

EXPEDIENTE : **INFORME DE TASACIÓN.**
DIRECCIÓN : 27/05/22.
CIUDAD : PARCELA 148 / OJO BUENO
PUNTA ARENAS.

TASACIÓN VIVIENDA

1. APARTADO PREVIO

El presente documento ha sido realizado por Juan Pablo Vergara, Arquitecto Patente 3050807, Municipalidad de Punta Arenas.

1.1 IDENTIFICACIÓN.

DIRECCIÓN : PARCELA 148 / OJO BUENO
CIUDAD : PUNTA ARENAS.
PROVINCIA : MAGALLANES – XII REGIÓN

1.2 FINALIDAD Y METODOLOGÍA.

El objeto del presente informe es la obtención del valor del inmueble, lo que servirá para las tramitaciones que el solicitante encuentre convenientes.

La presente tasación se realizará utilizando el Método de Comparación.

1.3 LIMITACIONES AL DOMINIO.

No se han considerado limitaciones al dominio del inmueble distintas de las señaladas en el informe, por lo que, en el caso de existir alguna, deberá estudiarse su incidencia en el valor.

1.4 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS.

No existen condicionantes para este informe.

Se deja constancia de que la valoración a la que se ha llegado mediante este informe corresponde a un precio referencial de mercado al mes de Junio – Julio 2022, no determinante para el precio final de venta a ofertar por el propietario.

El Tasador no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por el solicitante de la tasación o propietario del inmueble.

En aquellos casos en los que se han observado discrepancias entre la realidad y algún antecedente, o entre estos mismos, se han aceptado los datos que se han considerado más ajustados a la finalidad del informe, siempre que no ha sido posible conciliarlos entre si.

En el estudio y toma de datos para emitir el informe de tasación, el tasador se ha limitado a la inspección ocular del inmueble, no habiéndose realizado ninguna comprobación sobre el estado y capacidad portante de la estructura del mismo, ni sobre el estado de las instalaciones, impermeabilizaciones o cualquier otro elemento oculto, por lo que el informe de valoración no constituye un informe pericial sobre estos aspectos. La posible existencia de defectos o vicios ocultos de estos elementos, o su aparición posterior, alteraría el valor de tasación expresado.

En la determinación del valor de tasación, se han tenido en cuenta las circunstancias actuales de mercado inmobiliario y sus precios de venta al contado o mediante crédito bancario. La alteración de estas circunstancias debe incidir en los equilibrios del mercado y, en consecuencia, en los valores de tasación.

1.5 VALOR DE TASACIÓN.

El valor de tasación asciende a:

\$ 83.183.474

2.250 UF

2. COMPROBACIONES REALIZADAS

2.1 VISITA AL INMUEBLE.

La visita al inmueble fue realizada el 27/05/2022.
Entrega de Antecedentes 31/05/2022.

El presente informe ha sido realizado por el mismo técnico que realizó la visita al inmueble.

2.2 ESTADO DEL INMUEBLE.

El inmueble se encuentra TERMINADO y desocupado, por lo que se puede inferir que sus instalaciones y redes se encuentran en buen estado.

2.3 DOCUMENTACIÓN ANALIZADA

El técnico que redacta este informe ha dispuesto de la siguiente documentación:

Certificado de Avalúo fiscal detallado.
Catastro SII
Escritura

3. LOCALIDAD.

3.1 TIPO DE NUCLEO Y POBLACIÓN.

Se trata de la capital regional.

La población de derecho según su último censo conocido, es de 124.169. Habitantes, siendo su población de hecho aparentemente similar a la de derecho.

La tendencia de la población durante los últimos años ha sido estable y en la actualidad está estabilizada.

La actividad dominante de la población es múltiple.

El núcleo urbano no depende laboralmente de otros.

4. ENTORNO.

4.1 LOCALIZACIÓN.



4.2 DELIMITACION

Se ubica en el área rural norte de la comuna de Punta arenas, sector denomina Ojo bueno. El bien se emplaza a 5,5 Km de Ruta 9 y 19 kilómetros del centro de la ciudad.

Se encuentra inserto en un sector de origina rural, actualmente de usos habitacionales como primera residencia y parcelas de agrado. Se identifica además en el área el uso de bodegaje menor y cantera, no existiendo dichos usos en los vecinos colindantes al predio.

