

INFORME
TASACION PROPIEDAD
UBICADA EN PARCELA Nº 45 O AUGUSTA SCHWERTER Nº 45,
SECTOR LINEA VIEJA,
COMUNA DE PUERTO VARAS,
PROVINCIA DE LLANQUIHUE

JUICIO ARBITRAL PIDERIT CON PIDERIT

SJA DON RODRIGO PALACIOS BAZA



SANTIAGO, DICIEMBRE DE 2017

INTRODUCCION

Se han analizado los antecedentes pertinentes a la materia de la presente pericia y los antecedentes provenientes del expediente de la causa contenciosa, con el objeto de establecer valor comercial de la propiedad.

En este contexto, se ha debido examinar documentación y/o realizar las siguientes diligencias:

- Registro de Propiedad a Fojas 813 N° 1106 del año 2017. Herencia. Piderit Smith María Paulina y Otras a Borquez Hartmann Sofía Elizabeth.
- Fotografías satelitales del sector.
- Avalúo fiscal de la propiedad. SII.
- Revisión de la prensa y/o donde se informe de transacciones de propiedades similares en la zona. Páginas web de corredores de propiedades.
- Estudio Actualización Plan Regulador de Puerto Varas. Memoria. Octubre 2017.
- Estudio Actualización Plan Regulador de Puerto Varas. Ordenanza. Octubre 2017
- Banco Central de Chile. Valor UF diaria.
- Visita a la propiedad para la verificación de su ubicación; acceso y entorno relevante; mejoras e infraestructura presente; observación visual de características del sector.

Que habiéndose analizado toda la información pertinente, a continuación se exponen los resultados:

INFORME DE TASACIÓN

Generalidades

Fecha de elaboración del Informe: 27 de Diciembre de 2017

Fecha Visita Pericial: 27 de Noviembre de 2017

Objeto Pericia: Tasación de Propiedad

Identificación de la Propiedad:

Propietarios: Sucesión Borquez Hartmann Sofía Elizabeth

Dirección: Parcela Nº 45 o Augusta Schwerter Nº 45. Sector Línea Vieja.

Comuna: Puerto Varas



Foto Nº1. Vista de la casa principal de la Parcela Nº45 en Sector Línea Vieja en la Comuna de Puerto Varas.

Ubicación de la propiedad



Foto N° 2. Fotografía satelital Detalle Comuna de Puerto Varas. En círculo, ubicación aproximada de la propiedad.

La Parcela se encuentra en calle Augusta Schwerter N° 45, relativamente cerca del centro de la ciudad de Puerto Varas, en un sector denominado "Línea Vieja" en el que predominan parcelas de agrado con propiedades de bella arquitectura y jardines. Además, se encuentra a unos 150 metros aproximadamente, al oriente de la Carretera Panamericana.



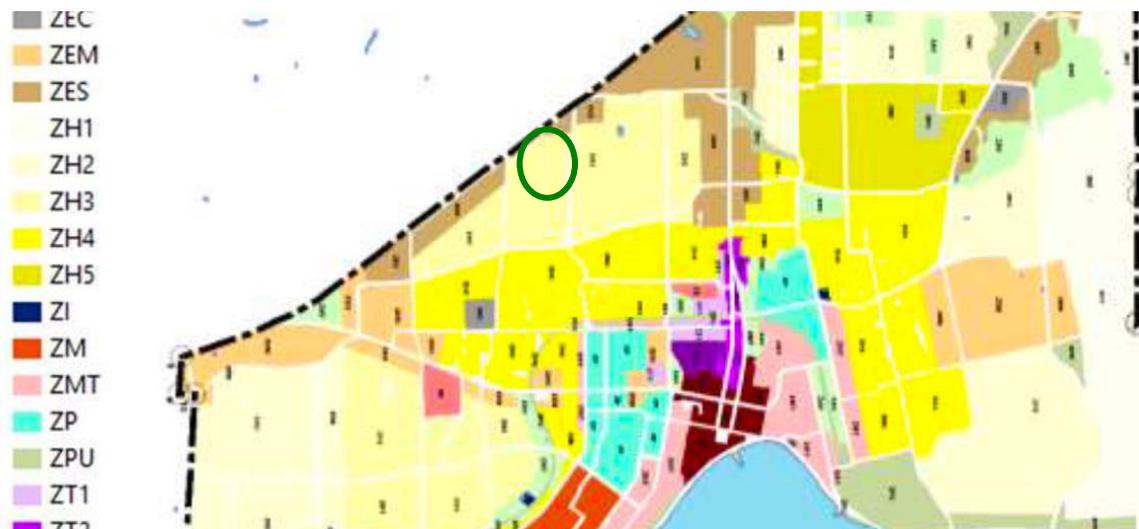
Foto N° 3. Fotografía satelital. Vista detalle Sector Línea Vieja, caracterizado por parcelas de agrado, sector residencial de baja densidad habitacional.



