

INFORME
TASACION PROPIEDAD
QUITALMAHUE N° 0763
DEPARTAMENTO N°24, COMUNA DE PUENTE ALTO

JUICIO ARBITRAL CONTARDO CON CONTARDO

SJA DON RODRIGO PALACIOS BAZA

SANTIAGO, ENERO 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 contenciosa, con el objeto de establecer valor comercial de la propiedad.

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

- Dirección de Obras. I. Municipalidad de Puente Alto. Plan Regulador Comunal
- Avalúo fiscal de la propiedad. SII.
- Banco Central de Chile. Valor UF diario.
- Revisión de la prensa y/o donde se informe de transacciones de propiedades similares en la zona. Páginas web de corredores de propiedades.
- 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: 18 de Enero de 2018

Fecha Visita Pericial: 28 de Noviembre de 2017 a las 10:00 horas.

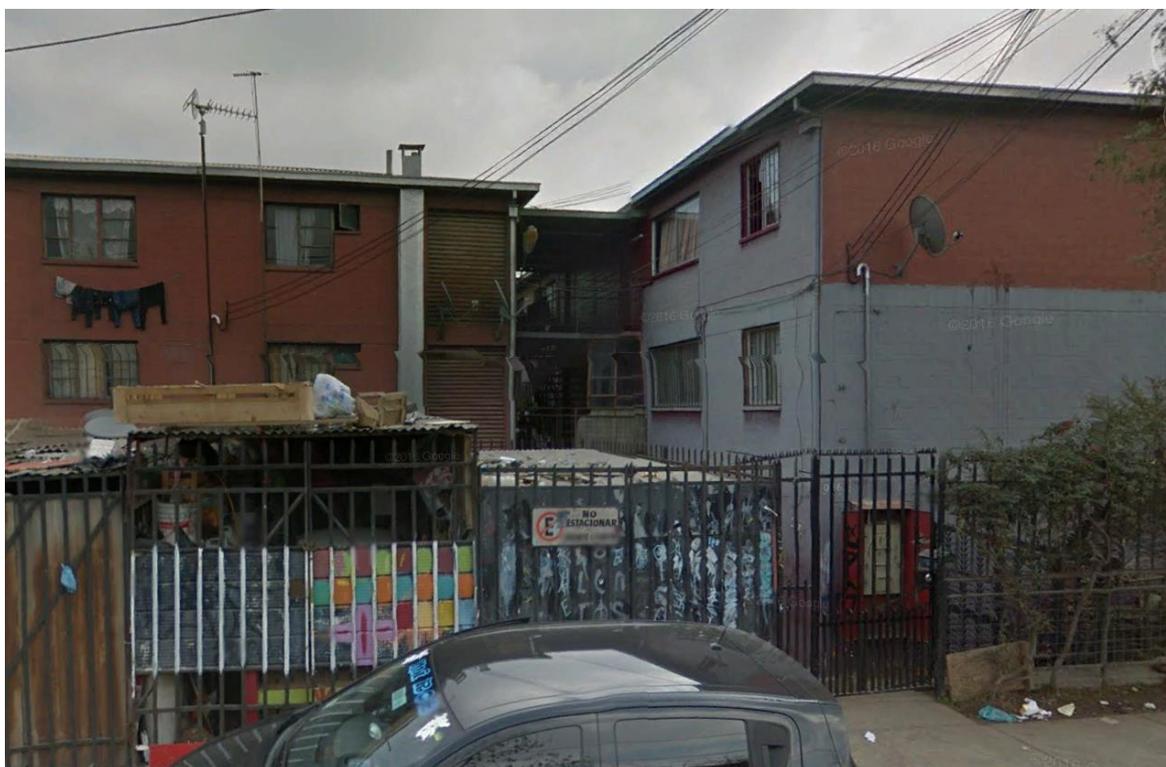
Objeto Pericia: Tasación de Propiedad

Identificación de la Propiedad:

Inscripción CBR: Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, inscrito a fojas 7235 N° 8171 del año 2002, y a fojas 2104 N°3573 del año 2014.

