

INFORME
TASACION PROPIEDAD
CRUZ DEL SUR 320, POBLACIÓN LAS AMÉRICAS
COMUNA DE COLINA
JUICIO ARBITRAL VERGARA CON ABARCA
SJA DON RODRIGO PALACIOS BAZA



Casa Habitación ubicada en Cruz del Sur 320. Comuna de Colina

SANTIAGO, MARZO DE 2019

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 ubicada en Cruz del Sur 320, comuna de Colina.

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

- Fotografías satelitales del sector.
- Avalúo fiscal de la propiedad. SII.
- Inscripción Propiedad a fojas 39.389 N° 64.330 del año 2006 del CBR Santiago.
- 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 Estadísticas.
- Visita a la propiedad y su entorno 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: 15 de Marzo de 2019

Objeto Pericia: Tasación de Propiedad

Identificación de la Propiedad:

Dirección: Cruz del 320. Población Las Américas

Comuna: Colina.

Ubicación de la propiedad

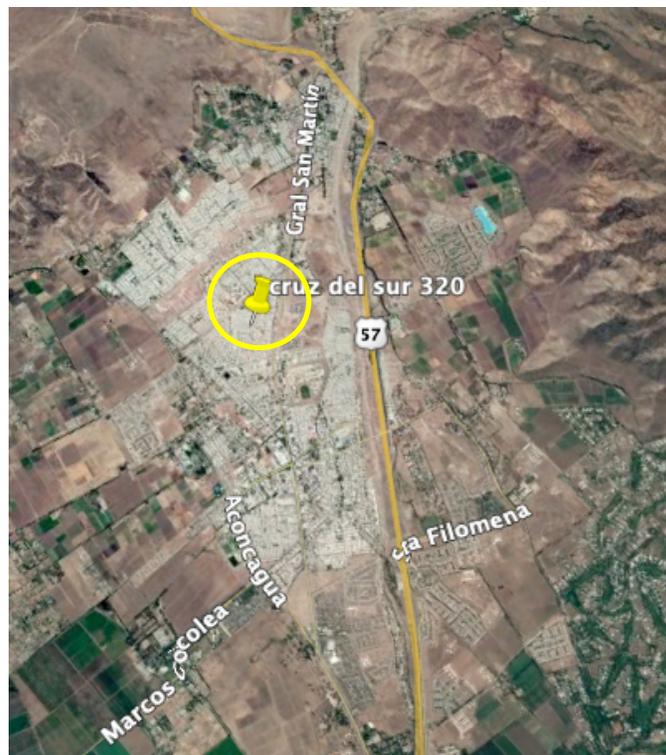


Foto N° 2. Fotografía satelital de parte de la comuna de Colina. En círculo, ubicación aproximada de la propiedad.

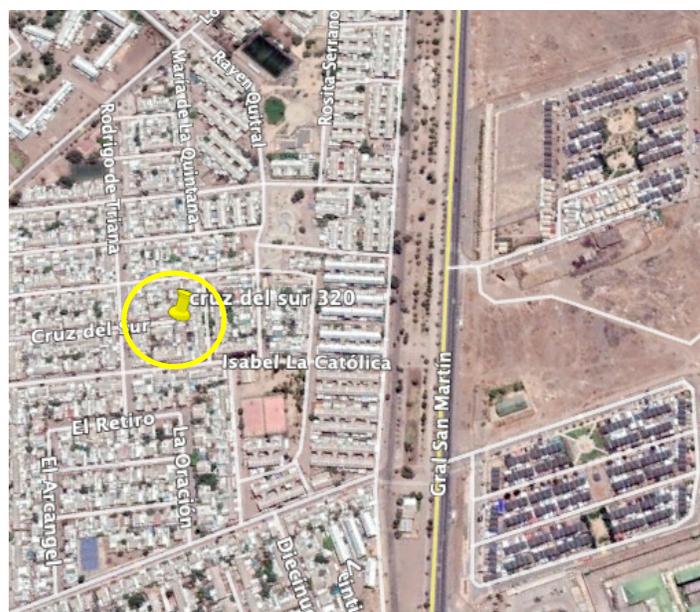


Foto N° 3. Fotografía satelital. La propiedad se ubica cercana a la carretera General San Martín, a la altura de los Centros Penitenciarios de Colina, al poniente de éstos.



Foto N° 4. Fotografía satelital de entorno cercano de la propiedad. Se ubica en pasaje Cruz del Sur, en vereda poniente y al sur de calle Rodrigo de Triana en Villa Las Américas en la comuna de Colina. En círculo, ubicación aproximada de la propiedad.

