

INFORME
TASACION PROPIEDADES
COMUNAS DE SANTA CRUZ, PALMILLA, PAREDONES Y ESTACIÓN CENTRAL,
JUICIO ARBITRAL PEREZ CON CORREA
SJA DON RODRIGO PALACIOS BAZA

SANTIAGO, DICIEMBRE DE 2018

1. 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 propiedades agrícolas y urbanas.

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

- Registro de Propiedad a Fojas 2.132 vta N° 1.824 del CBR de Peralillo del año 2017.
- Registro de Propiedad a Fojas 2.133 vta N° 1.825 del CBR de Peralillo del año 2017.
- Registro de Propiedad a Fojas 1.966 N° 1.676 del CBR de Peralillo del año 2017.
- Registro de Propiedad a Fojas 45.636 N° 65.599 del CBR de Santiago del año 2017.
- Registro de Propiedad a Fojas 1.427 N° 1.038 del CBR de Santa Cruz del año 2017.
- Registro de Propiedad a Fojas 1.428 N° 1.039 del CBR de Santa Cruz del año 2017.
- Fotografías satelitales de los sectores en que se encuentran las propiedades.
- Avalúos fiscales de las propiedades. 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.
- Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. Tasa de Interés Corriente y Máxima convencional
- Visitas a las propiedades para la verificación de su ubicación; acceso y entorno relevante; mejoras e infraestructura presente; observación visual de las características de cada sector.

Que habiéndose analizado toda la información pertinente, a continuación se exponen los resultados:

2. INFORME DE TASACIÓN

Generalidades

Fecha de elaboración del Informe: 19 de Diciembre de 2018

Objeto Pericia: Tasación de las siguientes propiedades:

1. Parcela 158, PP San José del Carmen. Comuna de Palmilla.
2. Propiedad en Avenida Errázuriz 1580. Comuna de Santa Cruz.
3. Sitios 19 y 20 de manzana E. Población Edwards. Comuna de Estación Central
4. Propiedad en avenida Errázuriz 1349. Comuna de Santa Cruz.
5. Propiedad agrícola en Comuna de Paredones. Retazo Potrero La Gusana. Sector El Calvario. 2 hectáreas aproximadamente.
6. Propiedad agrícola en Comuna de Paredones. Retazo Potrero La Gusana. Sector El Calvario. 38 hectáreas aproximadamente.
7. Propiedad agrícola en Comuna de Paredones. Potrero EL Saúco. Sector El Calvario. 24 hectáreas aproximadamente.
8. Propiedad agrícola en Comuna de Paredones. Potrero Los Cardos. Sector El Calvario. 22 hectáreas aproximadamente.
9. Propiedad agrícola en Comuna de Paredones. Potrero Los Maitenes. Sector El Calvario. 11 hectáreas aproximadamente.

2.9 PROPIEDAD EN COMUNA DE PAREDONES. PREDIO DE 11 HECTAREAS DEL POTRERO LOS MAITENES.

Identificación y ubicación de la Propiedad:

Terreno agrícola forestal de secano, en cerro con variadas pendientes, sin plantaciones forestales, y se encuentra al norte del pueblo de Paredones, en el sector El Calvario. Está más alejado de caminos vecinales que las otras propiedades referidas en este informe pericial.

Los derechos de esta propiedad se encuentran inscritos a fojas 1966 n° 1676 del Registro de Propiedad del CBR de Peralillo del año 2017.

Se clasifica por el perito que suscribe como Clase VII de Capacidad de Uso de Suelos. Corresponde a suelos inadecuados para los cultivos y su uso está limitado para pastos y forestales. Los suelos tienen limitaciones continuas que no pueden ser corregidas tales como pendientes pronunciadas susceptibles de severa erosión.

El terreno tiene una superficie aproximada de 11 hectáreas de acuerdo a lo referido a fojas 1966 n° 1676 del Registro de Propiedad del CBR de Peralillo del año 2017. No se observan mejoras ni construcciones en el predio.

Avalúo Fiscal

Rol de Avalúo: 49-04. Comuna de Paredones

Avalúo SII: \$33.771.072 al 19 de diciembre de 2018. Equivalente a UF 1.225 aproximadamente.

Sii Servicio de Impuestos Internos		Fecha de Emisión: 19 de Diciembre de 2018
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2018		
Comuna	:	PAREDONES
Número de Rol de Avalúo	:	00049 – 00004
Dirección o Nombre del bien raíz	:	EL CALVARIO
Destino del bien raíz	:	AGRICOLA
<hr/>		
AVALÚO TOTAL	:	\$ 33.771.072
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$ 12.093.457
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$ 21.677.615
<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 en compañía de don Agenor Correa quien acompaña al perito que suscribe y le permite identificar la propiedad y señalar sus características más relevantes.

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

Descripción y Uso del Bien:

Propiedad agrícola forestal sin plantaciones en suelos de secano en cerro de variadas pendientes.

Se clasifica por el perito que suscribe como Clase VII de Capacidad de Uso de Suelos. Corresponde a suelos inadecuados para los cultivos y su uso está limitado para pastos y forestales. Los suelos tienen limitaciones continuas que no pueden ser corregidas tales como pendientes pronunciadas susceptibles de severa erosión.