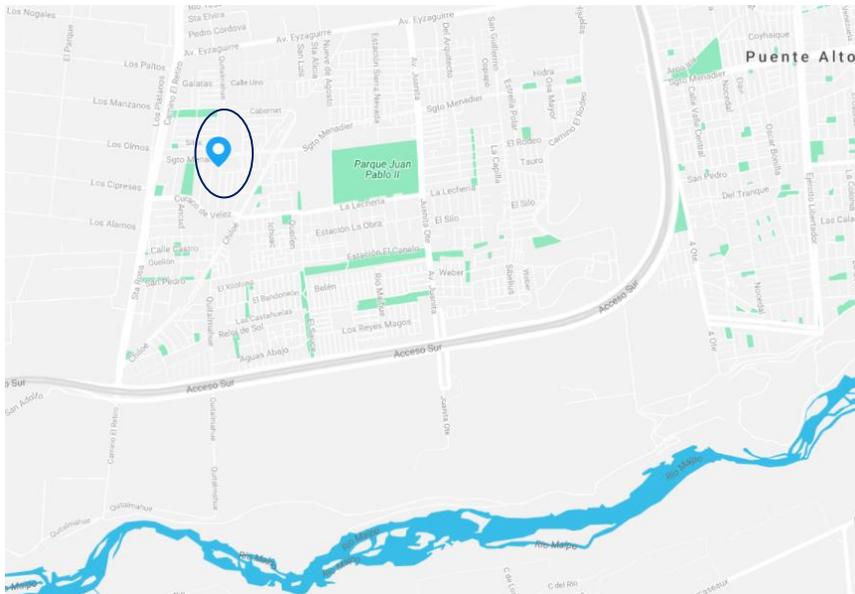
Dirección: Quitalmahue N°0763, Departamento 24

Comuna: Puente Alto.



Vista Frente del Edificio ubicado en Quitalmahue 0763. Comuna de Puente Alto.

Plano ubicación propiedad



En círculo, ubicación aproximada de la propiedad. Se ubica en acera poniente de calle Quitalmahue entre calles Carabineros de Chile y El Retén. A 1,1 Km al norte del Acceso Sur y a 350 metros al oriente de Camino El Retiro (Continuación de Av. Santa Rosa al sur).

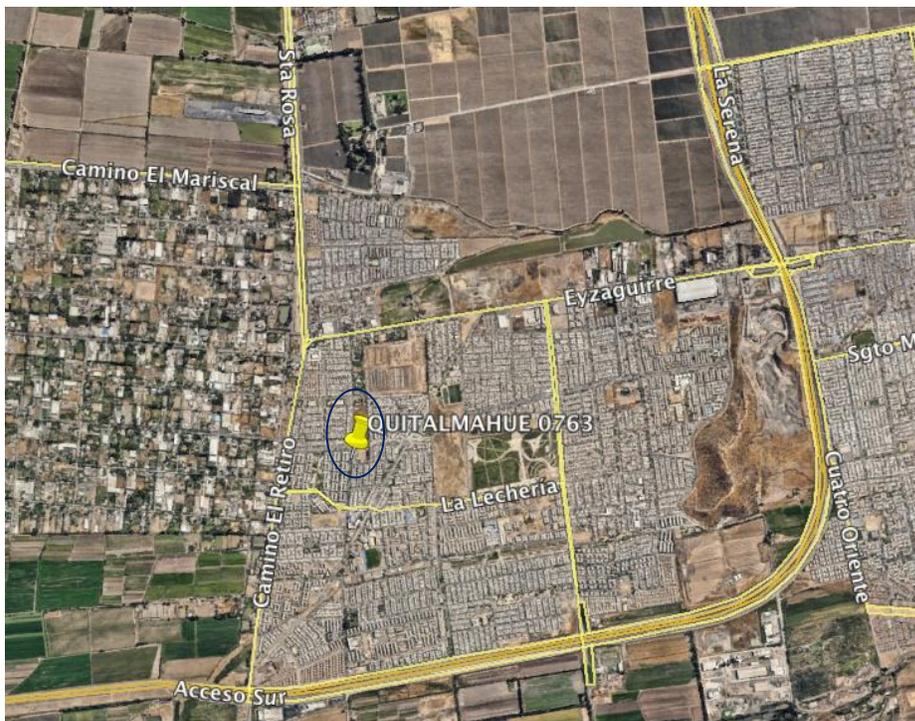


Foto N°2. Vista satelital de la propiedad y su entorno. En círculo ubicación aproximada.

Visita de Reconocimiento Pericial

La visita de reconocimiento pericial se llevó a cabo el día 28 de noviembre de 2017 a las 10:00 horas. La propiedad estaba sin moradores al momento de la visita pericial. Se ingresó a la propiedad mediante llave que proporcionó al tribunal el abogado Sr. Mauricio Ponce Balmazabal, pudiéndose realizar la visita sin dificultades.



