

INFORME PERICIAL
TASACION PROPIEDAD
ALFARO CON RIVERA

S.J.A. DON RODRIGO PALACIOS BAZA



Propiedad en Río Blanco 4035. Población Puerto Aysén. Comuna de Viña del Mar. Región de Valparaíso.

VIÑA DEL MAR, MAYO DE 2018

INTRODUCCION

Se han analizado los antecedentes pertinentes a la materia de la presente pericia, con el objeto de establecer valor comercial de la propiedad.

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

- Plano satelital de la propiedad y su entorno
- Revisión de la prensa y/o donde se informe de transacciones de propiedades similares en la zona.
- Banco Central de Chile. Valor Diario \$/ UF.
- Antecedentes del sector de la propiedad de autos en la Dirección de Obras de la Municipalidad de Viña del Mar.
- Plan Regulador Comunal I. Municipalidad de Viña del Mar.
- Avalúo Fiscal de la Propiedad.
- Registro del CBR de Viña del Mar de la propiedad, a fojas 6390 N° 8636 del año 2000.
- Visita a la propiedad para la verificación de su ubicación; acceso y entorno relevante; mejoras e infraestructura presente; observación visual de características de la propiedad.

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

INFORME DE TASACIÓN

Generalidades

Fecha de elaboración del Informe: 21 de Mayo de 2018

Objeto Pericia: Tasación de Propiedad.

Dirección: Se ubica en Calle Ampliación Río Blanco 4035. Población Puerto Aysén. Comuna de Viña del Mar. Región de Valparaíso.

Comuna: Viña del Mar.

Identificación de la Propiedad:

Propiedad con terreno de 197,10 metros cuadrados, según lo referido en escritura de la propiedad de autos y lo validado en visita pericial.

El terreno enfrenta calle Ampliación Río Blanco en la vereda Oriente.

Se observa una casa-habitación abandonada, parcialmente destruida y saqueada por terceros. Consta de una caseta sanitaria de 12 metros cuadrados de material sólido, a la cual está adosada una casa de material ligero de aproximadamente 30 metros cuadrados, en muy mal estado por el saqueo de puertas, ventanas, artefactos sanitarios y eléctricos, cielos y tabiquerías.

A esto se agrega el abandono de la propiedad al lado norte de la propiedad.

No hay moradores en la vivienda.



Foto N° 1: Fotografía satelital de febrero de 2012 de la propiedad contigua al norte y de la propiedad de autos a la derecha de la fotografía. Nótese un cuidado normal de las propiedades



Foto N° 2: Vista actual de la propiedad contigua. Nótese el abandono y acceso libre a ambas propiedades desde la calle.



Foto N° 3: Propiedad de autos. Vista estado actual.



Foto N° 4: Vista al interior de la casa de la propiedad de autos. Nótese el saqueo de la tabiquería.



Foto N° 5: Vista al interior de la casa de la propiedad de autos. Nótese el saqueo y abandono de la propiedad

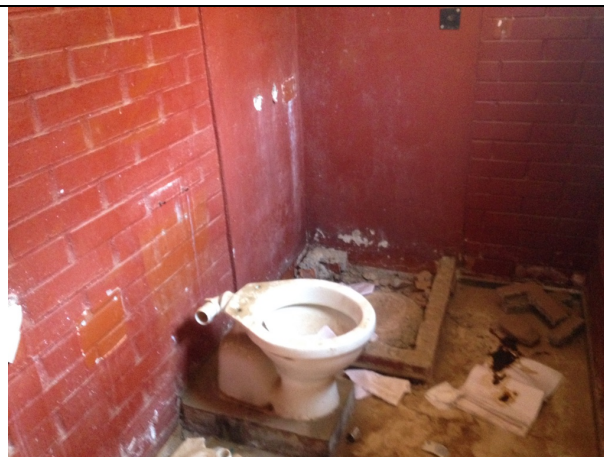


Foto N° 6: Vista al interior de la casa de la propiedad de autos. Nótese el saqueo de artefactos en baño.

Ubicación: Entorno habitacional con baja densidad en crecimiento, al sur oriente de la ciudad de Viña del Mar, en la Zona Urbana V7 de acuerdo al Plano Regulador de Viña del Mar. Cercana a ruta 60 en población Puerto Aysén. En la siguiente imagen se puede apreciar el mapa de la ubicación de la propiedad y su entorno inmediato .