Foto N° 4. Vista otras propiedades en calle Augusta Schwerter, vecina a la propiedad de autos

Zona de Ubicación del Predio

De acuerdo al reciente Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de la I. Municipalidad de Puerto Varas, la propiedad se encuentra en zona residencial ZH-3. En la siguiente imagen se indica la ubicación del predio en el plano del Proyecto de Plan Regulador Comunal.



Detalle de plano del Estudio de Actualización del PRC de Puerto Varas. En círculo, ubicación aproximada de la propiedad, en Zona ZH-3.

Características de la Zona de Ubicación del Predio:

En la siguiente página se puede observar detalle de la Zona ZH-3 de Zona Habitacional de Densidad Media Baja, de acuerdo a lo referido por el Proyecto del Nuevo Plan Regulador Comunal de la I. Municipalidad de Puerto Varas.

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS

Artículo 18 Zona ZH3 Zona habitacional de densidad media baja.**Cuadro 14 Usos de suelo de ZH3**

USOS DE SUELO		
TIPO O CLASE	PERMITIDOS -	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL		
Vivienda	Permitido	
Hogares acogida	Permitido	
Hospedaje	Permitido	
EQUIPAMIENTO		
Científico		Prohibido
Comercio	Permitido	Prohibido estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido	
Deporte	Permitido	Prohibido estadio
Educación		Prohibido
Esparcimiento	Permitido	Prohibido parques zoológicos y casinos
Salud		Prohibido
Seguridad		Prohibido
Servicios	Permitido	Prohibidos servicios artesanales de reparaciones y establecimientos destinados a estacionamientos
Social	Permitido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria	Prohibido	
Grandes depósitos	Prohibido	
Talleres	Prohibido	
Bodegas industriales	Prohibido	
INFRAESTRUCTURA		
De Transporte	Prohibido	
Sanitaria	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa
Energética	Permitido	Prohibido Molesta, Insalubre o Contaminante y Peligrosa

Cuadro 15 Normas Urbanísticas de Edificación ZH3

NORMAS DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima(m2)	500
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4
Coefficiente de constructibilidad	1,6
Altura máxima de edificación (m)	10,5
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	OGUC
Distancia mínima de adosamientos respecto de la línea de edificación (m)	10
Distanciamiento mínimo a medianeros (m)	OGUC
Antejardín (m)	3
Antejardín frente a ruta 5 o ruta 225 (m)	10
Densidad Bruta Máxima (hab/Há)	80

Detalle de lo dispuesto por el Plan Regulador de la I. Municipalidad de Puerto Varas.

Luego, no hay limitaciones para al uso actual del predio de autos en lo proyectado en el Estudio de Actualización del PRC de Puerto Varas, permitiéndose incluso subdivisiones futuras.

Avalúo Fiscal**Rol de Avalúo:** 173-87. Comuna de Puerto Varas**Avalúo SII:** \$45.762.951 al 27 de diciembre de 2017. Equivalente a UF 1.707,91.

Sii Servicio de Impuestos Internos		Fecha de Emisión: 29 de Diciembre de 2017
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL		
Montos de Avalúos al 31.12.2017 Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2017		
Comuna	:	PUERTO VARAS
Número de Rol de Avalúo	:	00173 – 00087
Dirección o Nombre del bien raíz	:	SECTOR LINEA VIEJA LT 45
Destino del bien raíz	:	HABITACION
<hr/>		
AVALÚO TOTAL	:	\$ 45.762.951
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$ 22.754.417
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$ 23.008.534
<hr/>		
<p>El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.</p>		
<p>Por Orden del Director</p>		
		

Visita de Reconocimiento Pericial

Se lleva a cabo a las 9:00 horas aproximadamente. Asisten doña Marianna Piderit Bórquez; y los abogados de ambas partes.

La visita se realizó sin inconvenientes y se terminó cuando el perito que suscribe así lo dispuso.

Descripción y Uso del Bien:

Parcela de agrado en zona de nivel socioeconómico medio alto caracterizada por propiedades de bella arquitectura y jardines, relativamente cercana al centro de la ciudad.

El terreno tiene una superficie aproximada de 5.025 metros cuadrados, de acuerdo a lo observado en imagen satelital y a lo referido por el CBR en registro de Herencia Piderit Smith María Paulina y Otras a Borquez Hartmann Sofía Elizabeth.

La propiedad tiene una casa habitación principal de 166 metros cuadrados aproximadamente, y dos construcciones menores de 16,5 metros cuadrados y de 64 metros cuadrados.

Las construcciones se encuentran en el borde sur poniente del terreno, rodeadas de un jardín de notable belleza.

