

# INFORME DE TASACIÓN

**JUSTA INDEMNIZACION POR EXPROPIACION TOTAL**

**SOBRE TERRENO FRENTISTA PADRON 51.058**

**Av. Millán esquina Av. Sayago**

**Setiembre 2019**



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:** METICOM SOCIEDAD ANONIMA

**Bien Valorado:** Justa Indemnización por Expropiación

**Objeto:** Determinar el valor de la indemnización por la expropiación de la totalidad del terreno y construcciones padrón 51.058

**Ubicación:** Av. Millán esquina Av. Sayago

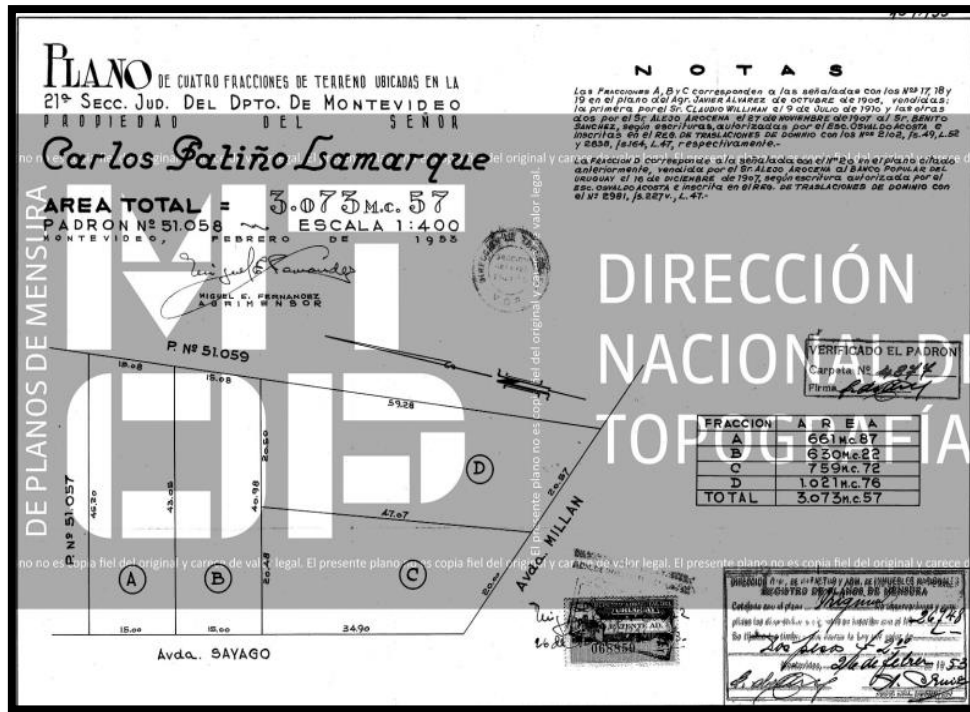
**Monto del Avalúo:** **329.638 DOLARES AMERICANOS**

**Fecha:** 12 de Setiembre de 2019

**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



**DIRECCION NACIONAL DE CATASTRO** Hora: 16:15:11  
 República: REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY Página: 1

MONTEVIDEO

**Padron: 51058 Regimen: COMUN**

Carpeta Catastral 4877	Area del Terreno	
	Hect	Mtrs
	0	1.781
Tot. Area Edif		467

**Declaraciones Juradas Procesadas**

Fecha	Datos del Técnico
13/11/16	138356 - ANDRES NEYRA

Nombre de calle	Puerta	Dimensión	
		Bis	Frente
AVDA MILLAN	0		40,60
AVDA MILLAN	4744		40,60
AVDA SAYAGO	4744		34,90

Nro de Registro	Fecha	Fracción	Manzana	Ing. Agrimensor
26748	26/02/53			FERNANDEZ, MIGUEL

Nivel	Destino	U.O	Hab	Serv	Area Edific	Categ	Estado	Tipo Obra	Año Const	Año Rema	Cubierta
0,0	1 VIVIENDA	0	4	0	68	4,0	5,0	0	1938	0	0
0,0	1 VIVIENDA	0	0	1	24	4,0	5,0	0	1924	0	0
0,0	1 VIVIENDA	0	8	4	321	3,0	5,0	0	1924	0	0
0,0	39 GARAGE	0	0	0	40	4,0	5,0	0	1924	0	0
0,0	42 BOTANO	0	0	0	34	4,0	5,0	0	1938	0	0