Foto N°3. Vista Ingreso al Edificio ubicado en Quitalmahue 0763.

Rol de Avalúo Departamento: 7129-13. Puente Alto

Avalúo SII: \$5.142.603 al 18 de enero de 2018. Equivalente a UF 191,79.

		Fecha de Emisión: 18 de Enero de 2018	
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL			
Montos de Avalúos al 31.12.2017 Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2017			
Comuna	:	PUENTE ALTO	
Número de Rol de Avalúo	:	07129 – 00013	
Dirección o Nombre del bien raíz	:	QUITALMAHUE 0763 DP 24 PEDRO LIRA RENCORET	
Destino del bien raíz	:	HABITACION	
<hr/>			
AVALÚO TOTAL	:	\$	5.142.603
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	5.142.603
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>			
			

Descripción y Uso del Bien:

Vivienda Social. Departamento unifamiliar de la comuna de Puente Alto. Ver Plano de Ubicación.

El departamento consta de estar - comedor, cocina ; 2 dormitorios, 1 baño.

Su superficie es de 46 m2 aproximadamente, según lo observado en visita pericial. No posee estacionamiento ni bodega. Construido en 1999.

Descripción del Entorno:

Tipo de zona: Urbana

Uso : Residencial, Actividades industriales inofensivas y Equipamiento.

Desarrollo: Decreciente

Mercado Objetivo: Estrato bajo

Tendencia valor: Estable a decreciente

Estado conservación: Regular

Urbanización: Completa

Calidad Urbanización: Media

Tipo Calzada: Hormigón

Tipo Acera: Hormigón

Alcantarillado: Colector público

Agua Potable: Red pública

Aguas Iluvias: Colector público

Electricidad: Aérea

Observaciones del entorno: Sector residencial, viviendas sociales. El edificio de calle Quitalmahue 0763 se encuentra en la acera poniente de esa calle, entre la calle Carabineros de Chile y la calle El Retén. A 350 metros al oriente de calle El Retiro, que es la continuación al sur de avenida Santa Rosa, y a 1100 metros aproximadamente de Acceso Sur a Santiago. Pocas áreas verdes y regular a mala mantención de espacios públicos.

