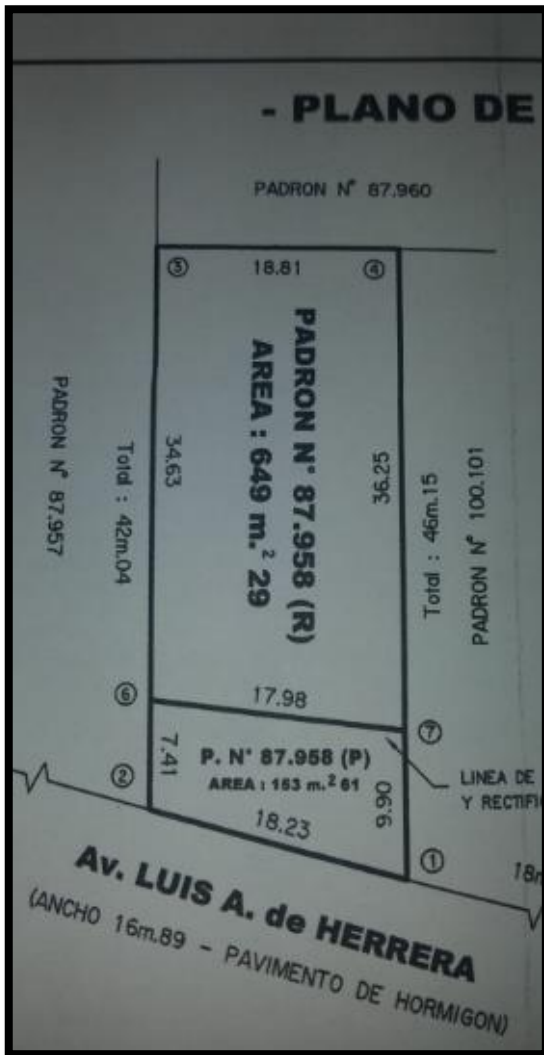
TASACION DE LA OBRA CIVIL: U\$\$ 22.000

VALORACION DE LA JUSTA INDEMNIZACION POR LA EXPROPIACION PARCIAL:

TASACION DE LA FRACCION DE TERRENO A EXPROPIAR: U\$\$ 98.364

TASACION DE LA OBRA CIVIL: U\$\$ 22.000

TOTAL DE LA VALORACION U\$\$ 120.364 (ciento veinte mil trecientos sesenta y cuatro dólares USA



EXPERIENCIA Y TRAYECTORIA DEL TASADOR SUSCRIBIENTE

EDUARDO FRANCHI SORIA

Formación y experiencia profesional:

Técnico en Gestión Inmobiliaria, con 27 años de experiencia en el mercado de inmuebles de Uruguay. (Corredor Inmobiliario, matrícula 59 en el Registro Público de Comercio)

Vendedor Profesional egresado de UDE (Universidad de la Empresa) en el año 2005.

Agente asociado Re/Max Único Montevideo desde 2015. Premio Club Executive 2017.

Martillero o Rematador Público, Valuador-Tasador, matrícula 4974 del Registro Nacional de Rematadores, con 26 años de ejercicio ininterrumpidos de la profesión con amplia experiencia nacional e internacional, con cientos de subastas y tasaciones de bienes urbanos, rurales, vehículos, semovientes, maquinaria agrícola e industrial, buques, plantas industriales y fondo de comercios.

Actuación como perito Valuador-Tasador para el sistema financiero nacional y extranjero: Banco Central del Uruguay, Banco Cofac, Banco de Crédito, Banco Caja Obrera, Banco Bandes, Banco Comercial, Banco Hipotecario del Uruguay, Banco República, Agencia Nacional de Vivienda, Ministerio de Economía, Dirección Nacional de Aduanas, Instituto Nacional de Colonización, Intendencia Municipal de Montevideo, Administración Federal de Ingresos Públicos de Argentina (AFIP), Fondos de Administración (Tesis, Junta Nacional de Drogas), Fideicomisos (Campiglia & Pilay), Sindicaturas, Concursos y Liquidaciones Concursales (Abinstar S.A., Fripur S.A., Adema S.A., Foto Martin S.A. Tramil S.A), en el Poder Judicial como Auxiliar de Justicia (inscripto en registro de la Suprema Corte de Justicia desde 1995)

Actuación como martillero-rematador público para el sistema financiero nacional: Banco Central del Uruguay, Banco Cofac, Banco Bandes, Banco Comercial, Banco Hipotecario del Uruguay, Banco República, Agencia Nacional de Vivienda, Ministerio de Economía, Dirección Nacional de Aduanas, Instituto Nacional de Colonización, Intendencia Municipal de Montevideo, Fondos de Administración (Tesis, Junta Nacional de Drogas), Sindicaturas, Concursos y Liquidaciones Concursales (Abinstar S.A., Fripur S.A, Adema S.A, Madobul S.A- Diamantis, Foto Martin S.A, Tramil S.A), en el Poder Judicial como Auxiliar de Justicia.

Tasador Panamericano certificación de la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV), registro N° 516.

Actividad docente y académica:

Docente en Instituto BIOS - Escuela de Negocios: en el curso Analista en Gestión Inmobiliaria de las materias: Tasaciones, Gestión Inmobiliaria y Marketing Inmobiliario desde el año 2009 a la actualidad; en el curso Diploma en Tasaciones de las materias: Módulo General, Módulo Instrumental y Módulo Metodológico desde el año 2013 a la actualidad.

Docente en la Universidad del Trabajo del Uruguay de la materia Práctica Profesional Inmobiliaria (2005).

Docente en la Asociación de Inmobiliarias del Uruguay (ADIU) del curso Introducción a la Valoración Inmobiliaria, 1ra edición, año 2016. 2da edición 2018.

Docente del Colegio de Síndicos e Interventores Concursales del Uruguay de la materia Tasaciones, 1ra edición, año 2015.

Creador y Coordinador Académico del Diploma en Tasaciones en el Instituto BIOS - Escuela de Negocios (desde 2013)

Creador del Instituto de Capacitación Profesional (IUCAP) de la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios.

Actividad gremial:

Presidente de la Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios (Uruguay) (años 2005-2007 y reelecto años: 2013-2015)

Creador de la Comisión Inter-gremial Inmobiliaria para el apoyo y seguimiento parlamentario del proyecto de ley de operador (corredor) inmobiliario.

Encargado de Relaciones Públicas de la Asociación Americana de Rematadores, Corredores Inmobiliarios y Balanceadores (años 2007-2009)

Miembro del Tribunal de Honor de ANRTCI (Asociación Nacional de Rematadores, Tasadores y Corredores Inmobiliarios (Uruguay)

Participación en Congresos y Disertaciones:

Disertante y participante en Congresos Internacionales para Rematadores Públicos, Corredores Inmobiliarios y Valuadores, en Argentina (12 oportunidades), Brasil, Chile, Panamá, Costa Rica, México, Perú, Venezuela, (2 oportunidades en cada país respectivamente), Colombia (3 oportunidades).

Disertante asiduo convocado por la Comisión de Capacitación de ANRTCI en materia de Tasaciones Urbanas y Arrendamiento.

Concurso:

"1er puesto en concurso abierto para Tasadores en Agencia Nacional de Vivienda entre 270 participantes Arquitectos, Rematadores, e Ingenieros". (año 2009)

Cursos realizados en 2017 : Universidad ORT (Tasaciones Inmobiliarias), Sociedad de Arquitectos del Uruguay SAU (Valoración Inmobiliaria) .