

**INFORME**  
**TASACION DE DERECHOS DE PROPIEDAD**  
**UBICADA EN PELLUCO BAJO**  
**COMUNA DE PUERTO MONTT**

**JUICIO ARBITRAL PIDERIT CON PIDERIT**

**SJA DON RODRIGO PALACIOS BAZA**

**SANTIAGO, DICIEMBRE DE 2017**

## 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 los derechos de la propiedad.

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

- Registro de Propiedad a Fojas 1560 N° 1985 del año 2017. Herencia. Borquez Hartmann Sofía Elizabeth a Sucesión Borquez Hartmann Sofía Elizabeth. Derechos sobre predio en Pelluco Bajo.
- 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: 27 de Diciembre de 2017

Fecha Visita Pericial: 27 de Noviembre de 2017

Objeto Pericia: Tasación Derechos de Propiedad

### Identificación de la Propiedad:

**Propietarios:** Sucesión Borquez Hartmann Sofía Elizabeth

**Dirección:** Pelluco Bajo

**Comuna:** Puerto Montt

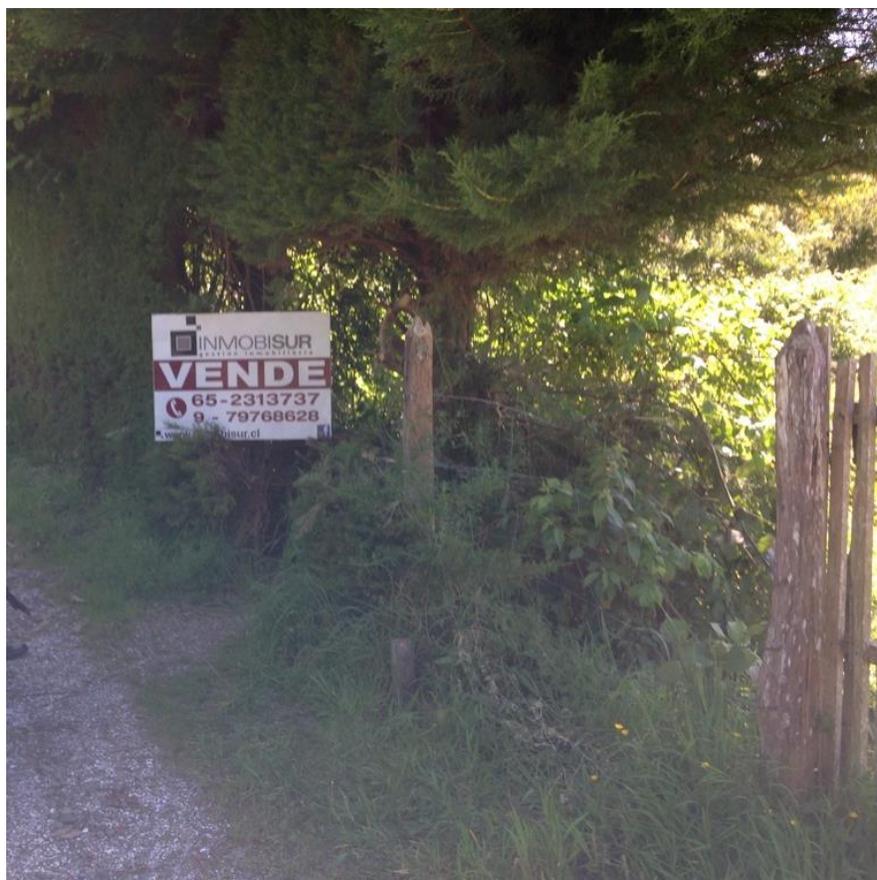


Foto Nº1. Vista exterior a la entrada del Sitio en Pelluco Bajo en la Comuna de Puerto Montt.