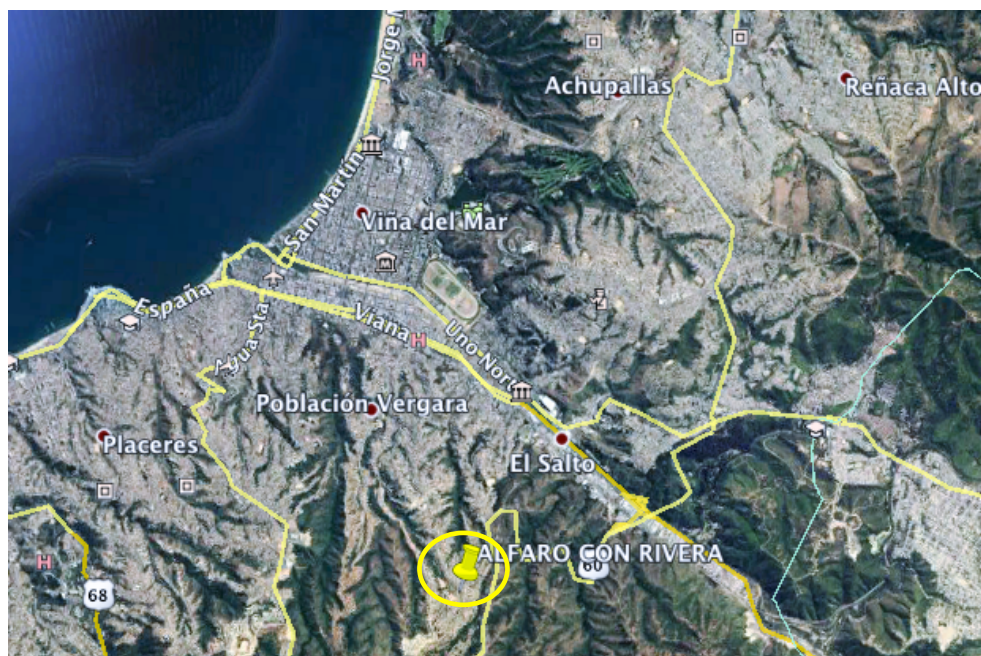
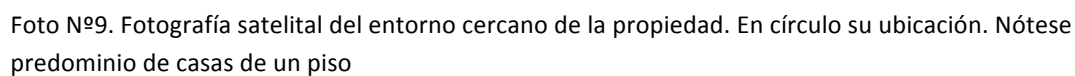
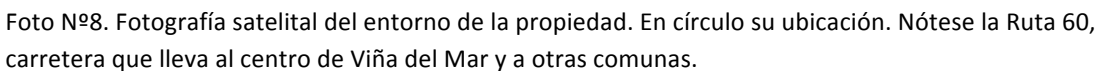


Foto N°7. Fotografía satelital del entorno de la propiedad. En círculo su ubicación.



