

INFORME DE TASACIÓN INMUEBLE URBANO ,SECTOR CARACOLES LOTE 1 -ANCUD.

Propietarios: ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ANCUD
Finalidad: Será utilizado para venta del Bien Raíz
ubicado Sector de Caracoles lote 1.
Comuna : Ancud.

Tasador: Claudia Almonacid Maldonado

Claudia Almonacid Maldonado
ARQUITECTO CONSULTOR
Tasadora de propiedades
15.874.565-8
ROL: 5782



RESUMEN TASACION

Solicitante : ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ANCUD
Ubicación inmueble : Lote 1 ,sector caracoles ,Ancud

Tipo de Inmueble : Lote Urbano
Tasador : Claudia Almonacid - Arquitecto.



VALOR DE TASACION a Marzo 2021

8100 UF

Valor de la tasación corresponde a valor de mercado

❖ DOCUMENTOS UTILIZADOS

Documentación fotográfica
Escritura compraventa
Datos catastrales
Plano de inmueble ,subdivisión ,

❖ TITULAR DE LA PROPIEDAD : Ilustre Municipalidad de Ancud
Superficie de terreno : 30.000 m2
Superficie en construcciones aprox. : No Aplica.

INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL

CAPTURADO POR: CLAUDIA ALMONACID MALDONADO

FECHA : 25/3/2021

Solicitante: Ilustre Municipalidad de Ancud
 Propietarios: Ilustre Municipalidad de Ancud.
 Finalidad: será utilizado para venta del bien raíz ubicado en Caracoles lote 1 .Ancud.
 Fecha de visita: Marzo /2021

Verificación de Datos: Si

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Ubicación



Tipo de Bien: Sitio Urbano

Dirección: caracoles lote 1, Sector Este de Ancud

Visita a terreno: si
 Roll S.I.I : 1281-8

Ciudad: Ancud

Región: Decima

Provincia de Chiloé

Inscripción Vigente RP CBRA : SI

Escritura foja 753 n°670 del año 2015 ,CBR Ancud.

Ocupantes: No Aplica
 Uso actual: sitio eriazo
 Tasación anterior : no

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

La propiedad tasada consiste en un bien Inmueble Urbano ,ubicado en el sector de Caracoles lote 1 , orientación Este de la ciudad, inscrito bajo foja 753 ,n°670 del CBRA de Ancud año 2015.
 El terreno posee una morfología casi regular con doble frente predial y una superficie total de 30.000m2, en una zona total mente urbanizada ,con salida directa a dos vías principales de la ciudad de Ancud ,Avenida Prat y Calle Caicurneo.
 Situado en un sector dinámico y de usos diversos en proceso de expansión a raíz de un nuevo equipamiento de Salud Publica de gran envergadura que esta generando un nuevo polo de crecimiento del radio urbano ,dirigiendo su interés hacia la actividad comercial ,residencial y de servicios que se simultanea con la parte de un paisaje Natural rural.-

Actualmente en este sitio posee salida directa hacia la ruta Panamericana Sur ,estableciéndose como un terreno satisfactoriamente conectado y con posibilidades de efectuar diversos proyectos en él .-

ANTECEDENTES DE TERRENO

superficie según escritura:
30.000m2

superficie según planimetría actual:
30.000m2

(según memoria de deslindes inscrita)

superficie bruta adoptada:
30.000m2

superficie Neta adoptada:
30.000m2

Observaciones: terreno casi regular con presencia de deslindes similares.-

LOTE 1 , Deslindes según Subdivisión Aprobada :

NORTE: Sucesión Navarro Loustau.

ESTE: Camino público de Ancud a Caracoles Calle Caicumeo.

SUR: LOTE 2 y LOTE 3.

OESTE: Camino público de Caracoles a Ancud, avenida la paz.