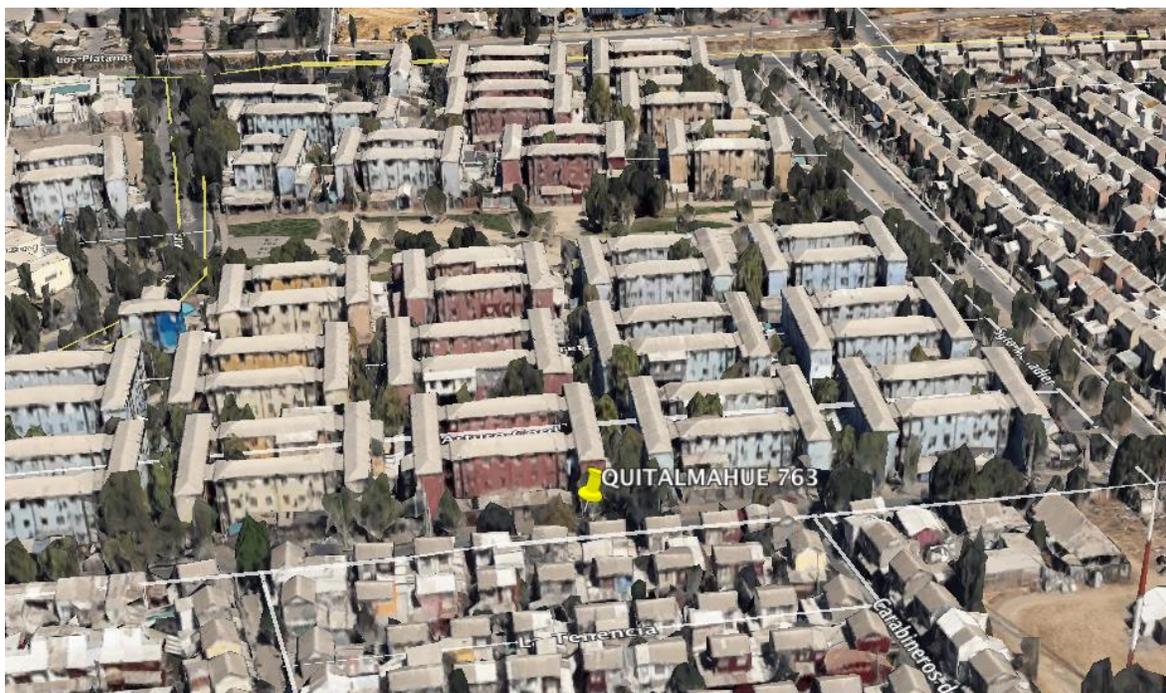
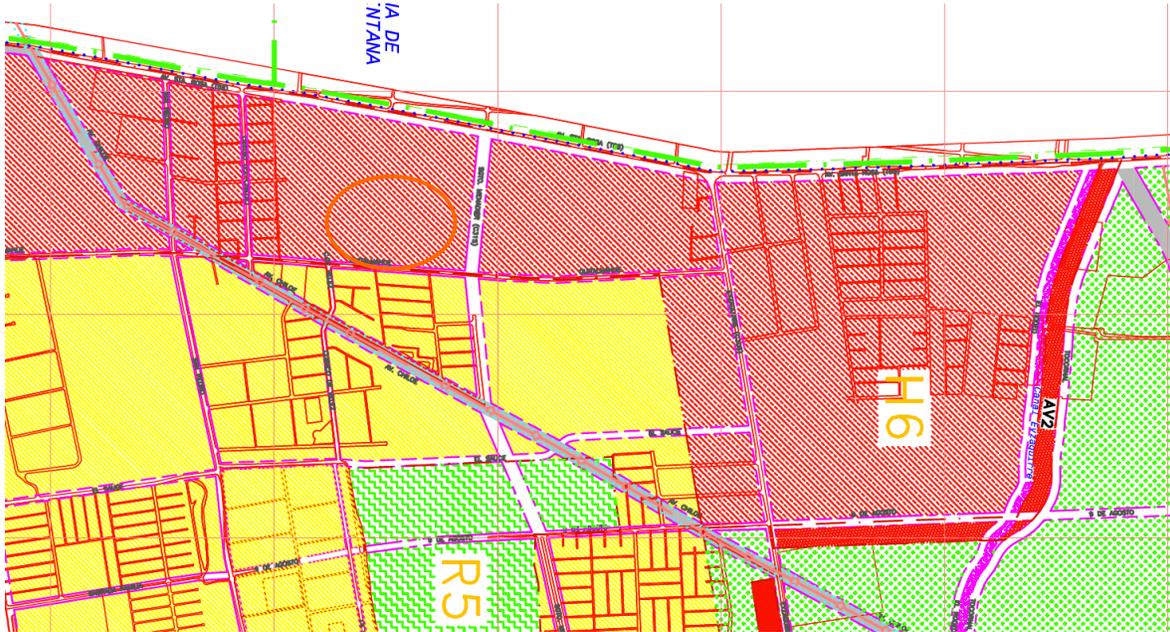


Foto N° 4. Fotografía satelital del entorno a la propiedad de autos. Nótese el predominio de edificaciones de viviendas sociales.

Uso de Suelo

Según el Plan Regulador Comunal, el sector donde se encuentra el departamento de autos corresponde a la Zona H-6 Residencial, Actividades Industriales Inofensivas y Equipamiento. En las siguientes imágenes se observa detalle del PRC y el entorno inmediato de la propiedad; y las características de la zona H6.



Detalle de Zona H6 del PRC de Puente Alto. En Círculo la ubicación aproximada de la propiedad de autos.

