

INFORME DE TASACIÓN PROPIEDAD LAJA LOTE 1-A SECTOR QUINTA CIPRIANA

I. ANTECEDENTES GENERALES

Cliente: ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LAJA
 Propietario Según SII: ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LAJA
 Destino según SII: SITIO ERIAZO
 Objetivo: TASACIÓN COMERCIAL
 Ubicación: CALLE LOS GUINDOS N° 238
 Comuna: LAJA

Superficie del Terreno
 24.233,03 m²

Rol Avalúo
 304-48

II. CONSIDERACIONES GENERALES

Se trata de una propiedad ubicada en sector residencial en Laja, de terreno con pendiente pronunciada y áreas de terrazas y forma irregular. Proviene de Fusión de lotes 1-A1 y 1-A2. El sector es principalmente habitacional con viviendas de autoconstrucción y de poblaciones de poca data. El sector es de interés comercial medio / bajo, con poca movimiento de transacciones en el último período. Cuenta con fusión aprobada Municipalmente y la inscripción en CBR Laja se encuentra en trámite.

III. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

A.- TERRENO

a. Descripción General

El terreno pertenece a una subdivisión urbana.

Es de forma irregular, su topografía se presenta con pendiente pronunciada y zonas de superficie aterrazadas resaltando dos marcadas, una por Costanera Norte en la cota inferior del terreno y la otra en la cota más alta del terreno por calle los guindos. Presenta vegetación agreste principalmente y pasto en casi la totalidad de su superficie.

Sin gravámenes físicos de ninguna naturaleza.

Cuenta con las siguientes áreas afectas a utilidad pública según Certificado N° 04 del 01-08-2019 DOM LAJA:

- 2.00 mts. por Calle Los Guindos
- 2.00 mts. por Costanera Norte
- 2.00 mts. por Calle las Guías lado poniente
- 1.00 mts. por Calle las Golondrinas lado sur

Tres de sus lados tienen frente a calle, sus deslinde son:

Norte: 137.91 mts. y 9.5 mts. línea quebrada con calle las Guías

Sur: 86.11 mts. y 4.0 mts. línea quebrada con Costanera Norte

Oriente: 163.12 mts. con los Guindos;

97.34 mts. – 42.18 mts. – 12.08 mts. – 25.18 mts. – 3.8 mts. – 17.0 mts – 41.0 mts. línea quebrada con población Villa Concepción;

50.3 mts. con calle las Golondrinas

Poniente: 20.2 mts. – 70.23 mts. 30.75 mts. – 39.32 mts. – 10.74 mts. - 15.22 mts. – 19.52 mts. – 145.97 mts. En línea quebrada con Lote 1B.

Superficie Total terreno	: 24.233,03 m ²
Superficie Total Afecta a Utilidad Pública	: 1.686,67 m ²
Superficie Total Útil	: 22.546,36 m ²

Datos obtenidos en inscripción de propiedad Fjs 1731 N° 942 AÑO 2004 CBR LAJA y de resolución de Fusión N° 10 fecha 02-08-2019 Municipalidad de Laja.

b. Grado de Urbanización

El terreno cuenta con urbanización completa con calzada, acera y solera de hormigón, y con servicios de alcantarillado, agua potable, luz eléctrica y teléfono.

c. Entorno y Equipamiento

Se emplaza en área urbana de la comuna de Laja frente a Laguna la Señoraza y deslinda con Costanera la cual cuenta con áreas de esparcimiento. Deslinda también con Villa Concepción. El sector inmediato se presenta consolidado de carácter residencial con viviendas de construcción diversa siendo en su mayoría de población con características similares y de altura similar. Cuenta con equipamiento cercano como la escuela de lenguaje Aylén, Multicancha, Liceo A-66, comercio local y a pocos minutos de centro comunal estando a 1km app. la plaza principal de la comuna.

d. Vías de Comunicación

La propiedad tiene buena accesibilidad, tres de sus deslindes son calles materializadas y siendo Costanera Norte, Las Golondrinas y Los Guindos son Vías colectoras de la comuna. Peatonalmente cuenta con aceras materializadas y con locomoción colectiva interna de la comuna inmediata.

e. Instrumentos de Planificación Territorial**1.- Plan Regulador Comuna de Laja.**

De acuerdo al Plan Regulador de la Comuna de Laja :