PAPEL NOTARIAL DE ACTUACIÓN

Fj N° 043440

ESC. LA PRINCESA RODRIGUEZ GARCIA - 28251

N° 4. **COMPRVENTA.** Por **DENEUF** Sociedad Anónima con **METICOM** Sociedad Anónima. En la ciudad de Montevideo, el día treinta de marzo del año dos mil diecisiete, ante mi Escribana Autorizante, comparecen: **POR UNA PARTE: DENEUF** Sociedad Anónima, persona jurídica hábil y vigente, inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 21 372534 0010, con domicilio en esta ciudad y sede en la calle Juan Bautista Alberdi 6310, representada en este acto por su Presidente Emiliano CALCE LERNER, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 4.431.637-2, con igual domicilio. **POR OTRA PARTE: METICOM** Sociedad Anónima, persona jurídica hábil y vigente, inscrita en el Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva con el número 21 772787 0017, con domicilio en esta ciudad y sede en Avenida Luis Alberto de Herrera 1367, representada en este acto por su Presidente señora María de los Angeles MEDINA FERRERA, mayor de edad, titular de la cédula de identidad número 3.663.125-9, con igual domicilio. Y para que lo consigne en este mi Protocolo dicen que: **PRIMERO.** Objeto. **DENEUF** Sociedad Anónima **VENDE**, libre de todo impedimento, obligación y gravamen a **METICOM** Sociedad Anónima, quien en tales conceptos **COMPRA**, la propiedad y posesión de los siguientes bienes: cuatro fracciones de terreno con mejoras y edificio (contenido en dos de ellas), ubicadas en el departamento de Montevideo, zona

## ***I. CONSIDERACIONES PREVIAS***

**Valur** (Valoraciones Uruguay), Expertos en valores, es una empresa de tasación con 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 totalidad del terreno y las construcciones padrón N° 51.058 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

avaluador 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 la justa indemnización por expropiación partiendo del valor mercado y demás consideraciones de un solar de terreno y sus construcciones que es objeto de expropiación. Las fracciones "C" y "D" (que contienen el edificio), corresponden al padrón número CINCUENTA y UN MIL CINCUENTA y OCHO (51.058); con una superficie de setecientos cincuenta nueve metros setenta y dos decímetros (759 metros 72 decímetros) la fracción "C"; y mil veintiún metros setenta y seis decímetros (1.021 metros 76 decímetros) la fracción "D"; que se deslindan en conjunto:: 40 metros 57 centímetros al Sur, de frente a la Avenida Millán; 34 metros 90 centímetros al Oeste, también de frente, por ser esquina, a la Avenida Sayago; 40 metros 98 centímetros al Norte, lindando con fracción "8", padrón 187.941; y 59 metros 28 centímetros al Este, lindando con parte del padrón 51.059. Superficie total del padrón: mil setecientos ochenta y un metros cuarenta y ocho decímetros (1.781 metros 48 decímetros)

## ***III. DESCRIPCIÓN DEL BIEN VALORADO Y VALUACION DEL DAÑO Y PERJUICIO***

***Solar de terreno esquina con construcciones, justa indemnización por expropiación de dicha fracción y sus mejoras, en particular consideración a que los propietarios actuales adquirieron un conjunto de 3 padrones (linderos con un padrón en común), de los cuales las dos fracciones que forman uno de ellos se apropia y dos quedan como remanente, cambiando radicalmente sus potencialidades para el anteproyecto original por el que se compraron, LA CONSTRUCCION DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO QUE A CONTINUACION SE TRANSCRIBE***





Montevideo, 29 de Agosto del 2016

## MEMO

De : Arq. Gabriel Pandolfi  
Para Cr. Gustavo Guerra

**Ref.: Factibilidad para proyecto de apartamentos en 2 lotes independientes  
ubicados en Av Millan esq Av Sayago según ley de promoción de Inversiones nº 18,795.-**

Ubicación :	Av . Millan y Av Sayago		
PADRON	Nº51058		
<b>Area Total en m2:</b>	<b>3.048</b>	<b>Etapa 1 en m2 ; 1.738</b>	<b>Etapa 2 en m2 ; 1.310</b>
Retiros :	5 m frontal	Altura max en m : 9	
FOS :	60%		
FOT :			Cantidad de Plantas : 3

### ETAPA 1 ; Apartamentos en predio esquina de 1.738 m2

AREAS A Construir		M2	
	cant	Area p/planta	TOTAL
Planta Baja , accesos, apartamentos y 18 lugares de estacionamiento	1	580	580
Plantas tipo, apartamentos	2	580	1.160
<b>Total a Construir</b>			<b>1.740</b>

Inversiones estimadas	USD	
Terreno , parte proporcional	USD	200.000
Gastos iniciales compra de terreno	USD	10.000
Demolicion estimada	USD	10.000
Costo de construcción estimado para regimen de PH incluye Aportes al BPS Honorarios de Proyecto y Direccion de Obra Calculo estructural, Ingeniería Hidraulica y Electrica Proyecto de Fraccionamiento en PH	USD	2.259.180

<b>Total Inversión Estimada</b>	<b>USD</b>	<b>2.479.180</b>
---------------------------------	------------	------------------

<b>CARTERA DE VENTAS ESTIMADAS</b>	<b>USD</b>
------------------------------------	------------

Venta estimada de Unidades

Unidades de 2 dormitorios,	23	135.000	3.105.000
Unidades de 1 dormitorio,	1	85.000	85.000
Cocheras	12	6.000	72.000

