

INFORME DE TASACION



**VICENTE PEREZ ROSALES 285
FRUTILLAR BAJO**

INFORME DE TASACION

FECHA TASACION 4 de diciembre de 2019

1.0.- IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

Solicitante	Ilustre Municipalidad de Frutillar	RUT	69.220.700-9
PROPIETARIO (SII)	Ilustre Municipalidad de Frutillar	RUT	69.220.700-9

2.0.- IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

DIRECCION	Vicente Perez Rosales 285			TIPO PROPIEDAD	Otro
Dirección SII	V PEREZ R 285(SII)			OCUPANTE	Desocupado
COMUNA	Frutillar	REGION	X Región	DESTINO SEGÚN SII	Estacionamiento
ROL(ES)	43.732,00	AVALUO \$	53.193.488	Deuda contribuciones \$	No registra

3.0.- VALOR DE TASACION

3.1 Terrenos	Forma	Topografía	Superf. m ²	\$/m ²	UF/m ²	Subtotal \$	Subtotal UF	
Terreno	Regular	Plana	516,6	330.000	11,68	170.478.000		
Subtotal Terreno			516,6	330.000,0	11,7	170.478.000	6.034	
3.2 Construcciones	Materialidad	Sit. Municipal*	Año	Superf. m ²	\$/m ²	UF/m ²	Subtotal \$	Subtotal UF
Subtotal Construcciones				-	-	-	-	-
3.3 OO.CC. Hipotecables								

* 1. Con Permiso Edificación; 2. Con Recepción Final; 3. Sin P.E.; Regularizable; 4. Sin P.E.; No Regulariz.; 5. S/A; Regularizable; 6. S/A; No Regularizable

VALOR DE TASACION	\$	UF
	170.478.000	6.034

Valor UF al	04-dic-19	28.252,33
-------------	-----------	-----------

3.5 Descripción general del bien y su mercado.

El presente informe de tasación tiene por objetivo determinar el valor de mercado de terreno en sector urbano ,emplazado en Frutillar Bajo , en la ciudad de Frutillar. Propiedad corresponde a numeracion 285 de la calle Vicente Perez Rosales de 516,6 m2 total, superficie tomada de registro de propiedad. Posee frente de 14 mts a extensión de calle 18 de Septiembre y deslinda en 14 mts con calle Vicente Perez Rosales. Posee forma regular y topografía plana, con deslindes físicos en 3 de los deslindes; superficie que cuenta con potencial para uso habitacional, por su emplazamiento en sector con nivel de consolidacion alto y cercano a costanera de la ciudad .

El sector actualmente está compuesto por viviendas de autoconstruccion, altamente consolidado, y cuentan con equipamiento cercano de comercio a nivel medioy turistico, el cual satisface las necesidades de los residentes. Terreno se encuentra cercano a Avenida Philipi y Av Carlos Richter, en donde cuenta con movilizacion y coneccion a Ruta 5 . Para Valorizacion se considera superficie indicada por Registro de propiedad, dado que existe una diferencia con superficie indicada por SII.



Imagen principal: Fachada

Tasador	Sofia Marchant Gonzalez	13.433.059-7	Firma

ANTECEDENTES Y FUENTES DE INFORMACION

Para realización de informe se cuenta con registro de propiedad a Foja 95, N°171 del año 1972, plano subdivision , Escritura de propiedad , aportados por cliente . Verificación en CBR Comuna de Pto Varas.

4.0.- INFORMACION DEL SECTOR**4.1.- CARACTERISTICAS GENERALES**

Sector ubicado dentro del área urbana de Frutillar, corresponde a una zona de uso residencial y turística principalmente, con viviendas de estrato medio-alto, en sector de Frutillar Bajo.

La propiedad se ubica en un sector urbano , casco antiguo de la ciudad, desarrollo de viviendas de mínimo 15 años de antigüedad, emplazado a 3,5 kms aproximados del acceso a Frutillar por Ruta 5 y Frutillar Alto .