ZONA H6	Residencial, Actividades Industriales Inofensivas y Equipamiento	
Condiciones de Uso de Suelo		
Usos Permitidos	Residencial	
	Equipamiento de: Salud (clínicas, laboratorios, clínicas dentales, consultorios, postas, dispensarios); Educación (centros de capacitación, institutos, academias, colegios, liceos, escuelas básicas, jardines infantiles, parvularios); Culto y Cultura (templos, parroquias, capillas, centros de eventos y convenciones, teatros, bibliotecas, casas de cultura, galerías de arte, auditorios); Social (corporaciones, juntas de vecinos, centros de madres, centros sociales, clubes sociales); Seguridad (cuarteles, comisarías, tenencias, bomberos, retenes); Deporte (centros deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas, baños turcos, solariums, saunas); Comercio (centros comerciales, locales comerciales, supermercados, ferias libres, locales de venta minorista de combustibles líquidos, ferreterías, restaurantes, fuentes de soda, cyber café); Servicios (servicios de utilidad pública, correos, telégrafos, oficinas en general, centros de pagos, lavanderías, peluquerías, gasfiterías, costurerías y modas, jardines de plantas, talleres pequeños).	
	Actividades Productivas (sólo de carácter inofensivo).	
	Infraestructura de: Vialidad, Aguas Lluvias y Terminal de Transporte Terrestre Local ^M	
	Espacio Público, según Artículo 2.1.30, Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.	
	Área Verde, según Artículo 2.1.31, Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.	
Usos Prohibidos	Equipamiento de: Esparcimiento.	
	Infraestructura de: Centros de Generación o Distribución de Energía; Plantas de Captación, Tratamiento o Distribución de Agua Potable o de Aguas Servidas; Vertederos; Plantas de Transferencia de Basuras.	
	Todo otro uso no indicado como permitido.	
Condiciones de Subdivisión y Edificación		
	Residencial	Otros Usos Permitidos
Superficie Predial Mínima	450 m ²	300 m ²
Coefficiente Constructibilidad	1,00	2,70
Densidad Bruta Máxima	230 Hab/Há	-
Tipo de Agrupación	Aislada; Pareada (50% máximo)	Aislada; Pareada (50% máximo)
Altura Máxima	Artículo 2.6.3. O.G.U.C., con un máximo de 12,00 m. para agrupación aislada y/o pareada.	Artículo 2.6.3. O.G.U.C., con un máximo de 12,00 m. para agrupación aislada y/o pareada.
Porcentaje Máximo Ocupación de Suelo	40%	60%
Porcentaje Máximo de Acosamiento	Artículo 2.6.2. O.G.U.C.	Artículo 2.6.2. O.G.U.C.
Antejardín	Artículo 8º Ordenanza Local	Artículo 8º Ordenanza Local

Fotografías complementarias. Vistas Propiedad durante visita pericial



Foto N° 5. Vista interior del Edificio .

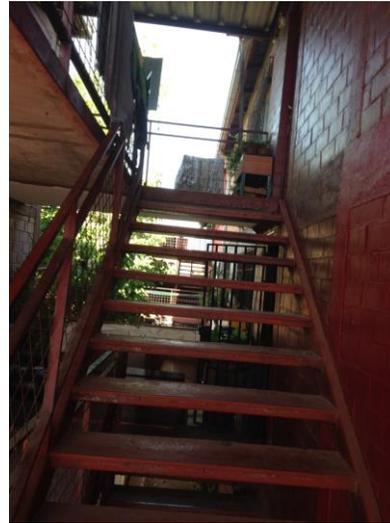


Foto N° 6. Vista de la escala de acceso.



Foto N° 7. Puerta de acceso al departamento



Foto N° 8. Estar comedor del departamento



Foto Nº 9. Estar del departamento.



Foto Nº 10. Acera sector contiguo al departamento.
Vista al sur



Foto Nº 11. Acera sector contiguo al departamento.
Vista al sur



Foto Nº 12. Vista hacia el oriente desde edificio de autos



Foto Nº 13. Vista al sur. Cerca del departamento



Foto Nº 14. Vista al norte desde entrada a edificio de autos.

Referencias de Mercado y Tasación de la Propiedad:

Se presenta a continuación ofertas reales en el mercado de propiedades homologables en la comuna de Puente Alto, cercanos al departamento de autos, y la tasación estimada de la propiedad de autos.

Para efectos de la valoración de la propiedad se consideró un criterio de valor conservador, no el máximo probable, considerando el promedio de propiedades más homologables, el estado actual de mantenimiento del departamento, y con una liquidación normal de venta de 3 a 6 meses.

N°	Dirección	Fuente	Calidad	Fecha de cotización	m2 construidos	Valor Depto (UF)	Valor Depto. (\$)	\$/UF	\$/m2 Depto.	UF/ m2 Depto.	Valor Equivalente (UF) del departamento tasado respecto de las propiedades ofrecidas*	Relación Valor equivalente/ Valor Referencia
1	Departamento Villa Quitalmahue. 2° piso	http://www.economicos.cl/propiedades/departamento-villa-quitalmahue-codAACVVYIY.html	Similar	16-08-2014	45,00	644	15.500.000	24.080,12	344.444	14,30	644	100,0%
2	Quitalmahue 0743	https://www.yapo.cl/region_metropolitana/comprar/departamento_48391201.htm	Similar	02-12-2017	46,00	692	18.500.000	26.741,78	402.174	15,04	658	95,1%
3	Conjunto habitacional Quitalmahue	http://puentealto.avisos-chile.com/item/12188/	Similar	14-04-2011	45,00	555	12.000.000	21.619,48	266.667	12,33	644	115,9%
4	Puente Alto	https://www.yapo.cl/region_metropolitana/comprar/departamento_49455462.htm?ca=15_s	Similar	07-01-2018	48,00	895	24.000.000	26.804,19	500.000	18,65	686	76,7%
5	Borodín 1541	https://departamento.mercadolibre.cl/M/LC-454301615-borodin-1541- JM	Similar	05-03-2017	50,00	700	18.497.927	26.425,61	369.959	14,00	715	102,1%

