

INFORME
TASACION PROPIEDAD
LOS ALAMOS 1221, POBLACIÓN CEMENTO MELÓN,
COMUNA DE NOGALES, REGIÓN DE VALPARAISO

TAPIA CON TAPIA

SJA DON RODRIGO PALACIOS BAZA



NOGALES, OCTUBRE DE 2018

INTRODUCCION

Se han analizado los antecedentes pertinentes a la materia de la presente pericia y los antecedentes provenientes del expediente de la causa particional, 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 1302 vta N° 977 del año 2014. CBR de La Calera.
- Registro de Propiedad a Fojas 3837 N° 2628 del año 2017. CBR de La Calera.
- 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.
- 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: 22 de Octubre de 2018

Fecha Visita Pericial: 8 de Octubre de 2018

Objeto Pericia: Tasación de Propiedad

Identificación de la Propiedad:

Dirección: Los Álamos 1221. Población Cemento Melón.

Comuna: Nogales



Foto N°1. Vista de la propiedad en Los Álamos 1221, El Melón, Comuna de Nogales.

Ubicación de la propiedad

La propiedad se encuentra en la comuna de Nogales, en la Población Cemento Melón, a 12 kilómetros al norte aproximadamente de la ciudad de La Calera.

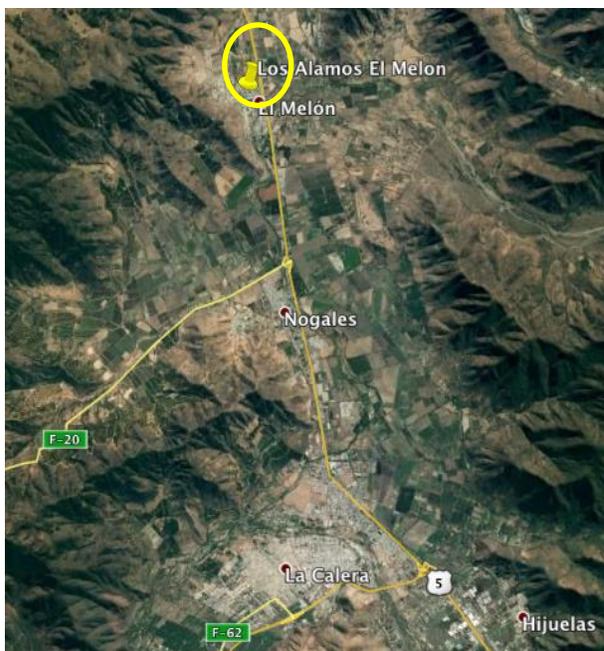


Foto N° 2. Fotografía satelital El Melón, Comuna de Nogales. En círculo, ubicación aproximada de la propiedad.

La población Cemento Melón se ubica en sector El Melón. Prácticamente colindante al poniente con carretera Panamericana Norte.