4.3 SIGNIFICADO DEL ENTORNO.

Se emplaza en zona rural en crecimiento, a corta distancia de sectores de expansión urbana según limite urbano de Plan regulador gentes desde el año 2016. Con uso habitacional con un grado de consolidación inferior al 50% y un desarrollo medio.

Ordenado en inmuebles aislados con una densidad baja.

La calidad de la construcción es de nivel medio, con edificaciones de 5 a 30 años de antigüedad. Se encuentra renovado alrededor de un 20%, las nuevas construcciones representan aproximadamente un 10% del total.

El nivel socioeconómico predominante de los habitantes del entorno es medio.

El uso principal del entorno es vivienda para primera residencia en uno o dos niveles, y como uso secundario parcela de agrado.

El equipamiento comercial es insuficiente. No existiendo comercios o equipamientos básicos colindantes.

4.4 INFRAESTRUCTURAS DEL ENTORNO.

Dispone de Infraestructuras con un grado de desarrollo suficiente en un aparente buen estado de conservación

Evacuación de aguas por superficie. Abastecimiento de aguas en el sector por red general. Existe suministro eléctrico. El alumbrado público es insuficiente. Las vías de acceso no están pavimentadas.

4.5 EQUIPAMIENTO BÁSICO Y COMUNICACIONES.

El equipamiento escolar es insuficiente y alejado; los centros asistenciales cubren las necesidades de la población, aunque se encuentran alejados. No existen instalaciones recreativas en las cercanías del Inmueble

Las comunicaciones son normales con bajo transporte públicos, no existiendo dificultad de estacionamiento en la superficie.

5. TERRENO.

5.1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

El terreno está ocupado por la edificación en un 1%.
Superficie estimada: 5.000 m²

Presenta frente hacia el sur con camino público en 40,00 metros.
Deslinde Norte por 40,00 metros con otro propietario
Deslinde Poniente por 125,00 metros con otro propietario
Deslinde Oriente por 125,00 metros con otro propietario

Terreno plano de forma regular, a mitad de cuadra, sin características destacables.

NOTA: En visita a terreno se observa cierta irregularidad en los cierros, se recomienda rectificar según medidas de escritura aportadas.

5.2 INFRAESTRUCTURA INTERIOR.

Dotado de conexión eléctrica, con factibilidad de servicios de agua.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

6.1 DESCRIPCIÓN.

Se trata de un bien de uso habitacional, de un nivel, edificada en 1994 (dato SII) sin ampliaciones, observándose con mantenciones normales para este tipo de bien. Estructurada en tabiquería de madera, aislada. Las medidas del inmueble fueron obtenidas desde levantamiento, antecedente coincidente con catastro SII, por lo que se asumen dichas superficies para efectuar tasación. Se desconoce dato Municipal de Recepción definitiva.

6.2 DISTRIBUCIÓN.

Dormitorio	:	2.
Baños	:	1.
Cocina	:	1.
Estar- comedor	:	1.

6.3 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

Elementos Fundacionales

Fundación	:	Hormigón.
Estructura	:	Tabiquería de madera.
Estructura secundaria	:	Tabiquería de madera
Estructura Techumbre	:	Tijerales de Madera.
Fachada	:	Revestimiento metálico y pintura
Paramentos	:	Tabiquería de madera
Carpintería exterior	:	Metálica

6.4 TERMINACIONES Y ACABADOS.

Pavimentos ares Húmedas	:	Vinílicos
Pavimentos áreas secas	:	Vinílicos
Revestimiento Áreas Húmedas	:	Cerámicos
Revestimiento Áreas secas	:	Pinturas

En general las terminaciones de la casa se encuentran en buen estado de conservación, presentando obsolescencia en comparación con las terminaciones esperadas para una vivienda unifamiliar actual.

6.5 ESTADO ACTUAL.

El inmueble tiene una antigüedad relativa de 28 años. Observándose en buen estado de conservación general.

NOTA: Se observan grietas en radier de fundación de la vivienda. A futuro estas pudiesen generar problemas para habitar el bien. Se sugiere dar solución.

7. SUPERFICIES.

Vivienda : 50,00 m2.