ZONA RESIDENCIAL, ZR - 2

(Altos del Laja, Villa Concepción, Quinta Cipriana, Nuevo Amanecer, Villa Los Jardines, Villa Capponi, Villa Los Castaños y Loteo Los Pinos)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos
Residencial	Permitido. Vivienda en extensión y vivienda en altura.
Equipamiento	
Científico	Permitido.
Comercio	Permitido, solo locales comerciales.
Culto y Cultura	Permitido.
Deporte	Permitido.
Educación	Permitido.
Esparcimiento	Permitido.
Salud	Permitido, solo postas y consultorios.
Seguridad	Permitido, solo unidades policiales y cuarteles de bomberos.
Servicios	Permitido.
Social	Permitido.
Actividades Productivas	Prohibido.
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACION	
Superficie predial mínima	200 m ² 600 m ² edificio colectivo.
Coefficiente máximo de ocupación	0,6 0,4 para edificio colectivo.
Coefficiente máximo de constructibilidad	2,5 5 para edificio colectivo.
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado – Pareado, Aislado para edificio colectivo.
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	Según O.G.U.C.
Distancia mínima a medianeros	4,00 m para edificio colectivo, resto según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	2,00 m y 3,00 m frente a vialidad estructurante.
Densidad Máxima	No se exige.

ZONAS NO EDIFICABLES

ZONA DE RIESGO POR REMOCIÓN EN MASA ZRI-1

(zonas de pendientes superiores al 30% al interior del área urbana).

USOS DE SUELO (1*), (2*)

TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
Residencial	Prohibido.
Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Prohibido.
Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Prohibido.
Educación	Prohibido.
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido.
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido.

(1*).- Los proyectos de urbanización, edificación y/o destinados al acondicionamiento y explotación de los terrenos colindantes a las áreas de riesgos por remoción en masa, deberán presentar un informe de riesgos, elaborado por profesionales competentes, en el cual se determine en detalle los límites del área de riesgos que afectan a su predio, como así mismo, las obras que deberán realizarse para proteger y mitigar los efectos ocasionados por el riesgo. Dichos proyectos deberán contar con un informe favorable previo de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Bío Bío.

(2*).- Se entenderá siempre como uso permitido las Áreas Verdes ya sean públicas o privadas definidas en el artículo 21.

SIMBOLOGÍA LIMITE URBANO VIGENTE

+++	LIMITE URBANO
.....	LIMITE ZONAS

ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO

ZONAS DEL AREA URBANA CONSOLIDADA

ZCC	ZONA CENTRO CENCO
ZR-1	ZONA RESIDENCIAL 1
ZR-2	ZONA RESIDENCIAL 2
ZR-3	ZONA RESIDENCIAL 3
ZRM-1	ZONA RESIDENCIAL MIXTA 1
ZC	ZONA EQUIPAMIENTO CEMENTERIO
ZTES	ZONA TURISTICA - ESPARCIMIENTO LA SEÑORAZA
ZM-1	ZONA MIXTA 1
ZED	ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
ZEE	ZONA EQUIPAMIENTO - ESPARCIMIENTO
ZEC-1	ZONA EQUIPAMIENTO - ESPARCIMIENTO CONDICIONADO 1
ZEC-2	ZONA EQUIPAMIENTO - ESPARCIMIENTO CONDICIONADO 2

ZONAS NO EDIFICABLES

ZRI-1	ZONA DE RIESGO POR REMOCION EN MASA
ZRI-2	ZONA DE RIESGO POR INUNDACION
ZRI-3	ZONA DE RIESGO POR GASODUCTO
ZRI-4	ZONA DE RIESGO POR INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA
ZRI-5	ZONA DE RIESGO POR INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
ZPdR	ZONA DE PROTECCION DE DRENAJES
ZAM	ZONA DE AMORTIGUACION AMBIENTAL