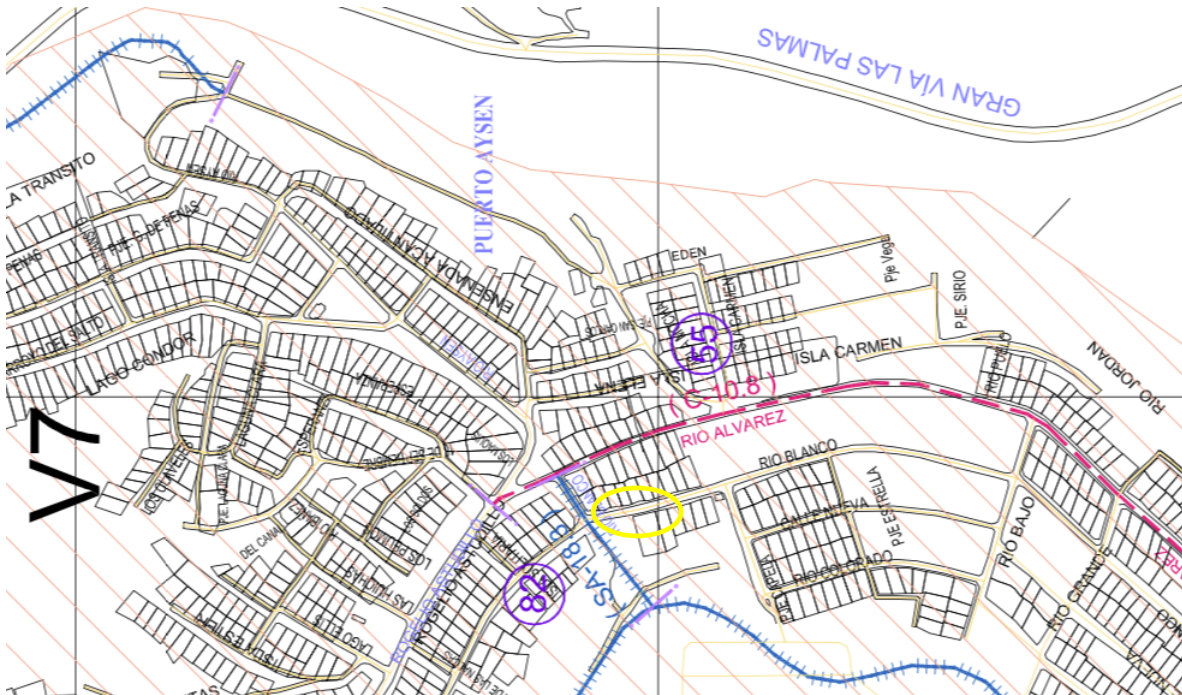


Imagen Detalle Plano del PRC de Viña del Mar. En círculo, ubicación aproximada de la propiedad de autos. Nótese su posición en la zona urbana V7.

De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, la propiedad de autos pertenece a la zona urbana V7.

Las características de la Zona Urbana V7 se indican en siguientes imágenes del PRC:

4) Zonas **E5** y **V7**.

En las extensas áreas habitacionales y poblacionales antes descritas se ha reconocido también la multiplicación de usos del suelo y la densificación de la construcción en las propiedades que enfrentan los ejes viales principales, lo cual ha servido de base para la definición de la zona V7 para las áreas más habitacionales y de la zona E5 para los corredores de equipamiento.

La zona V7 es muy permisiva respecto de los usos del suelo, ya que dentro de dicha zona solamente se prohíben los establecimientos de gran tamaño, incluyendo las industrias y otros que por su naturaleza son menos compatibles con las áreas de vivienda como son, los cementerios, las plantas y botaderos de basura, las cárceles, bases militares, zoológicos, etc. La zona E5 respecto de la anterior, agrega los establecimientos industriales inofensivos, los cuales, junto con el equipamiento de transporte permitido y otros establecimientos de impacto similar al industrial, deberán cumplir obviamente con todas las condiciones de funcionamiento y edificación determinados tanto en la Ordenanza Local como en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y además cumplir con condiciones de tamaño de lote mínimo, ocupación del suelo, índice de constructibilidad, tipo de agrupamiento y antejardines más restrictivas que la vivienda.

Respecto de las condiciones de edificación han sido definidas las siguientes diferencias principales: 1) la ocupación máxima del suelo sube en la zona E5 respecto de la zona V7 de 60% a 75%; 2) los tipos de agrupamiento de la edificación de la zona V7 son aislado y pareado y en la zona E5 además de los anteriores se permite la edificación continua hasta 7 metros de altura. Lo así definido tiene como objetivo facilitar la tendencia reconocida y tal como en los casos anteriores, hacer más permisivas estas zonas a los usos no habitacionales.

Zona V 7.**1. Usos del suelo:****1.1. Usos permitidos.****1.1.1. Residencial:**

Vivienda.

Hoteles, Hospederías, Residenciales Hosterías.

1.1.2. Equipamiento:

Comercio: Restaurant, Bar, Fuente de Soda, Centro comercial, Pequeño Supermercado, Pequeña multitienda, Mercado, Feria libre, Local comercial; Venta de Vehículos Livianos, Grandes Supermercados; Centro de Servicio Automotor y Estación de Servicio Automotor.

Culto; Cultura: Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Teatro, Auditorio, Jardín Botánico, Casa de la Cultura, Cine.