TOTAL : 50,00 m2

La superficie adoptada es la construida y se ha tomado según dato catastral SII y levantamiento.

8. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

Se desconoce dato municipal de la edificación, observándose como regularizable.

El bien se encontraría en zona rural, fuera de plan regulador de la comuna de Punta Arenas.

Se debe mencionar que:

- El predio no presenta restricciones para la construcción o cambio de uso a bodegaje u otros afines.
- El predio no presenta posibilidades de subdivisión.
- No se debe respetar antejardín en su frente.

9. TENDENCIA Y OCUPACIÓN.

Tras la visita realizada al inmueble se ha estimado que, el inmueble se encuentra desocupado, con ultimo uso habitacional.

La Valoración se ha realizado considerando que el inmueble se encuentra libre de cargas, arrendamientos o cualesquiera otras limitaciones en su precio de venta distintas de las consideradas en el presente informe.

10. MERCADO.

10.1 CARACTERIZACIÓN.

Entorno con oferta nula en el mercado primario, siendo activo el mercado secundario (de inmuebles usados).

El nivel de renta de los demandantes potenciales es adecuado a la oferta actual, existiendo equilibrio entre ambas.

Los precios de renta practicados más habituales, se encuentran entre 300.000 y 450.000 por un inmueble de similares características en uso habitacional.

La tendencia de los precios es creciente con tiempos de venta estimados entorno a los 6 meses.

10.2 TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS.

Oferta-Demanda:

El inmueble se encuentra emplazado en un sector rural colindante a zona urbana comunal, con redes ciudad, por lo que sus usos pueden considerarse de primera residencia. Zona cercana a las principales vías de circulación (Ruta 9). Los predios del sector principalmente son valorados por su cercanía a Avenida Ruta, acceso, calidad de entorno natural y lejanía de canteras o bodegas. No existe la tendencia al cambio de uso en el área a industria. Oferta media, con una cantidad media de terrenos eriazos en el sector. Demanda en aumento.

Revalorización :

El sector se verá revalorizado a medida que se renueven los espacios públicos circundante, se privilegie la edificación de equipamientos y comercios en su entorno próximo y se frene el uso de canteras en las cercanías. Corresponde a una zona de demanda media, cerca de vialidades, por lo que presenta una constante revalorización a la par de los cambios que se producen en la ciudad.

10.3 CAPACIDAD DE REVALORIZACIÓN.

Inmueble : No significativa.
Entorno : Favorable.
Mercado : No significativa.

11.MUESTRA TESTIGOS.

11.1 TESTIGOS.

A este respecto, se cuenta con una base de datos de inmuebles del sector valorizados, con precios de oferta comprobados en los últimos 6 meses.

Los referentes corresponden a bienes de uso parcela de agrado sin edificación. En similares áreas de caso en estudio.

Una síntesis de estos valores se indica en la siguiente tabla:

DATOS PROPIEDAD	TIPO	Terreno	Edificacion	Valor UF	Valor m2	Tipo Aviso
Ojo Bueno , parcela 21.-	PARCELA	5000	0	2.000	0,40	AVISO
Km 25 sur .-	PARCELA	5000	50	1.909	0,38	AVISO
Sector andino s/n	PARCELA	5000	0	2.291	0,46	AVISO
Laguna Lynch s/n	PARCELA	5000	0	1.283	0,26	AVISO
Sector andino s/n	PARCELA	5000	0	2.139	0,43	AVISO
Calafates - Ojo bueno	PARCELA	5000	0	2.100	0,42	CORREDOR
Sector Ojo Bueno s/n	PARCELA	5000	0	2.000	0,40	CORREDOR
Promedio		5000	.	1.960	0,39	

El rango de valor para los referentes se desarrolla entre las 1.283 UF y 2.291 UF, con terrenos de 5.000 m2, mayoritariamente eriazos. Reconociéndose una baja dispersión de valores, correspondiendo a la realidad de mercado.

12.VALORACIÓN.