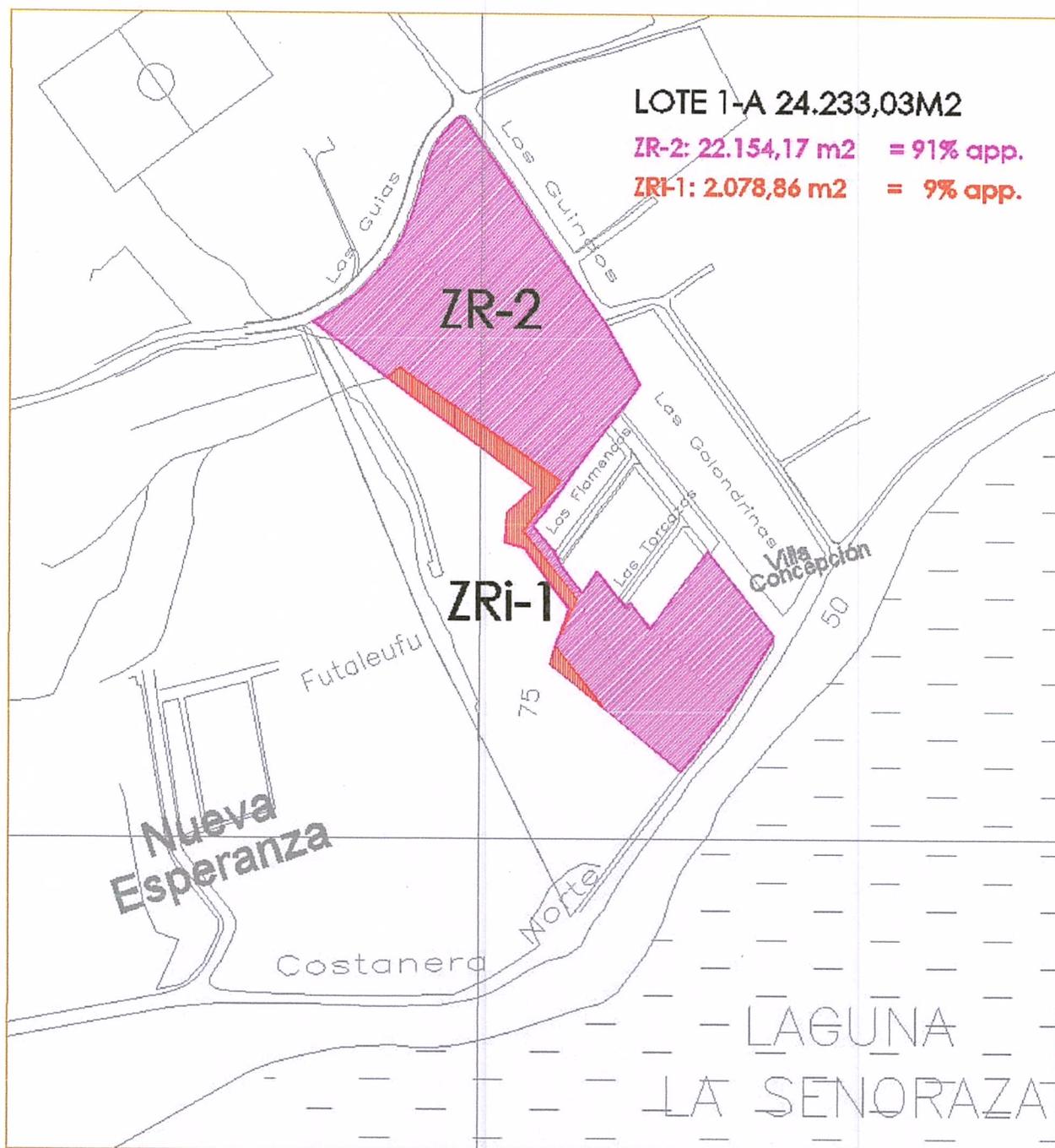
---	LF LINEA FERREA
---	LAT LINEA ALTA TENSION
---	RAMAL GASODUCTO EL PACIFICO
.....	ZONA INUNDABLE

VIALIDAD Y CONECTIVIDAD

VIALIDAD EXISTENTE		VIALIDAD PROYECTADA	
==	VIA TRONCAL	---	VIA COLECTORA (>20M)
==	VIA COLECTORA (>20M)	---	VIA SERVICIO (>15M)
==	VIA SERVICIO (>15M)	---	VIA LOCAL (>11)
==	VIA LOCAL (>11)	---	PUENTE PROYECTADO
==	PUENTE		