### Ubicación de la propiedad

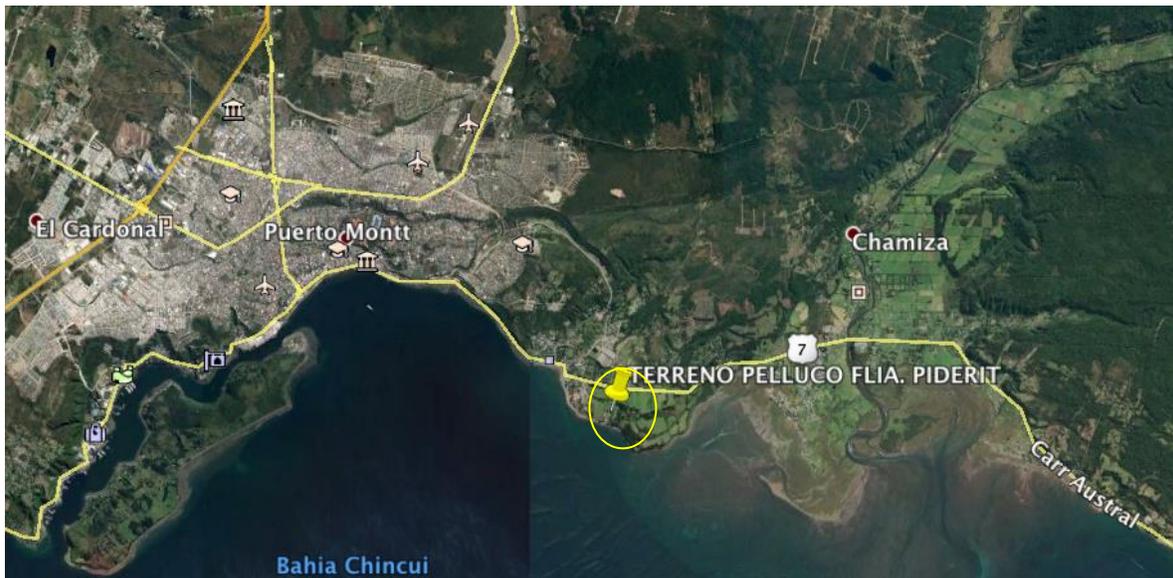


Foto Nº 2. Fotografía satelital Detalle Comuna de Puerto Montt. En círculo, ubicación aproximada de la propiedad.

El sitio se encuentra en un sector de belleza natural, denominado Pelluhuin Interior, cercano al mar y playa Pelluhuin, a 170 metros al norte de la línea costera y a unos 25 metros aproximadamente sobre el nivel del mar, con acceso directo a camino interior o calle Las Tuninas y desde avenida que viene bordeando el litoral. Además se encuentra, unos 250 metros aproximadamente, al sur del inicio de la Carretera Austral.

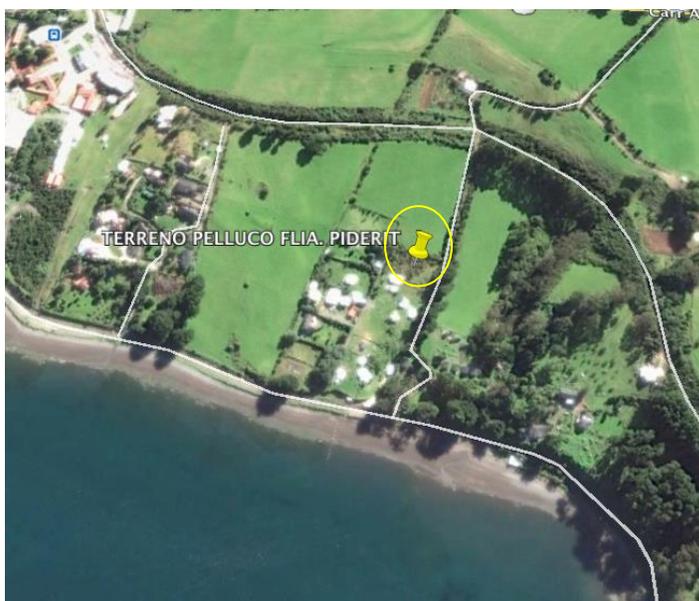


Foto Nº 3. Fotografía satelital. En círculo, ubicación aproximada de la propiedad. Nótese la cercanía a la línea costera.



