



Expertos en valores

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

INFORME DE TASACION

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO

SERVIDUMBRE DE TRANSITO

DERECHOS POSESORIOS

Av. José Belloni 6070 y Antares

NOVIEMBRE 2017



Expertos en valores

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

Presentado a: José Miguel Secade

Bienes Valorados: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO
SERVIDUMBRE DE TRANSITO
DERECHOS POSESORIOS

Objeto: Determinar el valor de la Justa indemnización

Ubicación: Avda. José Belloni 6070 y Antares

Monto total del Avalúo: 117.842,60 dólares USA.

Fecha: Valor de Mercado al 13 de Noviembre de 2017

Fecha inspección ocular: 1 de Noviembre de 2017

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



Expertos en valores

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

ÍNDICE GENERAL

- I. Consideraciones previas.
- II. Cometido del Informe de valoración.
- III. Descripción.
- IV. Condiciones de avalúo
- V. Cálculos de avalúo.
- VI. Resumen de información oficial

I. CONSIDERACIONES PREVIAS

Valur, expertos en valores, es una empresa de tasación con 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 las ServidumbreS de acueducto, tránsito y por los derechos posesorios, 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, consultas web, buena fe del valuador 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:

Determinar el valor de la justa indemnización causada por las servidumbre de acueducto, de tránsito sobre bienes de pleno dominio y sobre partes de terreno sobre los que se invocan derechos posesorios ininterrumpidos por más de 20 años

A los fines de determinar el monto de la indemnización al constituirse la servidumbre deben analizarse los siguientes factores.

1. Carácter jurídico y tipo de servidumbre
2. Su ubicación física en el inmueble
3. La extensión de la misma (superficie y ancho de la afectación)
4. El tipo y grado de la restricción en la superficie de terreno afectada
5. La relación entre la superficie afectada y la superficie total del inmueble.
6. El mayor y mejor uso del bien sobre el que se constituye
7. La disminución en el rendimiento económico del inmueble

La servidumbre significa una restricción al derecho de dominio, no la pérdida de éste, por tanto el valor a determinar resulta un porcentaje del valor de mercado de la superficie de tierra afectada. Este porcentaje se denomina coeficiente de restricción. El perjuicio económico al inmueble deriva de la pérdida o disminución de su aptitud para el mayor y mejor uso previsto, o para el uso actual.

III. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES:

La Servidumbre de Acueducto sobre el terreno de dominio propio, Padrón 91.953, es una franja de terreno de 6 metros de ancho por la profundidad total del terreno (245,20 metros), es decir 1.471,20 m², por donde van a escurrir las aguas de pluviales recogidas por las aceras sobre Avda José Belloni, (color Verde en el croquis del plano)

La servidumbre de tránsito sobre el terreno de dominio propio, Padrón 91.953, es una franja de 6 metros de ancho por la profundidad total del terreno (245,20 metros), es decir 1.471,20 m² previsto como corredor para el ingreso de maquinaria y camiones, necesario para la limpieza de las aguas y sus arrastres. (color naranja en el croquis del plano)

La servidumbre sobre la fracción de terreno lindero, Padrón 93.658, sobre los que se invocan derechos posesorios es una franja de 3 metros por una profundidad 144,44 metros, es decir 433,32 m². (color azul en el croquis del plano)

IV. CONDICIÓN DE VALUACIÓN:

“Razones de interés público hacen muchas veces necesario imponer ciertas restricciones al ejercicio del derecho a de propiedad, que tiene una evidente semejanza con las servidumbre del código civil., se llaman administrativas. Se definen como restricciones al dominio de un inmueble de propiedad particular en razón de la necesidad o conveniencia pública. No cuentan con un fundo dominante, se establecen por leyes especiales (electroductos , ferroviarias, minería, aeronáuticas, etc”.

“Resulta una restricción o limitación del dominio, con el propósito de compatibilizar el dominio privado con las exigencias de los intereses difusos que integran el bien común (estilo edilicio, higiene, iluminación y ventilación, seguridad, salubridad, moralidad, etc.)”.

Se indemniza al titular del bien afectado con lo que se denomina una justa indemnización.

SERVIDUMBRE REAL: “Se la define como el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza alguno de sus derechos de propiedad.

Servidumbre de Acueducto”

“El dueño del predio sirviente tendrá derecho para que se le pague un precio por el uso del terreno que fuese ocupado por el acueducto y el de un espacio de cada uno de los costados que no baje de un metro de anchura en toda la extensión de su curso”

V. CALCULOS DE AVALÚO

Mediante la aplicación de la regla norteamericana (4,3,2,1) para la determinación del valor del metro cuadrado de terreno según el lugar donde se encuentren los metros tasados, obtuvimos el valor unitario promedio para dichos metros de 40 dólares.

El coeficiente de restricción se establece en 75% para la servidumbre de acueducto, en 80% para la de tránsito y 100% en los derechos posesorios

El perjuicio se establece en 15%.