SITUACION LEGAL DEL TERRENO

Documentos Utilizados:
Antecedentes CBR : si
Antecedentes DOM : si

Certificado de dominio vigente
Planos de la propiedad
Comprobaciones: si
Se tuvo a la vista antecedentes municipales : si

Afecto a expropiación actual : no
Posibilidad de expropiación :si
Urbanización : si
avaluó fiscal: en tramite
Tasación anterior : no

ANALISIS Y CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Plano Ubicación



Tipo de zona: Urbana
Uso predominante: Residencial
Uso predominante secundario: Residencial
Cambio de Uso: Probable
velocidad del cambio: Media

Agrupación típica: continua , pareada y aislada
Altura media : Dos pisos
Densidad : Baja
Densificación: Probable

Tendencia al desarrollo: en proceso de consolidación

Calidad de la edificación:
Estado de conservación:
Calidad ambiental:

Buena
satisfactorio
Buena.

Grado de conservación del entorno: **95%**
Densidad de la población: **Media estable**
Nivel socio económico: **Medio**
Evolución de la población: **Estable**

ANÁLISIS Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

Entorno Nivel de Renta: media Desarrollo: **Medio-alto** Renovación : **media Alta**

significado del Entorno: **Urbano**

Equipamiento

Comercial :	Abundante (escala menor)	Religioso:	Suficiente	Distancias a:
Deportivo:	Insuficiente	Estacionamiento:	Abundante	Comercio /servicios : 50mts
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	casi inexistente	Colegios: 312 mts
Asistencial	Suficiente	Áreas verdes:	insuficiente	Áreas verdes: 253mts
(En proceso de consolidación)				Movilización : 90mts
				Bus :100mts

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO:

Infraestructuras

Alumbrado : **Tiene**
 Alcantarillado: **Tiene**
 Agua potable: **Tiene**
 Vías públicas: **incompletas**

Calidad:
Medio
Medio
Medio
Medio

Estado de conservación
Bueno
Bueno
Bueno
Bueno

OBSERVACIONES DEL SECTOR:

Sector en proceso de cambio a raíz de un nuevo equipamiento de Salud a Escala Comunal ,la zona esta complementando su uso de residencial a servicios, es un nuevo polo de desarrollo urbano y de expansión de la ciudad de Ancud. Posee dos vías Principales que estructuran la conexión del paño Avenida Prat y Calle Caicumeo , además de tener salida directa a la ruta interurbana de Chiloé la Ruta Panamericana Sur .

Las calles que generan su conectividad son vías estructurantes y de servicio, donde se localizan suficiente equipamiento de tipo comercial a escala menor ,escolar ,transporte y ahora de salud.

La urbanización se encuentra consolidada con posibilidad de conectar a todos los servicios y suministros básicos ,excelente accesibilidad.





**INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
VIGENTE: PLANO REGULADOR COMUNAL**

NORMATIVAS ZONA ZEX-3

Topografía : Irregular

Uso de suelo permitidos : Vivienda , Equipamiento de todo tipo y escala ,actividades productivas.

Superficie predial mínima :Vivienda 750m2
equipamiento: 750m²
Otros: 1000m²

Frente predial mínimo: 12 m

Coefficiente De ocupación máximo de suelo: 80%
Coefficiente Máximo de constructibilidad: 2.0

Uso prohibidos: todos los no señalados como permitidos.

Sistema de agrupamiento: aislado, pareado.

Altura mínima de edificación:

Según rasantes y distanciamientos Art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S N°47 (V.y U.) de 1992.

Adosamiento: en la línea de edificación

Antejardín mínimo: 3 a 7m

Portales : Permitidos

Densidad : 10 viv/ha

Portales : permitidos.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas :

A escala Comunal: Salud, educación, seguridad, culto, cultura organización comunitaria, áreas verdes ,deportes , esparcimiento y turismo; comercio minorista servicios públicos, servicios profesionales.

A Escala Vecinal: salud ,educación ,seguridad ,culto, cultura ,organización comunitaria ,áreas verdes, deportes.