La propiedad se encuentra en la Población o Villa Las Américas, cercana a la carretera General San Martín, a la altura de los Centros Penitenciarios ubicados en esta comuna, y al poniente de estos centros de reclusión. Se ubica en calle Cruz del Sur, en la acera poniente, al sur de calle Rodrigo de Triana, en un sector en el que predominan casas habitación unifamiliares básicas de material sólido, de relativamente nueva construcción (20 años aproximadamente) de segmento medio bajo. Sector consolidado con demanda estable en el sector inmediato a la propiedad en referencia. Cabe destacar que el pasaje Cruz del Sur en la cuadra en que se encuentra la propiedad de autos, tiene salida sólo hacia calle Rodrigo de Triana, es decir este pasaje está cerrado en su lado sur.

La propiedad tiene un terreno con una superficie de 60,55 metros cuadrados, con un frente de 3,50 metros y fondo de 17,45 metros, de acuerdo a lo referido en Registro de Propiedad a fojas 39389 N° 64330 del año 2006 del CBR de Santiago; a lo observado en visita de reconocimiento pericial y a lo validado en fotografías satelitales.

La casa habitación es pareada por ambos lados, tiene una superficie construida aproximada de 63 metros cuadrados aproximadamente, incluyendo ampliación en primer piso, de acuerdo a información obtenida en visita de reconocimiento y a lo determinado por fotografías satelitales.

Descripción del Entorno:

Tipo de zona: Urbana
Uso predominante: Residencial
Desarrollo: Estable
Mercado Objetivo: Estrato Medio Bajo
Tendencia valor: Estable
Estado conservación: Bueno a Regular
Urbanización: Completa
Calidad Urbanización: Regular
Tipo Calzada: Hormigón
Tipo Acera: Incorporada a calzada.
Equipamiento: Completo
Alcantarillado: Colector público
Agua Potable: Red pública
Aguas Lluvias: Colector público
Electricidad: Aérea

Observaciones del entorno: Sector construido en base viviendas unifamiliares de carácter pareado por ambos lados. No se observan edificios de mayor altura. Nivel socio económico medio-bajo con áreas verdes no desarrolladas y regular mantención de espacios públicos.



Foto Nº 5. Fotografía satelital. Vista de Pasaje Cruz del Sur desde acera oriente y hacia el norte y frente a propiedad de referencia.



Foto N° 6. Fotografía satelital. Vista de calle Rodrigo de Triana desde esquina con pasaje Cruz del Sur.

Avalúo Fiscal

Rol de Avalúo: 353-19. Comuna de Colina

Avalúo SII: \$7.338.240 al 15 de Marzo de 2019. Equivalente a UF 266 aproximadamente.

Sii Servicio de Impuestos Internos		Fecha de Emisión: 15 de Marzo de 2019	
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL			
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2019			
Comuna	:	COLINA	
Número de Rol de Avalúo	:	00353 – 00019	
Dirección o Nombre del bien raíz	:	CRUZ DEL SUR 320 LAS AMERICAS	
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL	
<hr/>			
AVALÚO TOTAL	:	\$	7.338.240
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	7.338.240
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	0
<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>			
			
CERTIFICADO GRATUITO			

Visita de Reconocimiento Pericial

Se lleva a cabo el día martes 29 de enero de 2019 a las 10:00 horas.

En la visita de reconocimiento estaba presente la demandada, doña Delia Bárbara Abarca Pergolesi. No se tuvo acceso al interior de la propiedad ya que estaba sin moradores.

La visita de reconocimiento pericial se llevó a cabo con el inconveniente del no acceso al interior de la propiedad. Se obtuvo información de las características internas de la propiedad a partir de información entregada por la demandada. La visita terminó cuando el perito que suscribe así lo dispuso, alrededor de las 11:00 horas.



Foto Nº 7. Vista del frontis de la propiedad ubicada en Cruz del Sur 320.

Descripción y Uso del Bien:

El terreno tiene una superficie aproximada de 60,55 metros cuadrados de acuerdo a lo referido en registro de propiedad referido; y una superficie construida de 63 metros cuadrados aproximadamente incluyendo ampliación, de acuerdo a información obtenida a partir de fotografías satelitales y a lo referido por la demandada.

La vivienda es de una construcción básica de dos pisos, pareada por ambos lados, construida aproximadamente hace 20 años aproximadamente, y presenta una estructura de albañilería armada con ladrillo a la vista, con reja metálica en la fachada y antejardín. Techumbre de madera recubierta con láminas. Entrepiso de madera. En buen estado de conservación. La casa habitación presenta en el Primer Piso: un living, un comedor, una cocina y un baño. En el Segundo Piso posee dos dormitorios.