12.1 RESUMEN DE VALORES.

.	SUPERFICIE	UF/M2	TOTAL EN UF
Terreno	5000	0,4	2000
Vivienda	50	11	550
TOTAL UF			2550
PESOS			\$ 83.183.474

13. COMENTARIO DEL TASADOR.

Predio que consta de una construcción de estructura en tabiquería de madera, de un nivel, de una antigüedad relativa de 28 años, con calidad de terminaciones media en buen estado de conservación. Sin dato Municipal a la vista, por lo que no se debería aplicar descuento en caso de proceder a compra con crédito hipotecario, dependiendo de Banco con el cual trabaje el comprador. Se emplaza en el área rural norte de la comuna de Punta Arenas, cercano a vialidades, alejado de equipamientos y Comercios. No se observan claras posibilidades de revalorización.

NOTA: Se observan grietas en radier de fundación de la vivienda. A futuro estas pudiesen generar problemas para habitar el bien. Se sugiere dar solución.

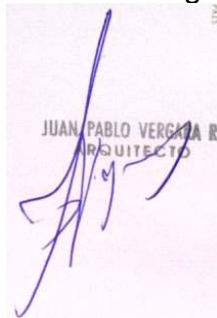
14. VALOR DE TASACIÓN.

Se deja constancia de que la valoración a la que se ha llegado mediante este informe corresponde a un precio referencial de mercado al mes de Junio – Julio 2022, no determinante para el precio final de venta a ofertar por el propietario.

Según el detalle indicado en el apartado de Valoración, el total de la tasación del Inmueble descrita en este informe asciende a **\$ 83.183.474.-**
2.250 UF

La presente tasación que se compone de 15 páginas sin contar anexos, no tiene validez sin firma autorizada del tasador que elaboró este informe.

En Punta Arenas – XII Región a 02/06/2022



Tasador: JUAN PABLO VERGARA RODRÍGUEZ

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

02 de Junio de 2022

Datos Generales					
Comuna	PUNTA ARENAS		ROL	05057-00151	
Dirección o Nombre de la Propiedad	PARCELA 148 OJO BUENO				
Nombre del Propietario	ASOC DE MAGIST DEL PODER JUDICIAL				
Ubicación	RURAL	Destino	HABITACIONAL	Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2022				
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2		
Avalúo Total	\$ 17.476.336	Contribución Neta		
Avalúo Exento	\$ 17.476.336	Sobretasa Sitios No Edificados		
Avalúo Afecto	\$ 0	Adicional 0,025% Avalúo Afecto		
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%		
		Cuota Aseo Municipal		
		Contribución Total		

Avalúo Total Actualizado al 02/06/2022	\$ 17.476.336
---	----------------------

El avalúo que se explicita en este documento es el que corresponde a los antecedentes recopilados por el Servicio en el presente proceso de reavalúo 2022 y que se considerará, de no existir modificaciones en el catastro de los bienes raíces, en el proceso de exhibición que se regula en el artículo 6° de la Ley No 17.235. Se recuerda que la oportunidad para deducir eventuales impugnaciones al avalúo del predio es dentro del plazo que establece el artículo 149 del Código Tributario.

Detalle rol**Resumen**

Número de Rol de Avalúo 5057-151	Dirección o nombre del bien Raíz PARCELA 148 OJO BUENO
Comuna Punta Arenas	Coordenadas -53.0303710,-70.9058390
Destino del bien raíz HABITACIONAL	Ubicación RURAL
Área Homogénea XBB140	
Superficie terreno 5.000,00 m ²	Superficie construcciones 50,00 m ²