N°	Dirección	Fuente	Calidad	Fecha de cotización	m2 construidos	Valor Depto (UF)	Valor Depto. (\$)	\$/UF	\$/m2 Depto.	UF/ m2 Depto.	Valor Equivalente (UF) del departamento tasado respecto de las propiedades ofrecidas*	Relación Valor equivalente/ Valor Referencia
6	Aroo Iris 1787	https://departamento.mercadolibre.cl/M-LC-454354763-departamento-basico-gran-conectividad- JM	Similar	10-12-2017	45,00	934	25.000.000	26.780,00	555.556	20,75	644	68,9%
7	Quitalmahue 01688	https://www.nestoria.cl/detail-int/0000005340069464961351747/#numb/1/1-37serpUId=0.9072253477441516307805&pt=1&ot=1&l=quitalmahue&did=7 de fault	Similar	03-11-2017	45,00	676	18.000.000	26.629,74	400.000	15,02	644	95,2%
8	Quitalmahue 0803 depto 35	https://www.nuroa.cl/venta/vendo-departamento-santiago-por-apuro?order=3&way=1	Similar	04-11-2017	48,00	563	15.000.000	26.628,02	312.500	11,74	686	121,8%
9	La Granja. Canto General	https://www.nuroa.cl/details/2130058510851692466?click_type=5&siteStrategyKey=nuroa.cl	Similar	02-11-2017	45,00	676	18.000.000	26.631,46	400.000	15,02	644	95,2%
10	Hidra Villa San Miguel Puente Alto	https://www.totoc.com/propiedades/compraparticulars/departamento/puente-alto/departamento-calle-hidra-villa-san-miguel-puente-alto/930715?utm_source=casas.mitula.cl&utm_medium=referral&utm_source=casas.mitula.cl&utm_medium=referral	Similar	04-01-2018	42,00	604	16.200.000	26.801,60	385.714	14,39	601	99,4%
11	Villa Pedro Lira, Puente Alto	https://casas.mitula.cl/detalle/1332/5060076504374516083/10/1/departamento-s-villa-puente-alto	Similar	30-11-2017	46,00	707	18.900.000	26.731,12	410.870	15,37	658	93,0%
	Promedio			18-01-2018	45,91	727	19.506.469	26.813,70	424.893	15,85	657	90,2%
	Propiedad Tasada			18-01-2018	46,00	658	17.638.052	26.813,70	383.436	14,30	658	100,0%

(*) Valor Equivalente: Corresponde al valor de propiedad cotizada homologada en el valor del metro cuadrado de la propiedad tasada

La última columna de la tabla anterior refiere cuál es el valor de las propiedades ofrecidas con los valores unitarios del departamento de autos. El departamento de autos fue tasado a un valor inferior (9,8%) al promedio de las otras propiedades similares –en términos de valor equivalente-. Existen cotizaciones, de calidad similar, en que la tasación de la propiedad de autos está entre un 0,6% y un 31,1% más barata que la cotizada, en términos equivalentes de superficie. Así también existen propiedades entre un 2,1% y un 21,8% más caras que la propiedad de autos en términos de valor equivalente.

El valor considerado, está en el rango actual para propiedades homologables del sector indicado por corredores de propiedades, de alrededor de UF 14,3 / metro cuadrado de construcción.

Por esto, se considera que el valor tasado es conservador, ajustado al estado actual de mantenimiento de éste, y viable en términos de lograr venta en 3 a 6 meses.

Conclusiones

En síntesis, y de acuerdo a lo expresado en este informe pericial, la propiedad de autos ubicada en Quitalmahue 0763, departamento 24, de la comuna de Puente Alto tiene un valor comercial de \$17.638.052 equivalentes a UF 658 aproximadamente, según valor por UF de \$26.813,70 al 18 de enero de 2018.

Nicolás Pozo Rodríguez
Perito Judicial