Vistas de las Construcciones en la Propiedad de Autos y el Entorno Cercano.

Foto N°5. Vista lateral de casa principal hacia el oriente.



Foto N°6. Vista posterior de la casa principal. Nótese terraza y jardines



Foto N° 7. Vista entrada a casa principal.



Foto N° 8. Vista Lateral construcción contigua a la principal, de 16,5 m2.



Foto N° 9. Vista construcción contigua de 16,5 m2. Se accede desde estacionamiento.



Foto N° 10. Vista construcción lateral de 64 m2.



Foto N° 11. Vista hacia el norte construcción lateral de 64 m². Ala oriente. Primeros dos módulos.



Foto N° 12. Vista hacia el norte construcción lateral de 64 m². Ala oriente. Módulo sur o bodega.

Casa Principal

Construcción de un piso de material sólido de 166 metros cuadrados aproximadamente, más terraza y estacionamiento techado.

Posee 3 dormitorios, pieza de servicio, dos baños, cocina, estar – comedor y un lavadero.

Cableado eléctrico externo subterráneo.

Presenta problemas en su estructura. Se observan filtraciones en cielos, muros y pisos, incluso con presencia de podredumbre de pisos que lleva a una reposición continua de parte de éste. En las siguientes fotografías se puede observar esta seria problemática, que limita su valor comercial.



Foto N° 13. Filtraciones de humedad en cielos

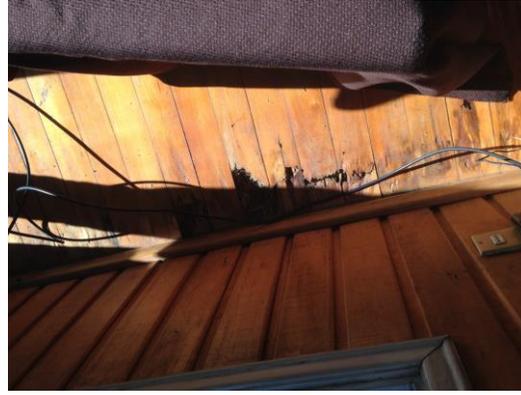


Foto N° 14. Podredumbre en piso por filtraciones de humedad

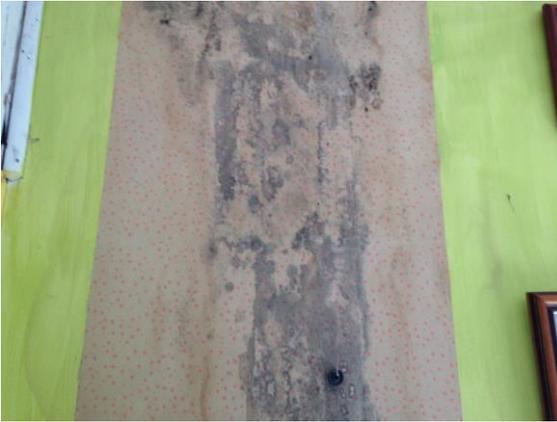


Foto N° 15. Filtraciones en pared de dormitorio



Foto N° 16. Filtraciones en baño, con desprendimiento de cerámica.

Construcciones Anexas

Se trata de dos construcciones menores:

a) Construcción contigua a la propiedad principal.

Si bien está separada, también forma parte de la arquitectura de la construcción principal, de hecho tiene un estacionamiento intermedio con un techo adosado a ambas construcciones, y guarda formas arquitectónicas con la construcción principal. Tiene dos ambientes, construida de material sólido con una superficie de 16,5 m² aproximadamente. Está en regular estado de mantenimiento. Presenta filtraciones de humedad . Ver Fotografía N°8.

a) Construcción lateral.

Tiene una superficie construida de 64 m2 aproximadamente. Presenta tres módulos:

- i. Módulo Norte. De material sólido de 38 m2 aproximadamente, en regular a buen estado de mantenimiento. Ver foto N°10.
- ii. Módulo central. Construcción de madera con una superficie de 14 m2 aproximadamente. En regular estado de mantención. Ver Fotos N° 11 y 12.
- iii. Módulo Sur. Bodega, de material liviano de 12 m2. En regular estado de mantención. Ver Fotos N° 11 y 12.

Referencias de Mercado y Tasación de la Propiedad:

Se presenta a continuación ofertas reales en el mercado de propiedades homologables en el sector de Línea Vieja en la comuna de Puerto Varas, y la tasación estimada de la propiedad de autos.

Para efectos de la valoración de la propiedad se consideró un criterio de valor conservador, las condiciones de su infraestructura, de las referencias de la zona señaladas por el PRC de Puerto Varas, y con una liquidación normal de venta de 3 a 6 meses.