En el entorno se observan viviendas de autoconstrucción, museos, banco, lugares turísticos de la ciudad y costanera con acceso directo a Lago Llanquihue. Predomina la edificación aislada o pareada, de estrato medio-alto. En los últimos años se aprecian mejoras en vías de circulación para conectar Rutas interiores con zonas rurales cercanas.

VALOR PROPIEDADES Aumentando	POSIBLE CAMBIO USO DE SUELO No probable	URBANIZACION. Estado General: Alta-consolidada			
DESARROLLO DEL SECTOR Remodelación	De: . A: .	Electricidad	Red aérea	Calzada	Asfalto
		Agua Potable	Red pública	Acera	Pastelón
		Alcantarillado	Red pública	Paisajismo	Convencional

Especificar razones de cambio e indicar si existe alguna restricción en el uso del terreno:

4.2. NORMATIVA:	a) Zona uso de suelo: Zex-2	b) Zona de Edificación:	ZTH-2
Principales usos de suelo permitidos:	Usos de suelo prohibidos:	Sup. predial mínima	400
Residencial	Todos aquellos no señalados como permitidos. Discotecas, quintas de recreo, boites, cabaret y similares	% Ocupación de suelo	30%
Equipamiento		Indice Constructibilidad	0.5
Actividades Productivas, Establecimientos de impacto similar, talleres, almacenamiento,		Altura máxima	6 mts
		Densidad habitacional	Sin/Inf.

5.0.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

5.1.- TERRENO				
DIMENSIONES	Frente :	14,0 mts.	Fondo :	36,5 mts.
SUPERFICIE TOTAL TERRENO		516,6 m ²	% Ocupación de suelo p1 :	, ,
DESLINDES DE LA PROPIEDAD				
1. NORTE	: con	PROLONGACION CALLE VICENTE PEREZ ROSALES	en:	14,00 mts
2. SUR	: con	CALLE 18 DE SEPTIEMBRE	en:	14,00 mts
3. ORIENTE	: con	RESTO DE PROPIEDAD DE EGON HITSCHFELD	en:	37,30 mts
4. PONIENTE	: con	RESTO DE PROPIEDAD DE EGON HITSCHFELD	en:	36.50 mts

ORIGEN DE LAS MEDIDAS VALIDADAS DEL TERRENO

Registro de propiedad a Foja 95, N°171 del año 1972

6.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

6.1.- METODO DE COMPARACION DE MERCADO - OFERTAS Y TRANSACCIONES

Nº	Dirección referencial	Fuente	Código Portal/ Link Publicación	M² terreno	M² constr.	UF Total	UF/m² terr	UF/m² constr	Valor OCCC	Comparación
1	Frutillar Bajo	Oferta	https://portalfrutillar.cl/propiedades/sitio-urbano	300	-	3.400	12,00	0,0	-	similar
2	Frutillar Bajo	Oferta	https://portalfrutillar.cl/propiedades/sitio-urbano	2.766	-	27.660	10,00	-	-	levemente superior
3	Frutillar Bajo	Oferta	https://portalfrutillar.cl/propiedades/sitio-urbano	804	-	2.000	4,00	-	-	inferior
Indices de la propiedad según valor tasación				517	-	6.034	11,7	-	-	

DESCRIPCION DE LAS REFERENCIAS

Se ha utilizado el metodo comparativo, con 4 ofertas actuales de terrenos urbanos en sectores de la ciudad . Todas con potencial de uso habitacional.

A las ofertas se le asignaron valores de terreno entre 4 y 12 Uf/m2, de acuerdo a su emplazamiento especifico. No se asignan valores de OCCC ya que son sitios eriazos la mayoría solo con cierros provisorios.