Referencias de Mercado y Tasación de la Propiedad:

Se presenta a continuación ofertas reales en el mercado de propiedades homologables a propiedad en Villa Las Américas en la Comuna de Colina, y la tasación estimada de la propiedad referida. Para efectos de homologación, se consideró propiedades similares en cuanto a ubicación, características constructivas, mantención de la construcción y características del sector.

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

Cotizaciones de propiedades homologables a Cruz del Sur 320, Población Las Américas en la Comuna de Colina

	Dirección	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/Tasada	Calidad comercial	Fuente
1	Lo Seco. Población Las Américas	70	100	33.000.000	1.197	697	500	14-03-2019	27.565,76	9,96	5,00	1.404	117,3%	Similar	https://www.portalinmobiliario.com/venta/casa/colina-metropolitana/4661580-lo-seco-uda
2	Población Las Américas	60	60	30.500.000	1.117	817	300	05-09-2018	27.305,14	13,62	5,00	1.079	96,6%	Similar	https://www.portalinmobiliario.com/venta/casa/colina-metropolitana/4283692-casa-solida-2-pisos-uda
3	Colina. Población Esmeralda. Eduardo Barrios 1894	60	80	22.500.000	845	525	320	21-07-2017	26.631,74	8,75	4,00	1.176	139,2%	Similar	https://www.totoc.com/propiedades/compracorredoras/casa/colina/oportunidad-casa-2-pisos-colina-22-500-000/833277?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=campa%C3%B1a-premium#partialTabsUbicacion
4	Villa Valle Verde	50	80	32.000.000	1.161	761	400	20-01-2019	27.556,01	15,23	5,00	1.044	89,9%	Similar	https://casas.trovit.cl/listing/excelente-casa-de-dos-pisos-colina.1x19a1n1x1dZE

Cotizaciones de propiedades homologables a Cruz del Sur 320, Población Las Américas en la Comuna de Colina

Dirección	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/Tasada	Calidad comercial	Fuente
5 Felipe II 413, Cerca Cruz del Sur	60	80	38.579.660	1.400	1.000	400	28-02-2019	27.556,90	16,67	5,00	1.176	84,0%	Similar	https://www.toctoc.com/propiedades/comraparticulars/casa/colina/felipe-ii-413-colina-precio-conversable/1183939?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=campaña-premium
6 Villa Valle Verde	70	90	41.000.000	1.480	1.030	450	11-03-2019	27.565,76	14,71	5,00	1.356	91,6%	Similar	https://www.portalinmobiliario.com/venta/casa/colina-metropolitana/4284429-villa-valle-verde-region-metropolitana-uda
Promedio Cotizaciones	63,00	60,55	30.912.844	1.121	829	293	15-03-2019	27.565,76	13,15	4,83	1.121	100,0%	Similar	
PROPIEDAD CRUZ DEL SUR 320	63,00	60,55	30.912.844	1.121	828,8	293	15-03-2019	27.565,76	13,15	4,83	1.121	100,0%		

10

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 tasada. Nótese la coherencia de las cotizaciones en cuanto a que la propiedad de autos –en términos de valor equivalente- presenta un valor promedio similar al de las cotizadas. El promedio de las cotizaciones es similar al del valor de la propiedad tasada.

El rango de valor equivalente para las cotizaciones de calidad similar va desde un 84,0% - es decir el valor considerado para la propiedad tasada de Cruz del Sur 320 es inferior y alcanza a sólo el 84% del de la propiedad cotizada-; a un 139,2% -en que la propiedad de Cruz del Sur 320 tiene un valor superior en un 39,2% al de la propiedad cotizada actualmente-.

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 1.121 equivalente a \$ 30.912.844 al 15 de marzo de 2019.

CONCLUSIONES

En síntesis, y de acuerdo a lo expresado en este informe pericial, la propiedad ubicada en Cruz del Sur 320, en la Población o Villa Las Américas de la comuna de Colina, tiene un valor comercial de \$30.912.844 equivalentes a UF 1.121 aproximadamente, según valor por UF de \$27.565,76 al 15 de marzo de 2019.



Nicolás Pozo Rodríguez
Perito Judicial
Tasador Bienes Raíces Agrícolas, Forestales y Urbanos
Itma. Corte de Apelaciones de Santiago

Santiago, 15 de marzo de 2019