Actividades productivas:

Establecimientos de impacto similar: solo venta de maquinarias, de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos, bombas de bencina, petróleo diesel, parafina, lubricantes y otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados y que preste servicios de lavado, lubricación, revisión o mantención de vehículos, o bien que solo preste estos últimos servicios descritos, estas ubicadas solo en vías estructurales. Talleres: solo inofensivos
Almacenamiento: solo inofensivos

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO

Mercado objetivo : Medio Alto
Oferta: media baja
Velocidad de la venta: de 12 a 24 meses
Interés por el sector: Alto
Demanda: Media Alta
Velocidad de Arriendo: de 2 a 6 meses

Tendencia valor Propiedades: en aumento
Transparencia del mercado: Mediana +
Riesgo de obtener menor valor: Bajo

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO

N°	Ubicación	Evaluación Comparativa	Fuente	Superficie Terreno m2	Valor Referente UF	Índice de Terreno UF
1	Sector Fátima	Similar	Economicos. cl	74.549	11200	0.15
2	Ancud-Sector Caracoles	Similar	CBR	46.800	9876	0.21
3	Ancud-Sector Caicumeo	Similar	CBR	27.240	3775	0.14
4	Ancud-sector Bellavista	Similar	CBR	70.000	8339	0.12

PROMEDIO OFERTAS DE MERCADO: 218,589m2
PROPIEDAD TASADA: 30,000m2

Análisis de Mercado:

Se toman referencias de propiedades comparables antiguas en uso ,destino, superficies y sector , se observa que el valor casco obtiene un promedio de 0,16 UF/m2, con similar superficie aquí tasadas, donde el valor final adoptado es, dada a la buena ubicación de la propiedad ,la condición actual , el que se estima mas probable y aquel para que el bien constituye mercado objetivo liquidez media alta.

VALORACION FINAL DE LA PROPIEDAD										
SUPERFICIES Y VALORACION		Fronte	Fondo	Forma	Superficie	Un.	UF/m2	\$/m2	Total en \$	
TERRENO		150,00	282,00	REGULAR	30.000,00	m2	0,27	7.934	\$ 238.020.000	
EDIFICACION Y OO.CC.		Clase	Calid.	C.Esp.	Pisos	Año	Termin.	Instal.	Depr.	Estado
1										\$
2										\$
3										\$
4										\$
5										\$
Otras Complementarias		Ninguna								\$
Valor de la UF = \$ 29.385,30		VALOR DE TASACION =		EDIFICACION Y OO.CC. =		8.100 UF		\$ 238.020.000		
OBSERVACIONES DEL TASADOR										
Aceptabilidad de las edificaciones : TOTAL										

V. DE MERCADO /COMERCIAL TOTAL \$ 238.020.000
VALOR PROPIEDAD (UF) 8100

OBSERVACION:

el valor final adoptado es, dada a la buena ubicación de la propiedad , el que se estima mas probable y aquel para que el bien constituye mercado objetivo liquidez media alta.

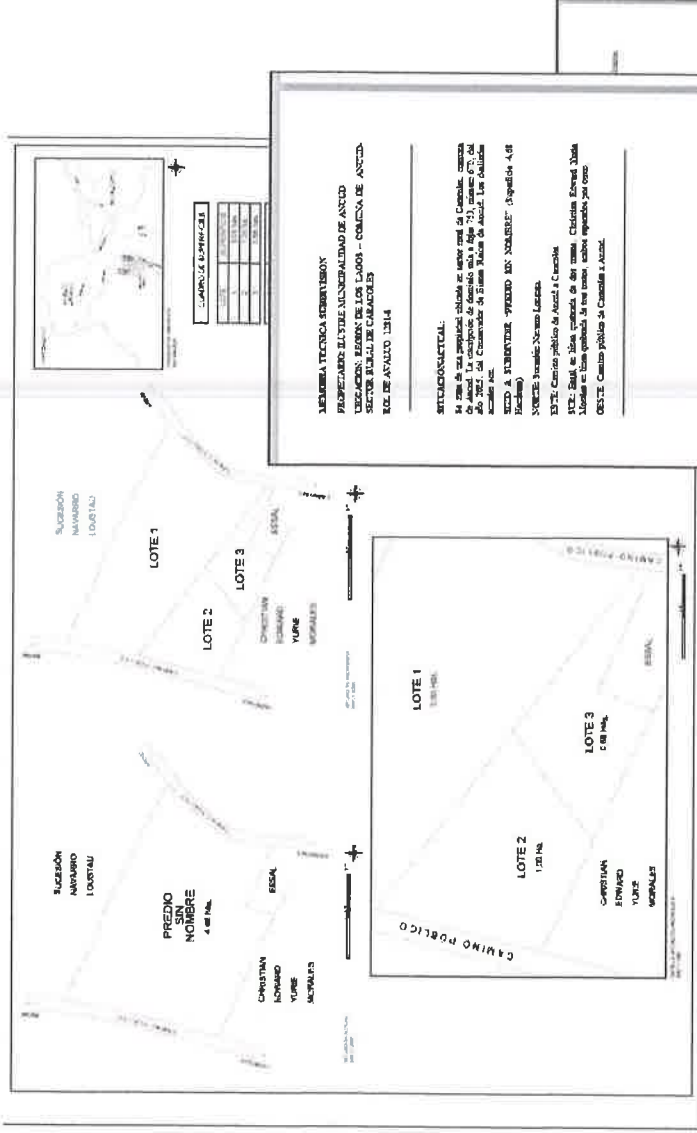
- Valor UF \$29.385,30
- El valor de uf utilizado corresponde a fecha 26-03-2021.
- Se establece un valor de 0.27 uf/m2 ,según los análisis desarrollados.