<b>Venta Estimada</b>	<b>USD</b>	<b>3.262.000</b>
Ingresos por gastos de ocupación 4% St		130.480

<b>Total Ingresos Estimados</b>	<b>USD</b>	<b>3.392.480</b>
---------------------------------	------------	------------------

<b>ETAPA 1 RESULTADO INICIAL</b>	<b>USD</b>	<b>913.300</b>
		<b>37%</b>

Plazo estimado de Obra ; 18 meses

Plazo estimado para proyecto y aprobacion de permisos 90 días

### ETAPA 2 ; Apartamentos en predio de 1.310m2

AREAS A Construir	M2		
	cant	Area p/planta	TOTAL
Planta Baja , accesos, apartamentos y 18 lugares de estacionamiento	1	450	450
Plantas tipo, apartamentos	2	450	900
<b>Total a Construir</b>			<b>1.350</b>

<b>Inversiones estimadas</b>	<b>USD</b>
------------------------------	------------

Terreno , parte proporcional **USD 140.000**

Gastos iniciales compra de terreno **USD 7.000**

Demolicion estimada **USD 0**

Costo de construcción estimado **USD 1.748.775**

para regimen de PH incluye Aportes al BPS  
Honorarios de Proyecto y Direccion de Obra  
Calculo estructural, Ingeniería Hidraulica y Electrica  
Proyecto de Fraccionamiento en PH

<b>Total Inversión Estimada</b>	<b>USD</b>	<b>1.895.775</b>
---------------------------------	------------	------------------

<b>CARTERA DE VENTAS ESTIMADAS</b>	<b>USD</b>
------------------------------------	------------

	cantidad	PU promedio	Total
Unidades de 2 dormitorios,	18	135.000	2.430.000
Cocheras	18	6.000	108.000
<b>Venta Estimada</b>			<b>USD 2.538.000</b>
		Ingresos por gastos de ocupación 4% St	101.520
<b>Total Ingresos Estimados</b>			<b>USD 2.639.520</b>
<b>ETAPA 2 - RESULTADO INICIAL</b>		<b>USD</b>	<b>743.745</b> 39%
Plazo estimado de Obra ; 18 meses			
Plazo estimado para proyecto y aprobacion de permisos 90 días			
			
Arq. Gabriel Pandolfi			

#### IV. CONDICIÓN DE VALUACIÓN:

El bien valorado antes descrito y señalado como **justa Indemnización por expropiación total** 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 .

En consideración a la opinión del Profesor Valuador Artemio Aguiar que establece que "... *Proceso de la tasación*

En el caso de la tasación de un inmueble objeto de expropiación, el tasador enfrenta dos problemas: a) determinar el valor objetivo del inmueble; b) determinar el monto total de la indemnización, agregando a aquél (valor objetivo del inmueble) el daño emergente, consecuencia directa e inmediata de la expropiación.....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.).

## V. CÁLCULOS DE AVALÚO

### **VALORACION DEL SOLAR DE TERRENO EXPROPIADO Y LAS EDIFICACIONES:**

1) Dimensión actual del solar 1.781,48 metros cuadrados  
Valor del metro cuadrado de terreno en la zona 120 dólares.

$$1.781.48 \times 120 = 249.407$$

**TASACION DEL TERRENO APROPIADO: 213.120 U\$S**

2) Superficie edificada según Catastro 467 m<sup>2</sup>  
Estado de conservación 4,5 en tabla de Ross Heidecke  
Edad de las construcciones 95 años  
Expectativa de vida futura en el estado en que se encuentra 10 años  
Edad efectiva 90 años  
Coeficiente K de depreciación 0.964  
Valor presente 54 U\$S por metro 2  
Considera el suscriptor que admite una nueva vida necesaria en consideración a la calidad de los materiales de construcción

**TASACION DE LA EDIFICACION: 25.218 U\$S**

### **VALORACION DE LA JUSTA INDEMNIZACION POR LA EXPROPIACION TOTAL:**

En virtud de los adjuntos respecto del anteproyecto a edificar en los terrenos como consecuencia de la expropiación se ha perdido la parte más interesante del terreno (esquina sobre dos Avenidas) sobre el cual se hubiera asentado la parte más grande y valiosa de dicho proyecto, al ser apropiada no podrá realizarse con la misma expectativa. Y tal vez ni si quiera se lleve a cabo tal como estaba previsto, sin dudas este perjuicio debe ser estimado en términos de valor, por considerarse necesaria una justa indemnización por la expropiación. Son tenidas en cuenta además las externalidades negativas que para el entorno causara la construcción de un importante corredor ferroviario.

Surge del siguiente calculo

10 % de 913.000 dólares proyectados de utilidades en 18 meses

Se estima en 91.300 U\$S

**VALORACION TOTAL: U\$S 329.638**

## 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. Premios por facturación y ventas Club Executive 2017.y 2018. Premio 100% Club 2018. Agente ALTO Asociado 2019

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 ), Nirpar 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 ), NIRPAR 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) .