Deporte: Estadio, Coliseo, Cancha, Piscina, Centro deportivo y Gimnasio;

Educación;

Esparcimiento Parque de Entretenimientos;

Salud: clínica, posta y consultorio;

Seguridad: Bomberos, Comisaría, Tenencia

Servicios: Correo, telégrafo y servicios de utilidad pública; Servicios Profesionales; Servicios artesanales inofensivos;

Social;

1.1.3. Actividades Productivas "inofensivas":

Talleres;

Establecimientos de Impacto Similar al Industrial: Exhibición y/o ventas de maquinaria y vehículos pesados, Exhibición y/o venta de materiales de construcción.

1.1.4. Infraestructura: Edificio de Estacionamientos.**1.1.5. Espacio Público.****1.1.6. Area Verde****1.2. Usos prohibidos:** Todos los no consignados en los numerales anteriores.**2. Condiciones de subdivisión y edificación:****2.1. Superficie predial mínima:**

a) Para vivienda: 240m2

b) Para equipamiento en general 240 m2:

Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantención Automotor: 500 m2.

Venta de Vehículos Livianos: 600 m2.

Grandes Supermercados : 1000 m2

Servicios artesanales: 480 m2.

c) Para Actividades Productivas:

Talleres: 480 m2.

Impacto Similar al Uso Industrial, en general 600 m2;

edificios de estacionamiento: 2.000 m2.

2.2. Frente predial mínimo:

a) Para vivienda : 12 m.

b) Para equipamiento en general: 12 m.

Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantención Automotor: 20 m.

Venta de Vehículos Livianos: 20 m.

Grandes Supermercados : 30 m.

c) Para Actividades Productivas en general: 30 m.

Talleres: 20 m.;

2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:

a) Para Vivienda: 0,60

b) Para Equipamiento en general: 0,60; Servicios Artesanales 0,50.

c) Para Actividades Productivas en general: 0,50.

2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad: se determinará de acuerdo a la Tabla Nº2 incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.

2.5. Tipo de agrupamiento:

- a) Para vivienda : **Aislado y Pareado**
- b) Para equipamiento : **Aislado y Pareado**. Con excepción de Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantención Automotor; Venta de Vehículos Livianos; Grandes Supermercados; Servicios Artesanales: **aislado sin adosamientos**.
- c) Para Actividades Productivas: **Aislado sin adosamiento**.
- d) Para todos los usos, **Escalonado**.

2.6. Altura máxima:

- a) Para Aislado y Pareado se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- b) Para Escalonado por un plano paralelo a 12 m. medidos verticalmente desde el suelo natural.

2.7. Distanciamientos y rasantes: se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.**2.8. Antejardín:**

- de Tipo A con un ancho mínimo de 3 m.
- Para los predios que enfrenten las vías troncales y colectoras de la Comuna el antejardín mínimo será de 7 m.

2.9. Densidad neta máxima: se determinará de acuerdo a la Tabla 2 incluida en el **Artículo 6** de la presente Ordenanza.**2.10. Estacionamientos:** Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

El sector inmediato, de la Población Puerto Aysén, se caracteriza por el de segmento de ingresos medios a bajos.

En las siguientes fotos se puede apreciar características de esta propiedad y de su entorno.



Foto N°10. Vista hacia el norte de calle Ampliación Río Blanco desde frente a la propiedad de autos. A la izquierda y al fondo había una plaza. Hoy el terreno está "tomado".



Foto N°11. Vista hacia el sur de calle Ampliación Río Blanco desde frente a la propiedad de autos.



Foto N°12. Vista de caseta sanitaria de propiedad contigua a la propiedad de autos. Nótese el saqueo de sus artefactos y el acceso libre a la calle. Atrás de la caseta, la propiedad de autos.



Foto N°13. Vista del frontis de la propiedad de autos. Nótese la inexistencia de puertas y ventanas .

Avalúo Fiscal

Rol de Avalúo: 1474-5. Viña del Mar

Avalúo SII: \$7.625.135 al 21 de mayo de 2018, equivalentes a UF 282¹.

