

INFORME

TASACION PROPIEDADES

COMUNAS DE SANTA CRUZ, PALMILLA, PAREDONES Y ESTACIÓN CENTRAL,

JUICIO ARBITRAL PEREZ CON CORREA

SJA DON RODRIGO PALACIOS BAZA

SANTIAGO, DICIEMBRE DE 2018

1. 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 propiedades agrícolas y urbanas.

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

- Registro de Propiedad a Fojas 2.132 vta Nº 1.824 del CBR de Peralillo del año 2017.
- Registro de Propiedad a Fojas 2.133 vta Nº 1.825 del CBR de Peralillo del año 2017.
- Registro de Propiedad a Fojas 1.966 Nº 1.676 del CBR de Peralillo del año 2017.
- Registro de Propiedad a Fojas 45.636 Nº 65.599 del CBR de Santiago del año 2017.
- Registro de Propiedad a Fojas 1.427 Nº 1.038 del CBR de Santa Cruz del año 2017.
- Registro de Propiedad a Fojas 1.428 Nº 1.039 del CBR de Santa Cruz del año 2017.
- Fotografías satelitales de los sectores en que se encuentran las propiedades.
- Avalúos fiscales de las propiedades. SII.
- Revisión de la prensa y/o donde se informe de transacciones de propiedades similares en la zona. Páginas web de corredores de propiedades.
- Banco Central de Chile. Valor UF diaria.
- Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. Tasa de Interés Corriente y Máxima convencional
- Visitas a las propiedades para la verificación de su ubicación; acceso y entorno relevante; mejoras e infraestructura presente; observación visual de las características de cada sector.

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

2. INFORME DE TASACIÓN

Generalidades

Fecha de elaboración del Informe: 19 de Diciembre de 2018

Objeto Pericia: Tasación de las siguientes propiedades:

1. Parcela 158, PP San José del Carmen. Comuna de Palmilla.
2. Propiedad en Avenida Errázuriz 1580. Comuna de Santa Cruz.
3. Sitios 19 y 20 de manzana E. Población Edwards. Comuna de Estación Central
4. Propiedad en avenida Errázuriz 1349. Comuna de Santa Cruz.
5. Propiedad agrícola en Comuna de Paredones. Retazo Potrero La Gusana. Sector El Calvario. 2 hectáreas aproximadamente.
6. Propiedad agrícola en Comuna de Paredones. Retazo Potrero La Gusana. Sector El Calvario. 38 hectáreas aproximadamente.
7. Propiedad agrícola en Comuna de Paredones. Potrero EL Saúco. Sector El Calvario. 24 hectáreas aproximadamente.
8. Propiedad agrícola en Comuna de Paredones. Potrero Los Cardos. Sector El Calvario. 22 hectáreas aproximadamente.
9. Propiedad agrícola en Comuna de Paredones. Potrero Los Maitenes. Sector El Calvario. 11 hectáreas aproximadamente.

2.4 PROPIEDAD EN AVENIDA ERRAZURIZ 1349. COMUNA DE SANTA CRUZ.

Identificación de la Propiedad:

La propiedad corresponde a un inmueble comercial que se encuentra en la Avenida Errázuriz, contigua en el fondo con la propiedad ubicada en avenida Portales LT 6 –y objeto también de este estudio pericial-, entre las calles La Paz y la intersección con Avenida Portales, cerca de la entrada desde la Ruta 90 a la ciudad de Santa Cruz.



Fotos Nº 41 y 42. Vista satelital entorno de la propiedad en la comuna de Santa Cruz

El flujo principal de vehículos y personas hacia el centro de Santa Cruz, es mucho mayor por avenida Errázuriz que por avenida Portales. Esto le da mayor valor comercial a este sector de avenida Errázuriz que al de avenida Portales.



Foto Nº43. Fotografía satelital (2014) del frente de propiedad de Avenida Errázuriz 1349



Foto Nº 44. Vista frente de la propiedad (2018).

Las fotos Nº 43 y 44 tienen 4 años de diferencia en su captación, y su condición de mantenimiento es similar.

Avalúo Fiscal

Rol de Avalúo: 183-19. Comuna de Santa Cruz

Avalúo SII: \$102.756.638 al 19 de diciembre de 2018. Equivalente a UF 3.728 aproximadamente

Fecha de Emisión: 19 de Diciembre de 2018

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL
Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2018

Comuna

: SANTA CRUZ

Número de Rol de Avalúo

: 00183 – 00019

Dirección o Nombre del bien raíz

: AV ERRAZURIZ 1349

Destino del bien raíz

: COMERCIO

AVALÚO TOTAL	:	\$	102.756.638
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	102.756.638

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.

Por Orden del Director

Visita de Reconocimiento Pericial

Se lleva a cabo el día viernes 28 de septiembre de 2018 a las 17:00 horas aproximadamente. Asiste don Jaime Correa Pérez, quien facilitó el ingreso al interior de la propiedad.

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

Descripción y Uso del Bien:

Propiedad con uso comercial ubicada en avenida Federico Errázuriz, cerca de la entrada por ruta 90 –San Fernando a Pichilemu-. Esta avenida es una de las principales de la ciudad de Santa Cruz, con interesante atractivo comercial.

Es contigua en el fondo a propiedad ubicada en Avenida Portales LT 6, por lo que si se mantienen bajo un dominio, en el largo plazo puede incrementarse el valor unitario del sitio eriazo.

Se observa una urbanización completa en el entorno inmediato.

El terreno es de topografía plana, tiene una forma rectangular y con una superficie aproximada de 506 metros cuadrados, de acuerdo a lo indicado por la DOM de la I. Municipalidad de Santa Cruz.