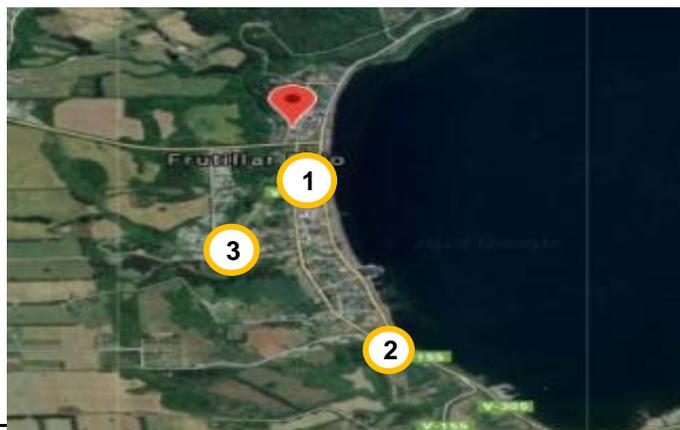
REF 1 Terreno urbano, emplazado en Frutillar Bajo, en sector consolidado, con superficie levemente inferior a unidad analizada, se considera similar por emplazamiento y nivel de consolidacion del sector.

REF 2 Terreno urbano en Frutillar Bajo, mas cercano a Teatro del Lago y Ruta V-305,terreno urbano . Se considera levemente superior dado que cuenta con superficie superior a unidad tasada, la cual se puede subdividir.

REF 3 Terreno urbano, superficie levemente superior a unidad analizada , pero se considera de menor valor dado que se encuentra en sector con emplazamiento levemente inferior , mas lejano a primera y segunda linea con respecto al lago.

Los valores asignados se ubican dentro del promedio de terrenos . Considerando que las ofertas se encuentran sujetas a descuentos al momento del cierre.

PLANO DE UBICACIÓN DE REFERENCIAS



CONCLUSION

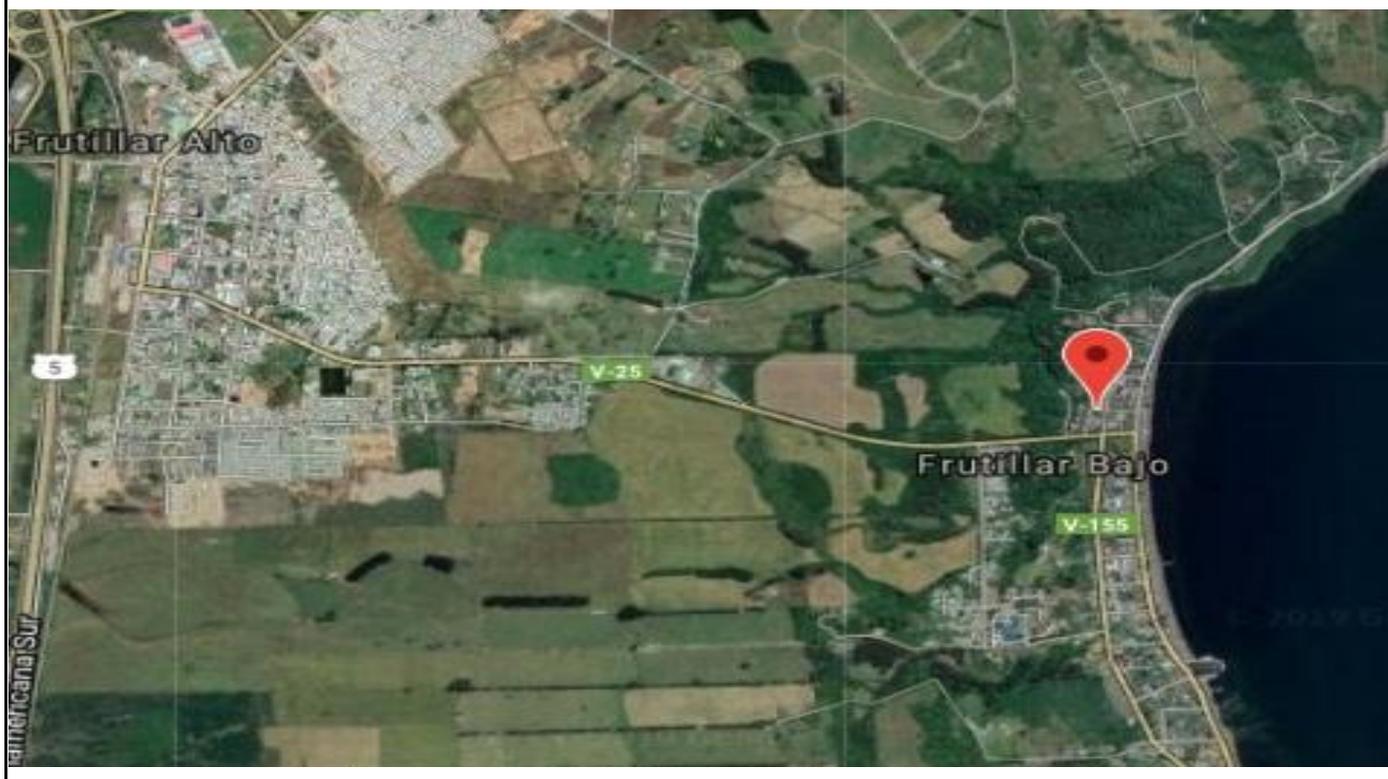
Las referencias encontradas corresponden a terrenos urbanos de Frutillar. Existe baja oferta de terrenos de estas dimensiones urbanas, encontrandose las dos primeras referencias en sector cercano en Frutillar bajo, mas cercano a costanera y con conecciones a vias de acceso de la ciudad, por lo tanto se consideran similares, con potencial desarrollo habitacional a corto plazo.