Sii Servicio de Impuestos Internos		Fecha de Emisión: 21 de Mayo de 2018
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2018		
Comuna	: VINA DEL MAR	
Número de Rol de Avalúo	: 01474 – 00005	
Dirección o Nombre del bien raíz	: AMP RIO BLANCO 4035 PUERTO AYSEN	
Destino del bien raíz	: HABITACIONAL	
AVALÚO TOTAL	: \$	7.625.135
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	7.625.135
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	0
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		
		

¹ Según valor de \$27.052,17/UF indicado por el Banco Central

Sector y Urbanización

Se observan las siguientes características en el entorno a la propiedad de autos:

- Tipo de zona: Urbana V7 según PRC de Viña del Mar.
- Uso predominante: Residencial
- Mercado Objetivo: Estrato medio-bajo
- Tendencia valor: Creciente
- Urbanización: Parcial
- Calidad Urbanización: inferior
- Tipo Calzada: Asfalto
- Tipo Acera: Losas Concreto
- Agua Potable: Red pública
- Electricidad: cableado aéreo
- Gas: Solución particular.

VISITA PERICIAL:

Fecha visita pericial: 24 de abril de 2018 a las 12:00 horas.

Asistencia a Visita: No asisten representantes de la demandada ni demandante a la visita pericial.

Se contó con la cooperación de la Junta Vecinal de la Población Puerto Aysén para identificación de la propiedad, ya que la calle Ampliación Río Blanco tiene una numeración errática o no existe.

La visita se realizó sin inconvenientes. Se puso término a la visita a las 13:45 horas, aproximadamente.

Durante la visita se procedió a observar características externas e internas de la propiedad y obtener mediciones y fotografías.

Descripción y Uso del Bien:

Terreno: Presenta una topografía relativamente plana, con ligera pendiente oriente-poniente, y una superficie de 197,10 metros cuadrados aproximadamente, con forma rectangular y con un frente de 9,75 metros y un fondo de 19,25 metros. El deslinde oriente tiene 10,75 metros. Esto es validado con lo observado en visita pericial.

Casa habitación básica, formada por caseta sanitaria de 12 metros cuadrados y construcción de material ligero de 30 metros cuadrados aproximadamente.

La propiedad se encuentra abandonada, por lo que ha sido víctima de saqueos de los muebles, artefactos, tabiquería, puertas, ventanas.

Referencias de Mercado: Se presenta a continuación, en la página siguiente, tabla con cotizaciones de propiedades cercanas y homologables a la propiedad de autos, en sector de Población Puerto Aysén, comuna de Viña del Mar, y la tasación de la propiedad de autos:

Cotizaciones de propiedades homologables Población Puerto Aysén, en comuna de Viña del Mar. Sector Forestal Alto

	Dirección /sector	m2 constr	m2 terreno	valor \$	Valor UF	Valor constr UF	Valor Terr UF	Fecha publicación	\$/UF	Valor constr UF/m2	Valor terr \$/m2	Valor terr UF/m2	Valor equivalente a Tasada UF	Relación Valor Equiv/Tasada	Calidad comercial	Fuente
1	Forestal Alto. Las Torres	0	212	18.500.000	696	-	696	01-08-2017	26.593,89	-	87.264	3,28	588	84,5%	Similar	https://www.tocotoc.com/propiedades/compracorredoras/terreno/vina-del-mar/gran-oportunidad-terreno-212-m2-forestal-alto/838095?utm_source=casas.mitula.cl&utm_medium=referral&utm_source=casas.mitula.cl&utm_medium=referral
2	Forestal Alto. Volpipe	30	200	22.000.000	821	120	701	03-01-2018	26.800,73	4,00	93.920	3,50	659	80,3%	Similar	https://www.doomos.cl/de/931735_oportunidad-de-terreno-en-vina-del-mar.html?ref=mitula&utm_source=Mitula&utm_medium=CPC&utm_campaign=Mitula
3	Forestal Alto. Paradero C Zacarías Rivera	0	155	7.000.000	259	-	259	26-04-2018	26.997,44	-	45.161	1,67	430	165,7%	Similar	https://valparaíso.evisos.cl/vendo-sitio-en-vina-del-mar-forestal-alto-id-192569
4	Forestal Alto. Paradero B	-	600	49.000.000	1.817	-	1.817	10-04-2018	26.966,69	-	81.667	3,03	1.663	91,5%	Similar	https://www.doomos.cl/kw/terreno-forestal-alto.html
5	Forestal Alto. Paradero C. Calle Juan Pablo II	-	173,25	8.000.000	312	-	312	09-12-2015	25.629,09	-	46.176	1,80	480	153,9%	Inferior	https://www.economicos.cl/propiedades/se-vende-terreno-en-forestal-alto-vina-del-mar-codAAGB4XY.html