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO:

$6m \times 245,20m \times 40U\$S \times (1-75) \times (1+15) = 50.079,64 \text{ DOLARES}$

SERVIDUMBRE DE TRANSITO:

$6m \times 245,20m \times 40U\$S \times (1-80) \times (1+15) = 53.463,40 \text{ DOLARES}$

DERECHOS POSESORIOS

$3m \times 144,44m \times 30U\$S \times (1+15) = 14.299,56 \text{ DOLARES}$

TOTAL DEL AVALUO DE LA JUSTA INDEMNIZACION: U\$S 117.842,60

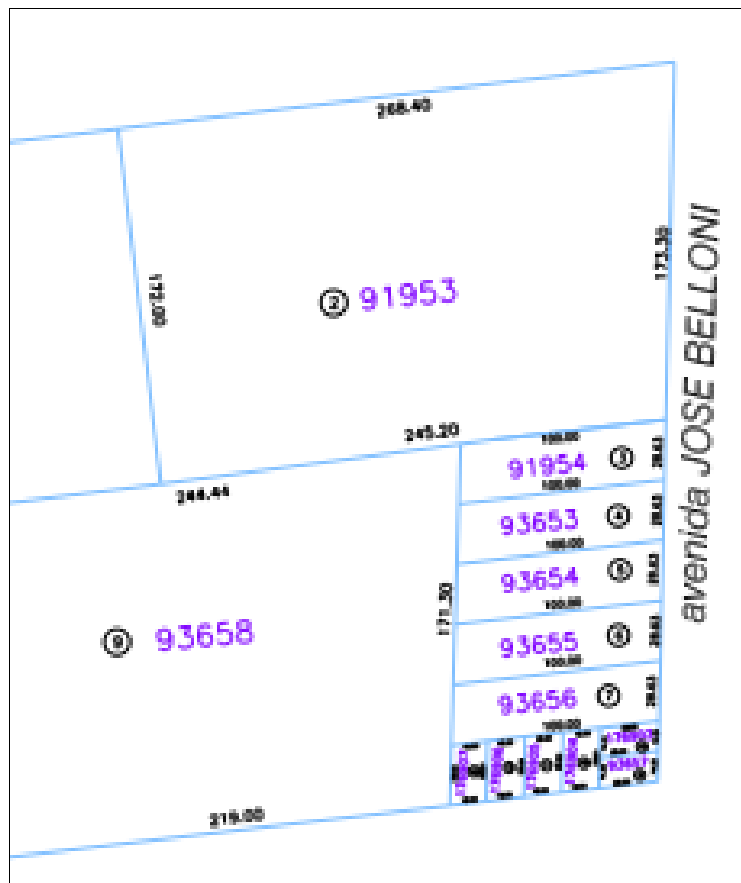
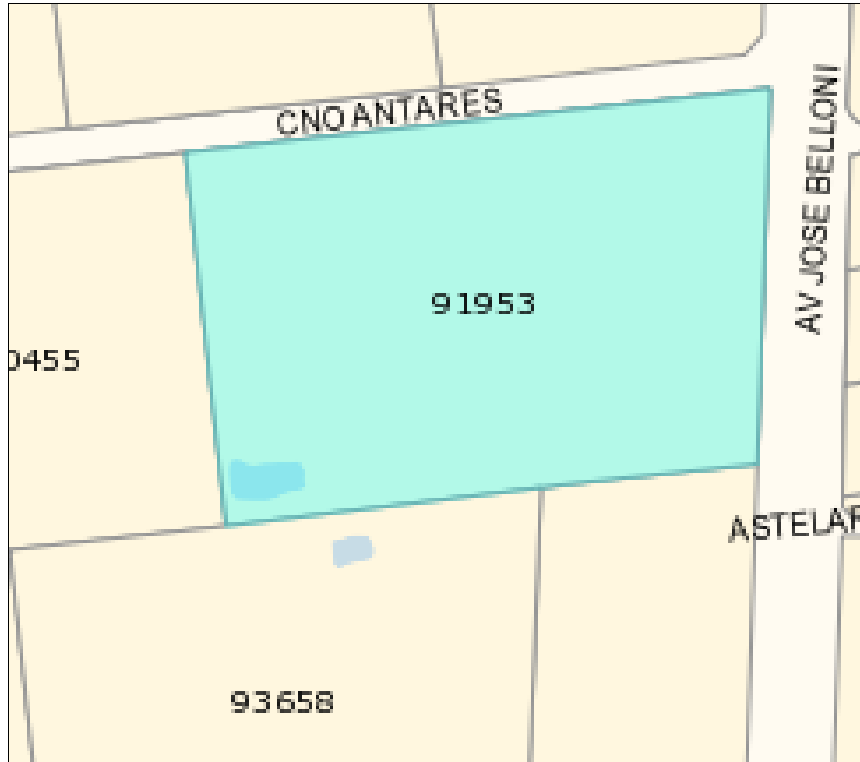


JOSE BELLONI

Naranja: servidumbre de paso para limpieza ancho 6 m

Verde: servidumbre de acueducto ancho 6 m

Azul: derechos posesorios ancho 3 metros





Expertos en valores

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

EXPERIENCIA Y TRAYECTORIA DEL TASADOR SUSCRIBIENTE

EDUARDO FRANCHI SORIA

Formación y experiencia profesional:

Técnico en Gestión Inmobiliaria, con 26 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.

Martillero o Rematador Público, Valuador-Tasador, matrícula 4974 del Registro Nacional de Rematadores, con 25 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.), 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.), 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



Expertos en valores

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

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.

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)



Expertos en valores

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