

INFORME
TASACION ARRIENDO O GOCE DE PROPIEDAD
SITIO 21 MANZANA 38,
O DOÑIHUE 2067, POBLACIÓN PARAGUAY
COMUNA DE SAN RAMÓN

GARRIDO CON AVILA

SJA DON RODRIGO PALACIOS BAZA



Propiedad ubicada en Doñihue 2067. Comuna de San Ramón

SANTIAGO, JULIO 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 particional, con el objeto de establecer valor comercial del goce o arriendo de la propiedad.

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 14098 vta N°11746. CBR San Miguel.
- Regularización Propiedad N° 7430/1080 del 13 de marzo de 2000. Dirección de Obras Municipales. I. Municipalidad de San Ramón.
- Revisión de la prensa y/o donde se informe de arriendos de propiedades similares en la zona. Páginas web de corredores de propiedades.
- Banco Central de Chile. Valor UF diaria.
- SBIF. Tasa de interés corriente de enero a junio 2019.
- 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: 1 de Julio de 2019

Objeto Pericia: Tasación de Goce o Arriendo de Propiedad

Identificación de la Propiedad:

Dirección: Doñihue 2067. Población Paraguay

Comuna: San Ramón.

Ubicación de la propiedad

La propiedad se encuentra en Doñihue **2067**, lo que fue validado ante la DOM de la I. Municipalidad de San Ramón, si bien el certificado de avalúo del SII y el Registro de Propiedad a fojas 14098 vta N° 11746 del año 2014 del CBR de San Miguel, indican como dirección la de Doñihue **2061**. Cabe destacar que en calle Doñihue con el N° 2061, existe otra propiedad distinta a la de autos.



Foto N° 2. Fotografía satelital de parte del Gran Santiago y de la comuna de San Ramón. En círculo, ubicación aproximada de la propiedad en el sector sur de Santiago.

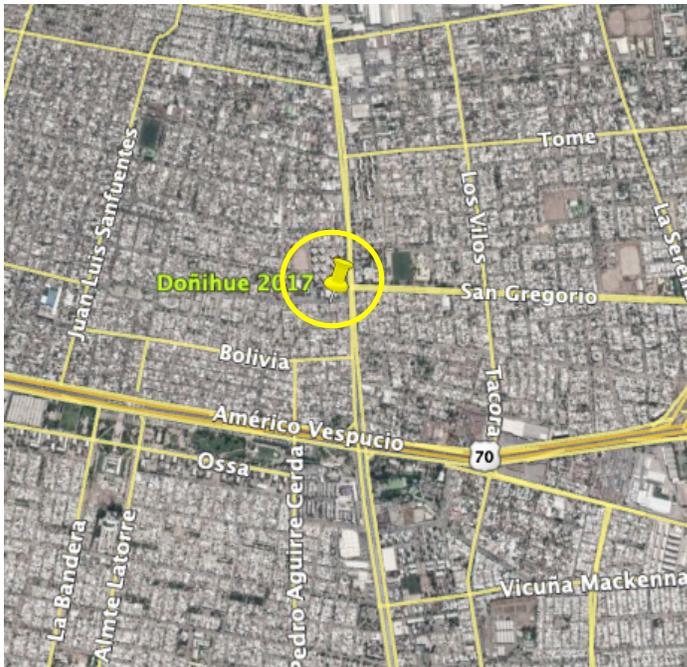


Foto N° 3. Fotografía satelital. La propiedad se ubica cercana a Santa Rosa y a la Circunvalación Américo Vespucio.



Foto N° 4. Fotografía satelital de entorno cercano de la propiedad. Se ubica en calle Doñihue 2067, en vereda sur y media cuadra al poniente de avenida Santa Rosa, en la comuna de San Ramón. En círculo, ubicación aproximada de la propiedad. Nótese cercanía de avenida Santa Rosa.

La propiedad se encuentra cercana a Avenida Santa Rosa y a la Circunvalación Américo Vespucio. Se ubica en calle Doñihue, en la acera sur, media cuadra al poniente de avenida Santa Rosa, en un sector en el que predominan casas habitación unifamiliares básicas de material sólido, de relativamente antigua construcción (40 -50 años aproximadamente) de segmento medio bajo. Sector consolidado con demanda estable en el sector inmediato a la propiedad en referencia.

La propiedad tiene un terreno con una superficie de 162 metros cuadrados, de acuerdo a lo referido en la DOM de la I. Municipalidad de San Ramón, lo observado en visita de reconocimiento pericial anterior y a lo validado en fotografías satelitales.