7.- PLANIMETRIA GENERAL

7.1 PLANO DE UBICACIÓN



7.2 IMAGEN SATELITAL



8.- PLANIMETRIA DE LA PROPIEDAD



9.- AVALUO FISCAL

Fecha de Emisión: 9 de Diciembre de 2019

Página 1 de 2

Sii Servicio de Impuestos Internos

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2019

Comuna	: FRUTILLAR	
Número de Rol de Avalúo	: 00024 - 00009	
Dirección o Nombre del bien raíz	: V PEREZ R 285	
Destino del bien raíz	: ESTACIONAMIENTO	
Registrado a Nombre de	: I MUNICIPALIDAD DE FRUTILLAR	
RUN o RUT Registrado	: 69.220.700 - 9	

AVALÚO TERRENO PROPIO	: \$	16.757.541
AVALÚO CONSTRUCCIONES	: \$	36.435.947

AVALÚO TOTAL	: \$	53.193.488
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	53.193.488
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	0

SUPERFICIE TERRENO	(m ²):	614
SUPERFICIE CONSTRUCCIONES	(m ²):	256

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.

Este Certificado no acredita dominio del bien raíz.

Por Orden del Director



Fecha de Emisión: 09 de Diciembre de 2019

Sii Servicio de Impuestos Internos

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2019

Comuna	: FRUTILLAR	
Número de Rol de Avalúo	: 00024 - 00009	
Dirección o Nombre del bien raíz	: V PEREZ R 285	
Destino del bien raíz	: ESTACIONAMIENTO	
Registrado a Nombre de	: I MUNICIPALIDAD DE FRUTILLAR	
RUN o RUT Registrado	: 69.220.700-9	

AVALÚO TOTAL	: \$	53.193.488
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	53.193.488
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	0

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.

Este Certificado no acredita dominio del bien raíz.

Por Orden del Director





Fotografía 1: Sector



Fotografía 2: Perfil Calle



Fotografía 3: Interior terreno



Fotografía 4: Interior terreno



Fotografía 5: Interior terreno



Fotografía 6: Interior terreno