El terreno tiene una superficie aproximada de 11 hectáreas de acuerdo a lo referido a fojas 1966 nº 1676 del Registro de Propiedad del CBR de Peralillo del año 2017.

Referencias de Mercado y Tasación de la Propiedad:

Se presenta a continuación cotizaciones comerciales en el mercado de propiedades homologables al sector de El Calvario en la comuna de Paredones, y la tasación estimada de la propiedad de autos.

Para efectos de la valoración de la propiedad se consideró un criterio de valor conservador, las características de capacidad de uso de suelos y topografía predominante, ubicación homologable de secano, eventuales plantaciones y construcciones o mejoras existentes en el predio, y con una liquidación normal de venta de 6 meses.

Cotizaciones de propiedades homologables a Potrero Los Maitenes, Sector El Calvario, Comuna de Paredones

Lugar/Sector	Hás terreno	Topografía	valor \$	Valor UF	Especie Plantaciones	Fecha publicación	\$/UF	Valor /Ha sin plantaciones	Valor equivalente a Tasada UF	Relación Valor Equiv/Tasada	Calidad comercial	Fuente
Quebrada de los Romeros	60	Cerros	110.000.000	4.018	No	09-10-2018	27.373,85	1.833.333	4.057	99,0%	Similar	http://ci.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/terreno-quebrada-de-los-romeros--paredones/1448493?utm_source=casas.mitula.cl&utm_medium=referral
Cerros cerca de Paredones	14	Cerros	39.200.000	1.431	Eucaliptus 4-5 años	20-10-2018	27.402,96	2.388.956	947	128,9%	Similar	http://ci.tixuz.com/inmuebles/venta/rancho/parcela-en-paredones-vi-región/1454577?utm_source=casas.mitula.cl&utm_medium=referral
Fundo Lagunillas	400	Cerros	800.000.000	29.825	No	29-01-2018	26.823,21	2.000.000	27.048	110,3%	Similar	http://ci.tixuz.com/inmuebles/venta/terreno/terreno-400-há-venden-subdivisión-Parcelas-de-agrado/13743716?utm_source=casas.mitula.cl&utm_medium=referral
Paredones-Cardenal Caro	72	Cerros	170.000.000	6.483	Pinos 20 años	07-09-2016	26.220,92	1.312.274	4.869	74,0%	Similar	Oscar Saavedra labbe 72-716739
Paredones-Cardenal Caro	140	Plan Y Cerros	350.000.000	13.567	No	25-03-2016	25.797,09	2.500.000	9.467	143,3%	Superior	Propiedades Marcelo Rodriguez 993343869
Promedio		11,00		826		19-12-2018	27.565,79	2.006.913	744	111,1%		
Total Propiedad	11,00	Cerros	20.504.273	743,8		19-12-2018	27.565,79	1.864.025	744	100,0%		

La última columna (con cifras) de la tabla anterior refiere cuál es el valor de las propiedades ofrecidas con los valores unitarios de la propiedad de autos. Nótese que el promedio de las propiedades cotizadas fue tasada a un valor superior (11,1%) a la propiedad de autos –en términos de valor equivalente-. Esto, en un contexto comercial conservador de valoración de la propiedad. El rango va desde una en que la propiedad cotizada presenta un valor de un 74% del valor de la tasada de autos; a una de 143,3% -es decir la propiedad cotizada es un 43,3% más cara que la propiedad de autos.

En estos valores se ha excluido el valor de las plantaciones forestales existentes.

Considerando las variables expuestas, la propiedad tiene un valor de UF 743,8 equivalente a equivalente a \$20.504.273 a la fecha de elaboración del presente informe.

GOCE DE LA PROPIEDAD

Referencia respecto del Valor del Uso en cuanto a la Rentabilidad del Valor Comercial de la Propiedad

De acuerdo al Informe de Tasación, realizado por el perito judicial que suscribe, de esta propiedad, éste alcanza la suma de UF 743,8.

La Superintendencia de Bancos e Instituciones Financiera indica una tasa anual de interés corriente de 3,0% a diciembre de 2018, equivalente a una tasa mensual de 0,24663%; y una tasa anual de 5,0% de interés máximo convencional, equivalente a 0,40741%; para operaciones reajustables superiores o iguales a UF 2.000, de un año o más.

En consecuencia el goce mensual de la propiedad expresado en una rentabilidad mensual es de UF 1,834 según tasa de interés corriente y de UF 3,030 según tasa máxima convencional, de acuerdo a lo referido por la SBIF a diciembre de 2018. El Promedio de ambas es de UF 2,432.

El perito que suscribe, considera este promedio de la rentabilidad del valor de la propiedad, como el valor del Goce Mensual el que alcanza a UF 2,432, equivalente a \$67.053 mensuales a la fecha de elaboración del presente informe..

Conclusiones

En síntesis, y de acuerdo a lo expresado en este informe pericial, la propiedad denominada potrero Los Maitenes, de 11 hectáreas, ubicada en la comuna de Paredones, tiene un valor comercial de \$20.504.273 equivalentes a UF 743,8 aproximadamente, según valor por UF de \$27.565,79 al 19 de diciembre de 2018.

El Goce Mensual de la propiedad tiene un valor de UF 2,432 equivalente a \$67.053 a la fecha de elaboración del presente informe.