Cotizaciones de propiedades homologables en Sector Línea Vieja, Comuna de Puerto Varas

Dirección /sector	m2 constr	m2 terreno	Valor \$	Valor UF	Valor constr UF	Valor Terr UF	Fecha publicación	\$/UF	Valor constr UF/m2	Valor terr UF/m2	Valor equivalente Tasada UF	Relacion Valor Tasada vs cotizada	Calidad comercial	Fuente	Observaciones
1 Sector línea vieja	204	5000	10.000.000	195	695	500	15-09-2016	26.224,30	33,31	165,50	714	88,5%	Similar	https://www.portalinmobiliario.com/venta/casa/puerto-varas-los-lagos/2939453-sector-linea-vieja-7-minutos-de-puerto-varas-uda	2 pisos. Material: Madera y fierro
2 Sector línea vieja	107	5153	3.000.000	490	14	577	25-10-2017	6.645,22	15,54	165,50	213	92,1%	Similar	https://casas.mitula.cl/casas/terrenos-sector-linea-vieja	Material ligero
3 Loteo San Alfonso, Pto Varas	135	5000	27.223.664	800	300	500	14-04-2017	6.504,93	17,04	165,50	304	68,8%	Similar	http://www.delsurpropiedades.com/properties/view/1001	
4 La Vara, Puerto Montt	300	5000	8.000.000	304	804	500	01-11-2017	6.633,18	15,01	165,30	286	129,7%	Inferior	http://www.delsurpropiedades.com/properties/view/394	a 5 km del Pto Montt y a 10 km Pto Varas

Cotizaciones de propiedades homologables en Sector Linea Vieja, Comuna de Puerto Varas

Dirección /sector	m2 constr	m2 terreno	Valor \$	Valor UF	Valor constr UF	Valor Terr UF	Fecha publicación	\$/UF	Valor constr UF/m2	Valor terr UF/m2	Valor equivalente Tasada UF	Relación Valor Tasada/cotizada	Calidad comercial	Fuente	Observaciones
5 Club de Campo Santa Inés, Pto. Varas	174	5000	11.539.758	188	688	500	01-11-2017	6.633,18	19,70	1,50	536	84,4%	Similar	http://www.delsurpropiedades.com/properties/view/943	2 pisos. Madera
Promedio	184	5.031	10.911.823	139	825	314	27-12-2017	6.794,69	19,92	1,46	610	87,2%			
Tasada casa principal	166	5025	3.795.162	501	988	513	27-12-2017	6.794,69	19,95	1,50	501	100,0%			Problemas estructurales: filtraciones muros, pisos, techumbre
Casa 2	16,5	0	1.547.393	188	58		27-12-2017	6.794,69	19,50		188				
Casa 3	64	0	887.351	182	82		27-12-2017	6.794,69	12,85		81				
Tasada total propiedad	246,5	5025	10.229.907	741	1.228	513	27-12-2017	6.794,69	19,98	1,50	980	106,4%			

La última columna (con cifras) de la tabla anterior refiere cuál es el valor de las propiedades ofrecidas con los valores unitarios de la propiedad de autos. Nótese que la propiedad de autos fue tasada a un valor inferior (87,3%) al promedio de las otras propiedades –en términos de valor equivalente-. Esto, dado que aunque las cotizaciones observadas, en general son de calidad comercial similar a la propiedad de autos, las condiciones de la calidad actual de la construcción limitan la valoración de la propiedad de autos.

Considerando que, si bien la propiedad presenta características atractivas, ésta puede presentar dificultades para su comercialización en cuanto a que la casa principal tiene defectos basados en filtraciones estructurales de humedad, y debe realizarse continuas reparaciones. Por otra parte, se aprecia una interesante demanda por terrenos en el sector dado las caracterizaciones de zonificación de uso de suelos en el nuevo proyecto de Plan Regulador Comunal, permitiéndose subdivisiones de hasta 500 m2.

El valor tasado es conservador y viable en términos de lograr venta en 3 a 6 meses.

Considerando las variables expuestas, la propiedad tiene un valor de UF 3.736 equivalente a \$100.063.407, desglosada en los siguientes valores:

- a) Terreno: UF 2.513
- b) Casa Principal: UF 984
- c) Construcción contigua de 16 m2: UF 58
- d) Construcción lateral de 64 m2: UF 182

Conclusiones

En síntesis, y de acuerdo a lo expresado en este informe pericial, la propiedad ubicada en la Parcela N°45, o Augusta Schwerter N°45, en el sector de Línea Vieja, comuna de Puerto Varas, tiene un valor comercial de \$100.229.907 equivalentes a UF 3.741 aproximadamente, según valor por UF de \$26.794,69 al 27 de diciembre de 2017.

Nicolás Pozo Rodríguez
Perito Judicial