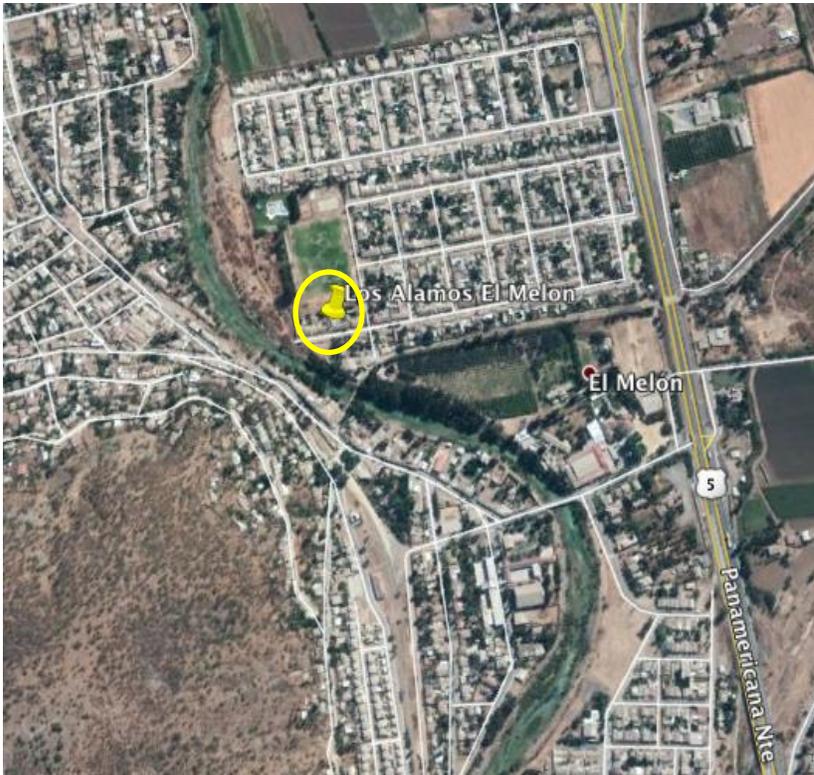


Foto Nº 3 . Fotografía satelital Población Cemento Melón. En círculo, ubicación aproximada de la propiedad.

La propiedad se encuentra en calle Los Álamos 1221 Población Cemento Melón en la comuna de Nogales, relativamente cerca –a 1,0 km aproximadamente- de la carretera Panamericana Norte, en un sector en el que predominan casas de segmento medio, de aproximadamente 50 años.

El entorno mediato predominante es agrícola. Demanda estable sin crecimiento aparente de nuevas construcciones en el sector inmediato a la propiedad de autos.



Foto Nº 4. Vista otras propiedades, vecinas a la propiedad de autos

Avalúo Fiscal

Rol de Avalúo: 212-3. Comuna de Nogales

Avalúo SII: \$18.990.208 al 22 de octubre de 2018. Equivalente a UF 693.

Fecha de Emisión: 22 de Octubre de 2018

Sii Servicio de Impuestos Internos

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

Comuna	: NOGALES
Número de Rol de Avalúo	: 00212 - 00003
Dirección o Nombre del bien raíz	: LOS ALAMOS LT 1221 MACAL 1
Destino del bien raíz	: HABITACIONAL

AVALÚO TOTAL	: \$	18.990.208
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	18.990.208
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



CERTIFICADO GRATUITO

Visita de Reconocimiento Pericial

Se lleva a cabo el día 8 de octubre a las 16:00 horas. Asisten doña María Alvarado Huerta y doña Alexandra Tapia. La visita se realizó sin inconvenientes y se terminó cuando el perito que suscribe así lo dispuso, a las 17:15 horas aproximadamente.

Descripción y Uso del Bien:

Casa habitación de un piso, de material sólido, pareada por un lado (poniente), de alrededor de 50 años, en buen a regular estado general.

El terreno de la propiedad tiene una superficie de 344,50 metros cuadrados, y una superficie construida de 90 metros cuadrados aproximadamente, según lo observado en visita de reconocimiento pericial.

La casa habitación posee 3 dormitorios, 1 baño, 1 estar-comedor, y 1 cocina. Posee estacionamiento techado y un patio interior.

Cableado eléctrico externo aéreo.

Agua Potable

Alcantarillado

Vistas de la Propiedad de Autos y el Entorno Cercano.

Foto N°5. Vista posterior de casa principal.



Foto N°6. Vista estacionamiento techado y ala oriente de casa habitación.



Foto N° 7. Vista patio interior.

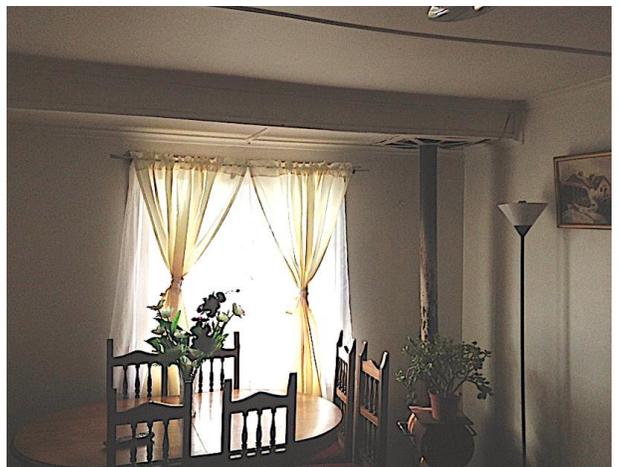


Foto N° 8. Estar comedor



Foto N° 9. Dormitorio casa habitación.