La casa habitación es de dos pisos, aislada, tiene una superficie construida de 127,57 metros cuadrados, incluyendo ampliaciones, de acuerdo a lo indicado por la DOM de la I Municipalidad de San Ramón, según Regularización N°7430/1080 del 13 de marzo del 2000. En el primer piso funciona un pequeño local comercial de abarrotes y frutas y verduras.

Descripción del Entorno:

Tipo de zona: Urbana

Uso predominante: Residencial y Comercial

Desarrollo: Estable

Mercado Objetivo: Estrato Medio Bajo

Tendencia valor: Estable

Estado conservación: Bueno

Urbanización: Completa

Calidad Urbanización: Regular

Tipo Calzada: Hormigón

Tipo Acera: Hormigón

Equipamiento: Completo

Alcantarillado: Colector público

Agua Potable: Red pública

Aguas Lluvias: Colector público

Electricidad: Aérea

Observaciones del entorno: Sector cercano construido en base a vivienda unifamiliar de carácter aislado. Nivel socio económico medio-bajo con áreas verdes poco desarrolladas y regular mantención de espacios públicos. Se observa en avenida Santa Rosa, a una cuadra de calle Doñihue, construcciones de mayor altura. Cabe destacar la fuerte afluencia de personas en la avenida Santa Rosa, potenciada por su cercanía a Américo Vespucio, lo que le permite un interesante atractivo comercial.



Foto Nº 5. Fotografía satelital. Vista del cruce sur poniente de calle Doñihue con Avenida Santa Rosa. Nótese la presencia de locales comerciales.



Foto Nº 6. Fotografía satelital. Vista del entorno inmediato de casas vecinas a la propiedad de autos, donde predomina el uso habitacional por el del uso comercial.

Avalúo Fiscal**Rol de Avalúo:** 1950-14. Comuna de San Ramón**Avalúo SII:** \$22.255.195 al 1 de julio de 2019. Equivalente a UF 797 aproximadamente.

	Fecha de Emisión: 01 de Julio de 2019
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2019	
Comuna	: SAN RAMON
Número de Rol de Avalúo	: 01950 – 00014
Dirección o Nombre del bien raíz	: DONIHUE 2061
Destino del bien raíz	: HABITACIONAL
<hr/>	
AVALÚO TOTAL	: \$ 22.255.195
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$ 22.255.195
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>	
	

Visita de Reconocimiento Pericial

Se lleva a cabo el día viernes 7 de junio de 2019 a las 10:00 horas.

En la visita de reconocimiento pericial estaba presente don Germán Ávila Torres RUT 8.848.122-4, morador de la vivienda quien se excusó de permitir el ingreso a la propiedad pues debía salir.

No se observan mayores cambios en la propiedad, salvo un revestimiento exterior

La visita de reconocimiento pericial se llevó a cabo sólo con los inconvenientes y ésta terminó cuando el perito que suscribe así lo dispuso, alrededor de las 11:00 horas.

Descripción y Uso del Bien:

El terreno tiene una superficie aproximada de 162 metros cuadrados y una superficie construida de 127,57 metros cuadrados de acuerdo la siguiente detalle referido por la DOM de la I. Municipalidad de San Ramón, en cuanto a su regularización del 13 de marzo del año 2000 (Nº7430/1080):

Micro empresa: 13,69 metros cuadrados

Vivienda original: 27, 16 metros cuadrados

Regularización: 86,72 metros cuadrados

Total: 127, 57 metros cuadrados

La vivienda es de dos pisos, aislada, construida gradualmente y presentando aún sectores sin terminar en el segundo piso. Se observa una estructura de albañilería armada en el primer piso, y material ligero y tabiquería en el segundo piso. Techumbre de madera recubierta con planchetas de zinc. Presenta muro y reja metálica en la fachada de la propiedad.



Foto Nº 7. Vista de frontis de la propiedad. Nótese el local comercial a la entrada de la propiedad.

La casa / local comercial tiene en el primer piso, el local comercial, un living comedor, dos baños y un comedor-cocina. En el segundo piso se observan cuatro dormitorios y la escala de acceso. Posee además patio trasero y antejardín techados, este último funciona adosado al local comercial.

En general, la construcción se observa en regular estado de mantención y con falta de terminaciones en el segundo piso.

Fotografías al Interior de la Propiedad (Fotografías obtenidas en visita pericial anterior).