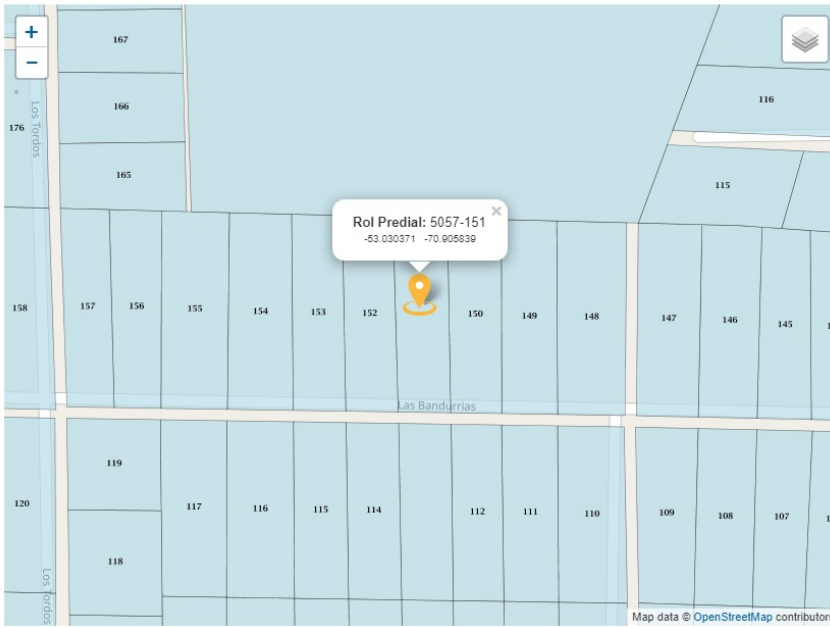
Valores Avaluo periodo No registrado

Exento	Afecto	Total	Contribuciones trimestrales
\$17.476.336	\$0	\$17.476.336	\$0

Líneas de Construcción

Línea	Material	Calidad	Año	Cantidad (m ² o m ³)	Destino
1	Madera	Media Inferior	1994	50,00 m ²	HABITACIONAL

CARTOGRAFIA DIGITAL SII MAPAS



DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
PUNTA ARENAS	5057-151
Dirección o Nombre de la Propiedad	
PARCELA 148 OJO BUENO	
Ubicación	Reavalúo
RURAL	RAV NO AGRICOLA
	2022
Destino	Área Homogénea
HABITACIONAL	XBB140

Catastro Valorizado

Avalúo Total	\$17.476.336
Avalúo Afecto	\$0
Avalúo Exento	\$17.476.336

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2022



Parcela 148 Punta Arenas	\$ 0 ▲ 🗑️
Habitacional OJO BUENO ROL 290-05057-151	\$ 0 ▲ 🗑️
No registras cuotas asociadas a este ROL	

Total a pagar:

\$ 0



VIVIENDA



VISTA PARCELA



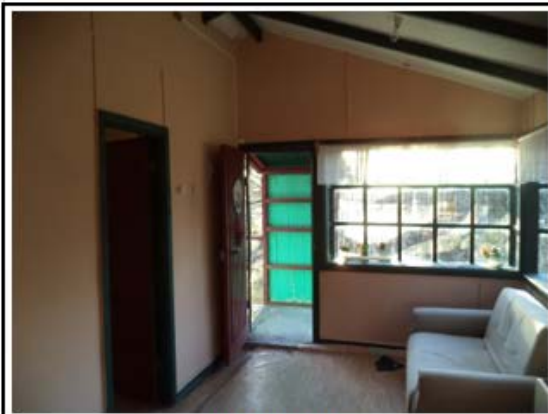
GRIETAS EN RADIER



GRIETAS EN RADIER



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR

Ilustre Municipalidad de Punta Arenas Comprobante de Pago Ingresos Municipales MUNICIPALIDAD DE PUNTA ARENAS TESORERÍA MUNICIPAL		ROL PATENTE 3050807	ORDEN DE INGRESO N° 4725
UNIDAD GENERADORA		FECHA 06/04/2022	
NOMBRE: JUAN PABLO VERGARA RODRIGUEZ	R.U.T.: 008887218-5		
DIRECCIÓN: JOSE IGNACIO ZENTENO 0125	ROL AVALUO: 83241	CODIGO ACTIVIDAD ECONOMICA 83241	CUOTA: SEMESTRE 1 SEM 2022
GIRO: ARQUITECTOS			
CUENTA 115-03-01-001-001	DENOMINACION Patentes Comerciales Enroladas	VALOR 27.023	
OBSERVACION ARQUITECTO/ NUMERO DE EXPEDIENTE: V-1125 Valida Hasta el 30/09/2022 PERIODO ENERO-JUNIO JOSE IGNACIO ZENTENO			
VENCIMIENTO: 31/01/2022			SUB TOTAL 27.023
TIPO DE INGRESO: Rentas - Patentes Comerciales			IPC 622
NOMBRE EMISOR: FGM			INTERES 1.244
		TOTAL 28.889	
		MODALIDAD DE PAGO Tarjeta Master Card 1145163	
		FIRMADO POR: TRESORERO 	