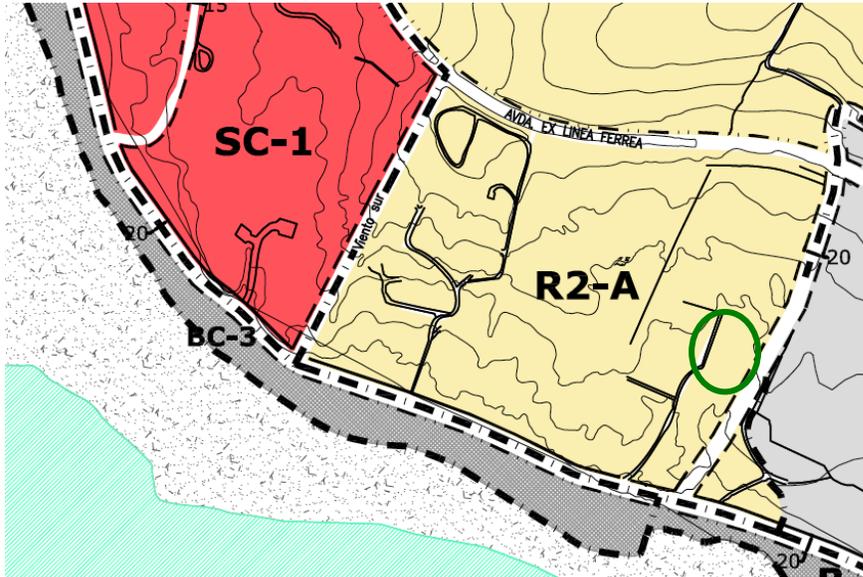
Foto Nº 4. Fotografía Vista de la playa Pelluhuin, frente a calle Las Tuninas que lleva al predio de autos.



Foto Nº 5. Vista de calle Las Tuninas que lleva al terreno, desde el litoral costero.

### Zona de Ubicación del Predio

De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, la propiedad se encuentra en la Zona R-2A o Zona Residencial 2-A. En la siguiente imagen se observa la ubicación del predio en el plano del Plan Regulador Comunal.



Detalle de plano del PRC de Puerto Montt. En círculo, ubicación aproximada de la propiedad, en Zona R2-A.

### Características de la Zona de Ubicación del Predio:

En la siguiente página se puede observar detalle de la Zona R-2A de acuerdo a lo referido por el Plan Regulador Comunal de la DOM de la I. Municipalidad de Puerto Montt.

## O R D E N A N Z A   L O C A L

## 13. ZONA RESIDENCIAL 2-A / R2-A

USOS DE SUELO PERMITIDOS R2-A		
<b>RESIDENCIAL</b>	VIVIENDA	Permitido.
	HOSPEDAJE	Permitido.
<b>EQUIPAMIENTO</b>	CIENTIFICO	Permitido.
	COMERCIO	Permitido.
	CULTO Y CULTURA	Permitido.
	DEPORTE	Permitido.
	EDUCACIÓN	Permitido.
	ESPARCIAMIENTO	Permitido.
	SALUD	Permitido.
	SEGURIDAD	Excepto cárceles y centros de detención.
	SERVICIOS	Permitido.
SOCIAL	Permitido.	
<b>NORMAS ESPECIALES</b>	La Vivienda Colectiva sólo podrá ubicarse frente a vías de al menos 15m y sólo se permitirá en predios de un mínimo de 2500m <sup>2</sup> . Otros usos distintos al Residencial sólo se permitirán en predios de un mínimo de 1000m <sup>2</sup> .	

USOS DE SUELO PROHIBIDOS R2-A
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.

