



*Expertos en valores*

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

## **INFORME DE TASACION**

### **BIENES INMUEBLES**

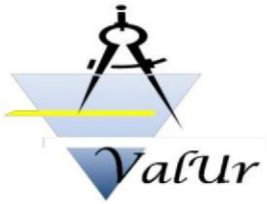
#### **Solares de Terreno**

#### **PADRONES 143.285 y 143.290 de Montevideo**

**Frente a calles Br Gral. ARTIGAS Y GRAL PAGOLA**

**DETERMINACION DE VALOR DE AGREGACION O PLOTTAGE**

Abril 2019



*Expertos en valores*

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

**Presentado a:** Fernando Rocca

**Bienes Valorados:** Inmuebles padrones 142.285 y 143.290.

**Objeto:** Determinar el valor de Agregación o Plottage.

**Ubicación:** Br. Gral. Artigas y Gral. Pagola

**Monto total del Avalúo:** 69.000 dólares USA

**Fecha:** Valor de Mercado al 12 de abril de 2019

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

## ÍNDICE GENERAL

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

### I. CONSIDERACIONES PREVIAS

**Valur** (Valoraciones Uruguay), Expertos en valores, es una empresa de tasación con más de 10 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 del bien inmueble descrito, para lo cual se presenta lo siguiente:

- La valoración de los bienes 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:

Estimar y determinar el valor de Agregación o Valor Plottage actual de los bienes (solares de terreno de transición y esquina que son contiguos).

“El valor *plottage* se define como la plusvalía que adquiere la reunión de dos o más lotes en función de las ventas o beneficios económicos que dicha reunión produzca” (Guerrero).”

“Los tribunales de Nueva York definieron al valor *plottage* como "un porcentaje añadido al valor sumado de dos o más lotes pertenecientes al mismo propietario y que debe tomarse en cuenta cuando el terreno está baldío o edificado con una sola construcción que se extiende sobre ambos lotes".

“Este valor interviene escasamente en áreas residenciales, alcanzando su máxima valoración en las zonas comerciales, fundamentalmente en sus esquinas.”

“... Para establecer con suficiente exactitud el monto de la valorización, es necesario comparar el lote mayor con los más pequeños. Para hacerlo se presume que cada uno de los lotes menores está edificado de acuerdo con su más provechoso destino y que el lote compuesto satisfará la misma condición. La diferencia de capacidad de rendimiento, al ser capitalizada, representa el valor

*plottage* creado por la reunión de esos terrenos baldíos (Comisión de Tasaciones de la *National Association of Real Estate Boards*).

” El Comité Internacional de Normas de Tasación (*International Valuation Standards Committee*) reconoce este hecho al expresar:

"Una propiedad individual puede tener un valor adicional o especial por sobre su valor como una entidad separada debido a su asociación física o funcional con una propiedad contigua, perteneciente a terceros, o por su atractivo para un comprador que tenga otros intereses especiales".

“...expresa, al definir las bases de tasación ajenas al valor de mercado: "*Valor especial* es un término que se relaciona con un elemento extraordinario cuyo valor está por encima del valor de mercado. El valor especial podría surgir, por ejemplo, por la asociación física, funcional o económica de una propiedad con algún otro inmueble, como el inmueble vecino".

### **III. DESCRIPCION DE LOS BIENES:**

PADRONES CONTIGUOS: 143.285 Y 143.290 Montevideo

Superficie del solar según Catastro Nacional 291 y 233 m<sup>2</sup>

Superficie generada por la agregación 524 m<sup>2</sup>

Superficie edificada (no se considera pues la valoración es a valor terreno)

### **IV. CONDICIÓN DE VALUACIÓN:**

Los bienes antes descritos y señalados como solares de terreno de transición y esquina son considerados así desde el inicio de este informe, y así ha sido estudiado 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: el potencial edilicio la funcionalidad, las características intrínsecas y extrínsecas del terreno, el costo de reposición, el valor en plaza de bienes similares, la expectativa de explotación que se denomina vida necesaria y de uso.

Se ha realizado el relevamiento de testimoniales del mercado y de destino similares, a la venta, vendidos, subastados, a la venta por particulares y por inmobiliarias formales y especializadas.

## VI. CÁLCULOS DE AVALÚO DEL VALOR DE AGREGACION O PLATTAGE

### INMUEBLES PADRONES: 143.285 y 143.290 Montevideo

#### Valores de tasación individuales:

Padron 143.285: U\$S 386.000

Padron 143.290: U\$S 305.000

#### Determinación del valor de Agregación o Plottage en 10%

$$(386.000+305000) \times 10\% = 69.000$$

MONTO DE AVALUO DEL VALOR DE AGREGACION O PLTTAGE 69.000 dólares USA

## VII. RESUMEN TOTAL DE AVALÚO

MONTO DE AVALUO DEL VALOR AGREGACCION O PLOTTAGE 69.000 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. Premios a las ventas: “ Club Executive” 2017 y 2018 Premio “100% Club 2018”.



*Expertos en valores*

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

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:

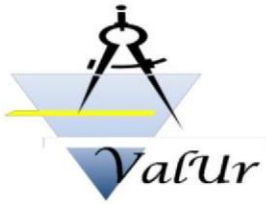
Docente en Instituto BIOS - Escuela de Negocios: en el curso Analista en Gestión Inmobiliaria de las materias: Tasaciones, Gestión Inmobiliaria y Marketing Inmobiliario desde el año 2009 a la actualidad; en el curso Diploma en Tasaciones de las materias: Módulo General, Módulo Instrumental y Módulo Metodológico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



*Expertos en valores*

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

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 reelectos años: 2013-2015)

Creador de la Comisión Intergremial 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) .

Actividades académicas en 2018: Participación en el 1er Congreso Mundial de Valuación, Tijuana Baja California, México. Del 8 al 13/10/2018.