 Claudia Almonacid Maldonado
FIRMA DEL TASADOR
 ROL: 5782

El profesional que firma declara:

- Que ha inspeccionado la propiedad, que la información aquí señalada es totalmente verdadera, que todos los inconvenientes de la propiedad y su entorno están mencionados.
- Declaro que no he tenido en el pasado o presente interés alguno en el bien tasado
- Se declara que en el momento de la tasación ,no se ha tenido conocimiento de situaciones legales que pudieran afectar al valor de la propiedad ,distintas a las ya señalada en este informe.
- Que se ha inspeccionado la propiedad en cuestión .
- Que el presente informe es solo sobre el valor del terreno.
- Se aplico método comparativo con propiedades similares por sector ,superficie ,uso o destino y valorización.-

ANEXO - Archivo grafico



PLANIMETRIA DEL LOTE

PLANOS Y MEMORIAS DE DESLINDE ,ESCRITURA.

MEMORIA TECNICA ESCRIBIERON
PROPIETARIO: ELYTRE MUNICIPALIDAD DE ANCUD
SERVIDOR: RAMON DE LOS LAZOS - COMUNA DE ANCUD
LOT DE ANVALDO 1214

SITUACIONAL:
 34 años de sus promulga elabore el menor costo de Construcción. Construcción de Ancud. La construcción de Ancud es a 1400 metros de la zona del antiguo sector público de Ancud. La construcción de Ancud es a 1400 metros de la zona del antiguo sector público de Ancud.

SURTO A: ESCRIBIERON "PREDIO SAN NORBERTO" (Parcelada 4-58)
 (Parcela)

SURTO: Nuevo Nuevo Lotes.
 SURTO: Camino público de Ancud y Curruhue

SURTO: San José, parcelada de San José. Christian Edward Jorda
 Lotes de San José parcelada de San José. Christian Edward Jorda

OSITE: Camino público de Curruhue y Ancud.

OSITE LOTE 1
 OSITE: Camino público de Curruhue y Ancud

OSITE LOTE 2
 OSITE: Camino público de Curruhue y Ancud

OSITE LOTE 3
 OSITE: Camino público de Curruhue y Ancud

PROCESO DE COMPROMISO

HELMUTH LEONARDO ALAIMI DEBERCHIS

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ANCUD

REPERTORIO Nº 101 - 2021

En la ciudad de Chile, a los 15 días del mes de marzo de 2021, yo, el suscrito, en calidad de notario, en virtud de mi cargo, en la ciudad de Ancud, Chile, he sido autorizado por el Poder Judicial de la Jurisdicción Especializada en Chile, para celebrar el presente contrato de compraventa de un terreno, en virtud del cual, el Sr. HELMUTH LEONARDO ALAIMI DEBERCHIS, titular del terreno, ha vendido a la Ilustre Municipalidad de Ancud, Chile, un terreno que se encuentra ubicado en la comuna de Ancud, Chile, y que ha sido adquirido por el Sr. HELMUTH LEONARDO ALAIMI DEBERCHIS, titular del terreno, en virtud del presente contrato de compraventa.