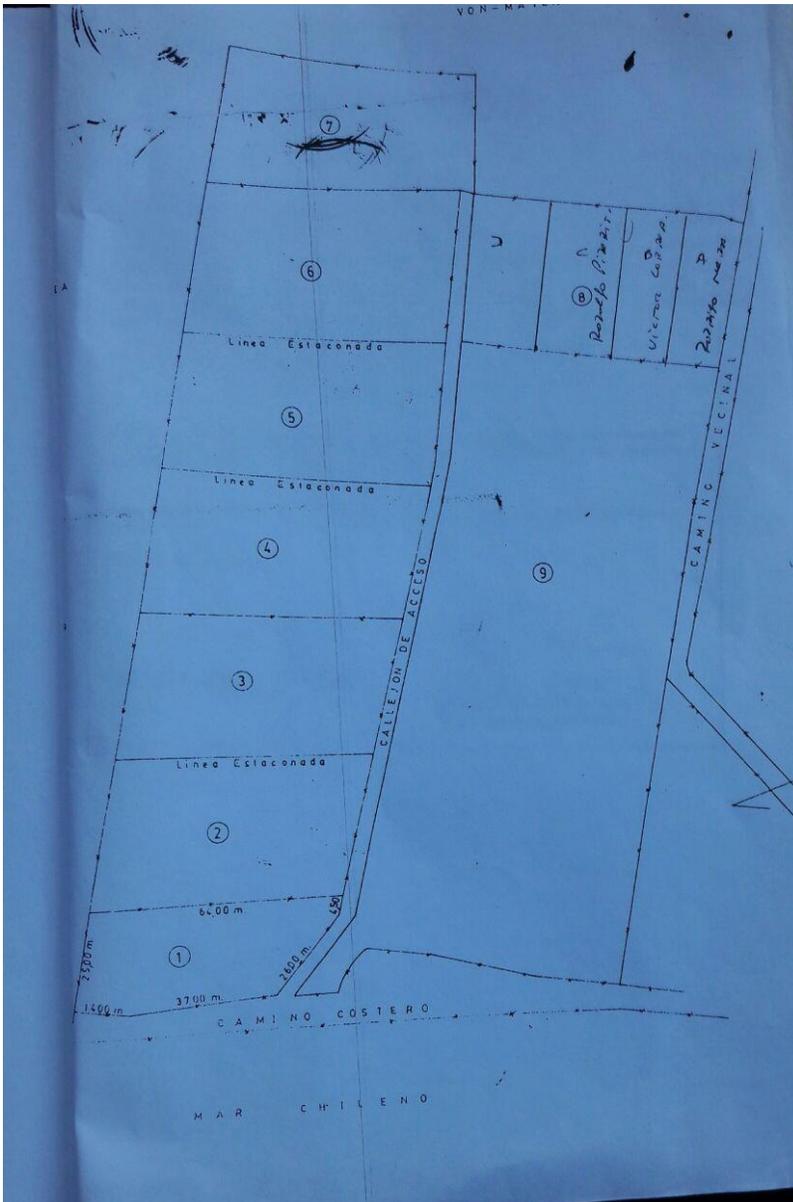
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN R2-A		
<b>TERRENO</b>	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	500 m <sup>2</sup> .
<b>EMPLAZAMIENTO</b>	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y pareado.
	ANTEJARDÍN MÍNIMO	3m.
<b>VOLUMEN EDIFICADO</b>	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.5
	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.8 Vivienda Unifamiliar. 2 Vivienda Colectiva. 1.5 otros usos.
	ALTURA MÁXIMA	12 m.
<b>DENSIDAD</b>	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	60 hab. / há. Vivienda Unifamiliar. 930 hab. / há. Vivienda Colectiva.
<b>NORMAS ESPECIALES</b>	Cuando se trate de proyectos de loteo de al menos 30 hectáreas, se podrá aumentar la densidad bruta máxima para vivienda unifamiliar a 78 hab. / há y para vivienda colectiva a 1209 hab. / há , y el coeficiente de constructibilidad para vivienda colectiva a 2.6. Además se podrá acceder a altura de edificación según rasantes para el uso Residencial de Vivienda Colectiva frente a vías de al menos 15m, siempre que se considere un distanciamiento hacia los predios colindantes, equivalente a 1/3 de la altura total de la edificación medida desde el nivel del suelo natural.	