Foto N° 10. Vista casa vecinas



Foto N° 11. Vista acceso peatonal a calle Los Alamos



Foto N° 12. Vista acceso y puente peatonal a población Cemento Melón.

Referencias de Mercado y Tasación de la Propiedad:

Se presenta a continuación ofertas reales en el mercado de propiedades homologables en Población Cemento Melón en la comuna de Nogales, y la tasación estimada de la propiedad de autos.

Para efectos de homologación, se consideró propiedades de la población Cemento Melón de la comuna de Nogales.

Para efectos de la valoración de la propiedad se consideró un criterio de valor conservador, las condiciones de su infraestructura, y con una liquidación normal de venta de 6 meses.

Cotizaciones de propiedades homologables en Población Cemento Melón, Comuna de Nogales.

Ubicación	m ² Constr	m ² Terreno	Valor \$	Valor UF	Valor constr UF	Valor Terr UF	Fecha publicación	\$/UF	Valor constr UF/m ²	Valor Terr UF/m ²	Valor equivalente Tasada UF	Relación Valor/Tasada	Calidad comercial	Fuente
1 Población Cemento Melón	90	337	9.500.000	2.836	993	43	26-03-2018	6.966,89	1,03	2,50	960	106,8%	Similar	https://www.economicos.cl/propiedades/casa-poblacion-cemento-melon-el-melon-codAALXFAI.html
2 Población Cemento Melón	86	338	9.000.000	2.188	343	45	15-03-2018	6.966,89	5,61	2,50	913	87,4%	Similar	http://cl.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/vendo-casa-en-poblacion-cemento-en-el-melon/13787339?utm_source=casas.mituila.cl&utm_medium=referral
3 Población Cemento Melón	102	500	2.000.000	2.707	457	250	28-08-2017	6.598,95	4,28	2,50	516	93,0%	Similar	http://www.economicos.cl/propiedades/vendo-casa-poblacion-cemento-melon-el-melon-codAALMKY.html
4 Población Cemento Melón	72	240	3.000.000	1.625	025	00	25-03-2017	6.461,70	4,24	2,50	494	91,9%	Similar	http://www.inmovalpropiedades.cl/propiedad/casa-en-el-melon/77
Promedio Cotizaciones	0,00	44,50	7.626.729	1.103	241	61	22-10-2018	7.408,26	3,79	2,50	978	94,1%	Promedio	
Total Propiedad	0,00	44,50	4.224.593	1.978	117	61	22-10-2018	27.408,26	2,41	2,50				

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 (94,1%) al promedio de las otras propiedades –en términos de valor equivalente-. Esto, valida el criterio conservador de valoración.

Se observa una demanda estable a baja en el sector. Baja cantidad de propiedades ofrecidas en los dos últimos años en la población Cemento Melón de la comuna de Nogales. Esto contrasta con la cercana comuna de La Calera, con mayor movimiento comercial inmobiliario.

El rango de valor equivalente para las cotizaciones de calidad similar va desde un 87,4% -es decir el valor considerado para la tasación de la propiedad de autos es inferior en un 13,6% al de la propiedad cotizada- a un 106,8% en que la propiedad tasada tiene un valor equivalente superior en 6,8% al de la propiedad cotizada. El promedio es, como ya se refirió, de 94,1%.

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

Considerando las variables expuestas, la propiedad tiene un valor de UF 1.978 equivalente a \$54.224.593.

CONCLUSIONES

En síntesis, y de acuerdo a lo expresado en este informe pericial, la propiedad ubicada en Los Álamos 1221, Población Cemento Melón, comuna de Nogales, tiene un valor comercial de \$54.224.593 equivalentes a UF 1.978 aproximadamente, según valor por UF de \$27.408,26 al 22 de octubre de 2018.

Nicolás Pozo Rodríguez
Perito Judicial

Nogales, 22 de Octubre de 2018