Por una parte, yo, el suscrito, en calidad de notario, en virtud de mi cargo, he sido autorizado por el Poder Judicial de la Jurisdicción Especializada en Chile, para celebrar el presente contrato de compraventa de un terreno, en virtud del cual, el Sr. HELMUTH LEONARDO ALAIMI DEBERCHIS, titular del terreno, ha vendido a la Ilustre Municipalidad de Ancud, Chile, un terreno que se encuentra ubicado en la comuna de Ancud, Chile, y que ha sido adquirido por el Sr. HELMUTH LEONARDO ALAIMI DEBERCHIS, titular del terreno, en virtud del presente contrato de compraventa.

Por otra parte, yo, el suscrito, en calidad de notario, en virtud de mi cargo, he sido autorizado por el Poder Judicial de la Jurisdicción Especializada en Chile, para celebrar el presente contrato de compraventa de un terreno, en virtud del cual, el Sr. HELMUTH LEONARDO ALAIMI DEBERCHIS, titular del terreno, ha vendido a la Ilustre Municipalidad de Ancud, Chile, un terreno que se encuentra ubicado en la comuna de Ancud, Chile, y que ha sido adquirido por el Sr. HELMUTH LEONARDO ALAIMI DEBERCHIS, titular del terreno, en virtud del presente contrato de compraventa.

MEMORIA DE DESLINDE

MEMORIA DE DESLINDE

El presente documento tiene por objeto describir el terreno que se encuentra ubicado en la comuna de Ancud, Chile, y que ha sido adquirido por el Sr. HELMUTH LEONARDO ALAIMI DEBERCHIS, titular del terreno, en virtud del presente contrato de compraventa.

El terreno que se encuentra ubicado en la comuna de Ancud, Chile, y que ha sido adquirido por el Sr. HELMUTH LEONARDO ALAIMI DEBERCHIS, titular del terreno, en virtud del presente contrato de compraventa, tiene una superficie de 1.200 metros cuadrados, y se encuentra limitado por el Camino Público de Curruhue y Ancud, por el Camino Público de San José, por el Camino Público de Curruhue y Ancud, y por el Camino Público de Curruhue y Ancud.

El terreno que se encuentra ubicado en la comuna de Ancud, Chile, y que ha sido adquirido por el Sr. HELMUTH LEONARDO ALAIMI DEBERCHIS, titular del terreno, en virtud del presente contrato de compraventa, tiene una superficie de 1.200 metros cuadrados, y se encuentra limitado por el Camino Público de Curruhue y Ancud, por el Camino Público de San José, por el Camino Público de Curruhue y Ancud, y por el Camino Público de Curruhue y Ancud.

ESCRITURA

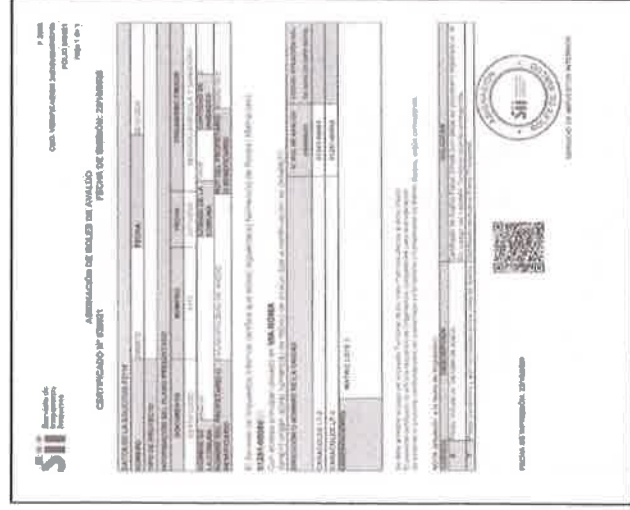
ANEXO - Archivo grafico



CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE



CERTIFICADO DE NO EXPROPIACION



CERTIFICADO SERVICIO IMPUESTOS INTERNOS

CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE ,CERTIFICADO DE ASIGNACION DE ROLES

ANEXO - Archivo grafico



FOTOGRAFIAS DEL TERRENO

IMÁGENES TOMADAS CON DRONE



PLANO DE UBICACION

ANEXO - Archivo grafico



FOTOGRAFIA DEL LOTE URBANO

IMÁGENES TOMADAS CON DRONE