Foto N° 8. Muro en primer piso. Nótese las filtraciones existentes.

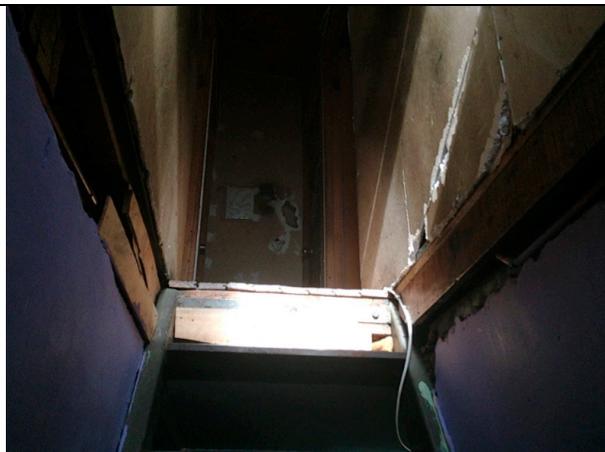


Foto N° 9. Escalera de acceso a segundo piso. Nótese la falta de terminaciones.



Foto N° 10 Puerta de acceso a dormitorio en segundo piso. Nótese tabiquería en mal estado

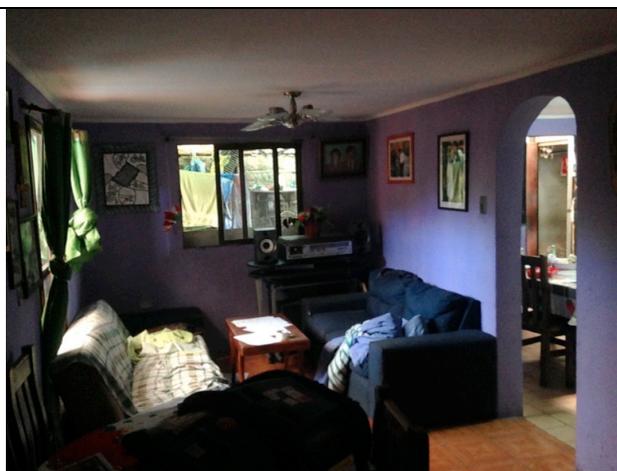


Foto N° 11. Living



Foto N° 12. Patio interior techado. Se usa como bodega



Foto N° 13. Dormitorio en segundo piso

Referencias de Mercado y Tasación de la Propiedad:

Se presenta a continuación ofertas reales en el mercado de arriendo de propiedades homologables a propiedad en calle Doñihue Nº 2067 en la Comuna de San Ramón, y la tasación estimada del goce de la propiedad de autos. 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 del arriendo de la propiedad se consideró un criterio de valor conservador, las condiciones actuales de mantención de su infraestructura, y con una colocación normal de arriendo de 3 meses.

Cotizaciones de arriendos de propiedades homologables en comuna de San Ramón. Región Metropolitana.

Dirección /sector	m2 constr	m2 terreno	valor \$	Valor UF	Valor constr UF	Valor constr \$	Valor Terr UF	Valor Terr \$	Fecha publicación	\$/UF	Valor constr UF/m2	Valor terr UF/m2	Valor equivalente a Tasada UF	Relacion Valor Equiv/Tasada	Calidad comercial	Fuente
1 Paradero 30 Santa Rosa	70	160	363.921	13,63	9,63	257.121	4,00	106.800	10-06-2019	26.700,00	0,14	0,025	9,5	69,8%	Superior	https://www.portalinmobiliario.com/arriendo/casa/la-pintana-metropolitana/4864020-paradero-30-santa-rosa-uda
2 La Serena 6650	120	140	382.878	14,34	10,84	289.428	3,50	93.450	30-06-2019	26.700,00	0,09	0,025	13,3	92,7%	Similar	https://www.portalinmobiliario.com/arriendo/casa/la-granja-metropolitana/4910794-la-serena-6650-uda
3 San Luis 7357	130	200	480.600	18,00	13,00	347.100	5,00	133.500	03-06-2019	26.700,00	0,10	0,025	15,5	86,0%	Superior	https://www.portalinmobiliario.com/arriendo/casa/la-cisterna-metropolitana/4848825-san-luis-7357-uda
4 Concepción / General Freire	85	191	397.296	14,88	10,11	269.804	4,78	127.493	29-05-2019	26.700,00	0,12	0,025	11,5	77,2%	Superior	https://www.portalinmobiliario.com/propiedades/mapa
5 Av El Parque/Tiziano	80	127	306.249	11,47	8,30	221.477	3,18	84.773	23-05-2019	26.700,00	0,10	0,025	9,6	83,9%	Similar	https://www.portalinmobiliario.com/propiedades/mapa
6 Pintor Julio Ortiz de Zarate 426	80	100	335.098	12,55	10,05	268.345	2,50	66.753	24-05-2019	26.701,00	0,13	0,025	9,0	71,8%	Inferior	https://www.portalinmobiliario.com/propiedades/mapa
Promedio	127,57	162	514.221	18,43	14,38	401.190	4,05	113.031	01-07-2019	27.908,86	0,113	0,025	14,43	78,3%		
Tasada	127,57	162	402.620	14,43	10,78	300.892	3,65	101.728	01-07-2019	27.908,86	0,085	0,023	14,43	100,0%		