La propiedad está registrada a fojas 1427 N° 1038 del CBR de Santa Cruz del año 2017.

Presenta una construcción de dos pisos de hormigón y albañilería de ladrillos, para uso comercial de distribuidora de bebidas y alcoholes.

La construcción presenta una superficie total de 313,1 metros cuadrados, con 148,20 metros cuadrados en el primer piso y de 164,9 en el segundo piso, de acuerdo a lo indicado por la DOM de la I. Municipalidad de Santa Cruz.

Vistas de al interior de la Propiedad de Autos



Foto N°45. Acceso al sitio de Avenida Portales



Foto N° 46. Bodega en primer piso al interior de la construcción



Foto N° 47. Bodega en primer piso al interior de la construcción



Foto N° 48. Vista fondo de la construcción.

Referencias de Mercado y Tasación de la Propiedad:

Se presenta a continuación ofertas reales en el mercado de propiedades homologables en la comuna de Santa Cruz, 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 características del sector en cuanto a mayor valor comercial que avenida Portales, y con una liquidación normal de venta de 3 a 6 meses.

Cotizaciones de propiedades homologables a Avenida Errázuriz 1349. Comuna de Santa Cruz.

	Item	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 a Tasada UF	Relacion Valor Equiv/Tasad a	Calidad comercial	Fuente
1	La Mina Hj1	40	624	39.875.000	1.450	120	1.330	04-12-2018	27.500,00	3,00	2,13	3.864	266,5%	Inferior	https://www.portalinmobiliario.com/venta/casa/santa-cruz-bernardo-ohiggins/445982-la-mina-hj1-uda?tp=1&op=1&lug=103&ca=3&ts=1&mnn=2&qr=&sf=1&sp=0&at=0&i=1
2	Av. Errazuriz 784	0	1425	154.000.000	5.600	-	5.600	21-12-2018	27.500,00	-	3,93	8.550	152,7%	Similar	https://casas.mitula.cl/detalle/189122/5380129442351768557/22/1/terrenos-colchagua-santa-cruz
3	Adriano Díaz / Portales	0	3500	300.000.000	10.909	-	10.909	13-07-2018	27.500,00	-	3,12	21.000	192,5%	Similar	http://cl.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/sitio-o-terreno-en-venta-en-santa-cruz/14439575?utm_source=casas.mitula.cl&utm_medium=referral
4	Lado Hospital Santa Cruz	80	1130	154.000.000	5.600	160	5.440	20-12-2018	27.500,00	2,00	4,81	7.020	125,4%	Similar	http://cl.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/sitio-1-130-m2--lado-hospital-de-santa-cruz--venta-/14967382
5	Cercano a Casino y Centro Comercial	0	1000	165.000.000	6.000	-	6.000	15-10-2018	27.500,00	-	6,00	6.000	100,0%	Similar	http://cl.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/santa-cruz--%24-165-000-000-sitio-plano--centro--1-000-metros--gestionapropiedades-%2b56224810181/14868517
6	A 4 cuadras hospital	0	3806	380.000.000	13.818	-	13.818	09-10-2018	27.500,00	-	3,63	22.836	165,3%	Inferior	https://casas.mitula.cl/casas/terrenos-colchagua-santa-cruz/14
7	A una cuadra de Errázuriz	113	396	100.000.000	3.636	565	3.071	12-06-2018	27.500,00	5,00	7,76	2.715	74,7%	Similar	https://casas.mitula.cl/casas/terrenos-colchagua-santa-cruz/25
	Promedio Cotizaciones	313,10	506,00	101.670.180	3.688	1.096	2.592	19-12-2018	27.565,79	3,50	5,12	3.975	107,8%	Similar	
	Propiedad de autos	313,10	506,00	109.582.285	3.975	939	3.036	19-12-2018	27.565,79	3,00	6,00	3.975	100,0%		

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 superior (7,8%) al promedio de las otras propiedades –en términos de valor equivalente-. Esto, dado que aunque las cotizaciones observadas, en general son de calidad comercial inferior a la propiedad de autos.

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 3.975 equivalente a \$109.582.285.

GOCE DE LA PROPIEDAD

Referencia respecto del Valor del Uso en cuanto a la Rentabilidad del Valor Comercial de la Propiedad

De acuerdo al Informe de Tasación, realizado por el perito judicial que suscribe, de esta propiedad, éste alcanza la suma de UF 3.975.

La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financiera indica una tasa anual de interés corriente de 3,0% a diciembre de 2018, equivalente a una tasa mensual de 0,24663%; y una tasa anual de 5,0% de interés máximo convencional, equivalente a 0,40741%; para operaciones reajustables superiores o iguales a UF 2.000, de un año o más.

En consecuencia el goce mensual de la propiedad expresado en una rentabilidad mensual es de UF 9,80 según tasa de interés corriente y de UF 16,19 según tasa máxima convencional, de acuerdo a lo referido por la SBIF a diciembre de 2018. El Promedio de ambas es de UF 13,00

El perito que suscribe, considera este promedio de la rentabilidad del valor de la propiedad, como el valor del Goce Mensual el que alcanza a UF 13,00, equivalente a \$358.329 mensuales a la fecha de elaboración del presente informe.

Conclusiones

En síntesis, y de acuerdo a lo expresado en este informe pericial, la propiedad ubicada en avenida Federico Errázuriz 1349, ubicada en la comuna de Santa Cruz, tiene un valor comercial de \$109.582.285 equivalentes a UF 3.975 aproximadamente, según valor por UF de \$27.565,79 al 19 de diciembre de 2018.

El Goce Mensual de la propiedad tiene un valor de UF 13,00 equivalente a \$358.329 a la fecha de elaboración del presente informe.