Cotizaciones de propiedades homologables Población Puerto Aysén, en comuna de Viña del Mar. Sector Forestal Alto

Dirección /sector	m2 constr	m2 terreno	valor \$	Valor UF	Valor constr UF	Valor Terr UF	Fecha publicación	\$/UF	Valor constr UF/m2	Valor terr \$/m2	Valor terr UF/m2	Valor equivalente a Tasada UF	Relacion Valor Equiv/Tasada	Calidad comercial	Fuente
6 Arroyo del Salto con Puerto Aysén		220	5.600.000	210		210	10-11-2017	26.624,73	-	25.455	0,96	610	289,9%	Inferior	http://casas.mitula.cl/offer-detalle/31082/9150055510592058461/1/2/terreno-forestal-viña-mar/Vende bien
7 Forestal Alto Cerca Hospital		200	18.000.000	702		702	25-12-2015	25.629,09	-	90.000	3,51	554	78,9%	Similar	http://silovendes.cl/casa/venta-de-terreno-en-forestal-de-200-m2-venta-de-terreno-en-forestal/167802?utm_source=casas.mitula.cl&utm_medium=referral
8 Forestal Alto. Paradero 8 Calle Elías González		195	15.500.000	582		582	28-09-2017	26.653,24	-	79.487	2,98	541	92,9%	Similar	http://casas.mitula.cl/offer-detalle/31082/9130051506876999578/5/8/terreno-forestal-viña-mar/Vende bien
Calle del Agua. Forestal Alto		428	15.000.000	556		556	20-03-2018	26.966,89	-	35.047	1,30	1.186	213,3%	Similar	http://casas.mitula.cl/offer-detalle/31082/4420053524580456566/7/8/terreno-forestal-viña-mar/Vende bien
Promedio	30,00	284	26.909.335	995	120	875	21-05-2018	27.052,17	4,0	83.321	3,08	877	88,2%		De calidad similar
Tasada	12,00	197,1	15.754.134	582	36	546	21-05-2018	27.052,17	3,0	74.989	2,77	582	100,0%		Sólo Caseta 12 m2

Valoración de la propiedad de autos:

Se presenta a continuación, el valor de la propiedad de autos, considerando los parámetros expuestos:

Las construcciones o mejoras presentes tienen valor comercial menor, por sus pésimas condiciones actuales. Se consideró, en este contexto, solamente el valor comercial de la construcción sólida de la caseta sanitaria.

El promedio del valor de las propiedades en los sectores aledaños y homologables a la propiedad de autos es de un valor superior, por ser algunas de mucho mayor superficie de terreno y construcciones en buen estado. Son, en general, terrenos cercanos al de la propiedad de autos.

Para efectos de esta valoración para la propiedad de autos, se determinó un valor de UF 2,77 /metro cuadrado de terreno, el que corresponde al 90% del valor del promedio de las cotizaciones; considerando la interesante ubicación de la propiedad; y una liquidación normal de venta de 6 meses.

El valor tasado de la propiedad de autos, en términos equivalentes al considerar el precio unitario del metro cuadrado de terreno, con los metros cuadrados respectivos reales de las propiedades cotizadas, presenta consistencia y se ubica para calidades similares, entre valores de un 78,5% -es decir la propiedad tasada de autos es más barata en un 21,5% respecto de la ofrecida en el mercado- y de 290% -es decir un valor de la propiedad de autos un 190% más cara que la ofrecida en el mercado.

En este contexto, el valor considerado en esta tasación para la propiedad de autos es de UF 582, equivalentes a \$ 15.754.134, según valor de \$27.052,17/UF al 21 de mayo de 2018.

Conclusiones

En síntesis, y de acuerdo a lo expresado en este informe pericial, la propiedad de autos, ubicada en Ampliación Río Blanco 4035, Población Puerto Aysén, o también: Lote N°5 Manzana F de la subdivisión del Lote B4 contiguo a Población Puerto Aysén. Comuna de Viña del Mar. Región de Valparaíso, se estima que tiene un valor de **UF 582** equivalentes a **\$15.754.134** a la fecha de elaboración del presente informe.

Nicolás Pozo Rodríguez

Perito Judicial

Tasador Bienes Raíces, Agrícolas, Forestales, Urbanos y de Aguas

Itma. Corte de Apelaciones de Valparaíso