Detalle de lo dispuesto por el Plan Regulador de la I. Municipalidad de Puerto Montt.

Luego, de acuerdo a lo referido en el PRC, este terreno de 2800 metros cuadrados puede ser subdividido en lotes con un mínimo de 500 metros cuadrados cada uno.

Esto último, dado que se nos informó en la visita de reconocimiento pericial que el terreno está subdividido en cuatro lotes: A, B, C y D.

El plano de loteo de los derechos del terreno, que no está registrado ante el CBR de Puerto Montt, y que le fue entregado al perito que suscribe por doña Marianna Piderit, se presenta en la siguiente imagen:



Plano de Loteo de los derechos del Terreno de Pelluco Bajo

Cabe destacar que el lote D del terreno de autos, ubicado en forma contigua al camino interior, o calle Las Tuninas, estaba en venta a cargo de una corredora de propiedades. Ver foto N°1.

**Avalúo Fiscal****Rol de Avalúo:** 2196-227. Comuna de Puerto Montt**Avalúo SII:** \$8.826.749 al 27 de diciembre de 2017. Equivalente a UF 329,42.

Sii Servicio de Impuestos Internos		Fecha de Emisión: 27 de Diciembre de 2017
<b>CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL</b>		
Montos de Avalúos al 31.12.2017 Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2017		
Comuna	:	PUERTO MONTT
Número de Rol de Avalúo	:	02196 – 00227
Dirección o Nombre del bien raíz	:	PELLUCO BAJO INT
Destino del bien raíz	:	SITIO ERIAZO
<hr/>		
AVALÚO TOTAL	:	\$ 8.826.749
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$ 0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$ 8.826.749
<hr/>		
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.		
<b>Por Orden del Director</b>		
		

### Visita de Reconocimiento Pericial

Se lleva a cabo a las 11:30 horas aproximadamente. Asisten doña Marianna Piderit Bórquez; y los abogados de ambas partes.

La visita se realizó sin inconvenientes y se terminó cuando el perito que suscribe así lo dispuso.

Se observa aviso de venta de Lote del terreno de autos.

Se conversa con vecino, propietario del terreno contiguo hacia el sur, don Germán Ojeda Gómez. Indica que el sector se denomina Pelluhuin Interior, y que el camino de acceso se denomina Las Tuninas. Indica que el precio del terreno en el sector es de \$60 millones para 1.500 metros cuadrados. Y que piensa más adelante vender su terreno.

### Descripción y Uso del Bien:

Sitio eriazo en zona con una interesante belleza natural, cercana al mar y a al inicio de la Carretera Austral.

El terreno tiene una superficie aproximada de 2.800 metros cuadrados, de acuerdo a lo observado en imagen satelital y a lo referido por el CBR en Herencia a la Sucesión Borquez Hartmann Sofía Elizabeth. Derechos sobre predio en Pelluco Bajo.

Se observa un terreno cercado con postes y alambrado. Presenta una pendiente inclinada en sentido sur y poniente en la parte norte del terreno. Se observa gran cantidad de matorrales silvestres al interior del terreno. No hay construcciones presentes ni delimitaciones de los lotes referidos.

### Vistas de la Propiedad de Autos y el Entorno Cercano.



Foto N°6. Vista al mar desde la entrada al predio, en camino de acceso (Las Tuninas)



Foto N° 7. Vista al interior del terreno



Foto N° 8. Vista interior del predio.



Foto N° 9. Vista hacia propiedad vecina, al deslinde sur del predio.



Foto N° 10. Vista hacia el Oriente, desde cruce con camino de acceso al sitio con el camino en línea costera



Foto N° 11. Vista hacia el Poniente (hacia Puerto Montt) desde el camino en línea costera. El vehículo se encuentra en el camino de acceso al sitio (calle Las Tuninas).