La columna “Valor Equivalente a Tasada” de la tabla anterior refiere cuál es el valor de las propiedades ofrecidas con los valores unitarios de la propiedad de autos.

Estas cotizaciones de arriendo refieren propiedades del sector, de calidad similar, superior e inferior a la propiedad de autos.

El rango de valor equivalente para las cotizaciones de arriendo de propiedades de calidad similar va desde un 83,9% -es decir el valor considerado para el arriendo de la propiedad de autos es inferior y alcanza a sólo el 83,9% del de la propiedad cotizada-; a un 92,7% -en que la propiedad de autos tiene un valor también inferior y alcanza a un 92,7% al de la propiedad cotizada actualmente-.

En promedio, el arriendo de la propiedad de autos alcanza un 78,3% del valor de las propiedades cotizadas. Esto, por la calidad de la construcción de la propiedad de autos, aún con terminaciones por realizar, el material ligero del segundo piso y la mantención regular de la propiedad, lo que le resta valor. Además, por un criterio conservador para una colocación oportuna de la propiedad en el mercado.

El valor tasado es conservador y viable en términos de lograr arriendo en 3 meses.

Considerando las variables expuestas, el arriendo de la propiedad tiene un valor mensual de UF 14,43 equivalente a \$ 402.620 al 1 de julio de 2019.

Este valor representa una rentabilidad de un 6,7% anual respecto de la tasación referida en anterior informe pericial, lo que se considera en un rango normal de rentabilidad de un inmueble.

Respecto al Goce Acumulado de la propiedad desde el 31 de enero de 2019 al 30 de junio de 2019 es de UF 72,49 equivalente a \$2.023.224 al 1 de julio de 2019. El detalle del cálculo se observa en la siguiente tabla:

Tabla Goce Acumulado Propiedad entre el 31 de enero 2019 y el 30 de junio 2019.

Meses Acum desde 31 enero 2019	Desde	Hasta	Arriendo (UF)	Interés Anual %	Interés mensual %	Total (UF)	Interes (UF)
4	01-02-19	28-02-19	14,430	3,630%	0,2975%	14,602	0,172
3	01-03-19	31-03-19	14,430	3,310%	0,2717%	14,516	0,086
2	01-04-19	30-04-19	14,430	3,000%	0,2466%	14,487	0,057
1	01-05-19	31-05-19	14,430	2,490%	0,2052%	14,459	0,029
0	01-06-19	30-06-19	14,430	2,170%	0,1791%	14,430	0,000
Total UF			72,15			72,49	0,34

Interés corriente según SBIF para operaciones reajustables en moneda nacional menores a un año
<https://www.sbif.cl/sbifweb/servlet/InfoFinanciera?indice=4.2.1&FECHA=1/6/2019>

CONCLUSIONES

En síntesis, y de acuerdo a lo expresado en este informe pericial, la propiedad ubicada en Doñihue 2067 (originalmente Doñihue 2061), Población Paraguay, en la comuna de San Ramón, tiene un valor comercial de arriendo mensual de UF 14,43 equivalente a \$402.620 aproximadamente, según valor por UF de \$27.908,86 al 1 de julio de 2019.

El Valor del Goce acumulado entre el período del 31 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019 es de UF 72,49 equivalente a \$2.023.224 aproximadamente, según valor por UF de \$27.908,86 al 1 de julio de 2019. Este valor considera el interés corriente mensual definido por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras para operaciones reajustables menores a un año y menores a UF 2000.



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

Santiago, 1 de julio de 2019