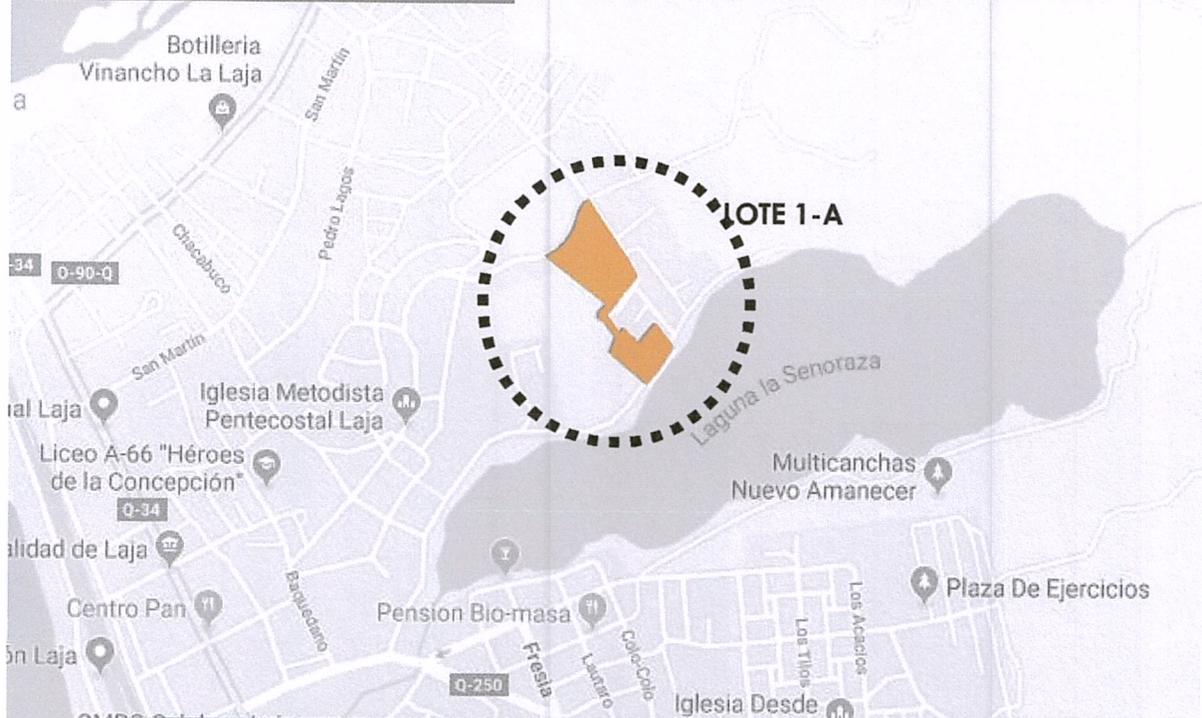


ZONAS DEL PRC LAJA EN EL TERRENO

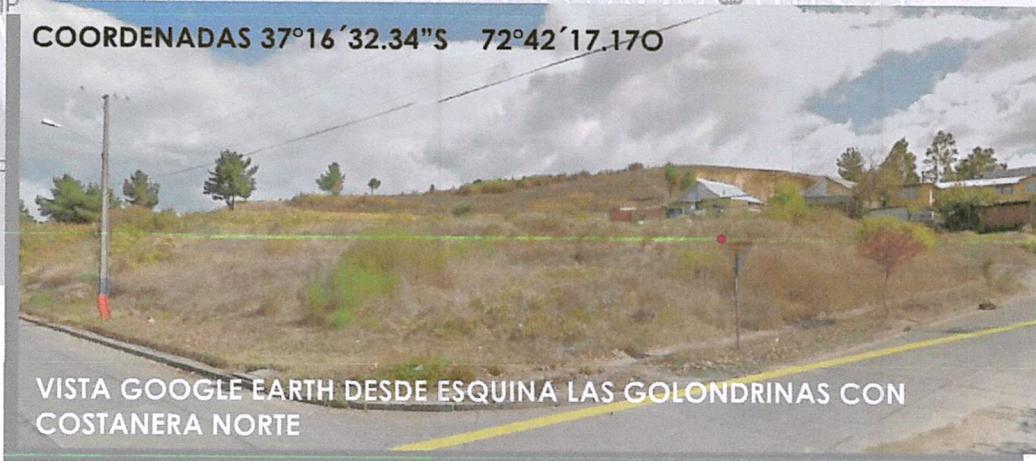


9% APP DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO CORRESPONDE A ZONA DE RIESGO CON NINGUN USO DE SUELO PERMITIDO, POR LO QUE CORRESPONDE A UNA AREA NO UTIL DE TERRENO A CONSIDERAR EN VALOR DE SUELO.

UBICACIÓN LOTE 1-A



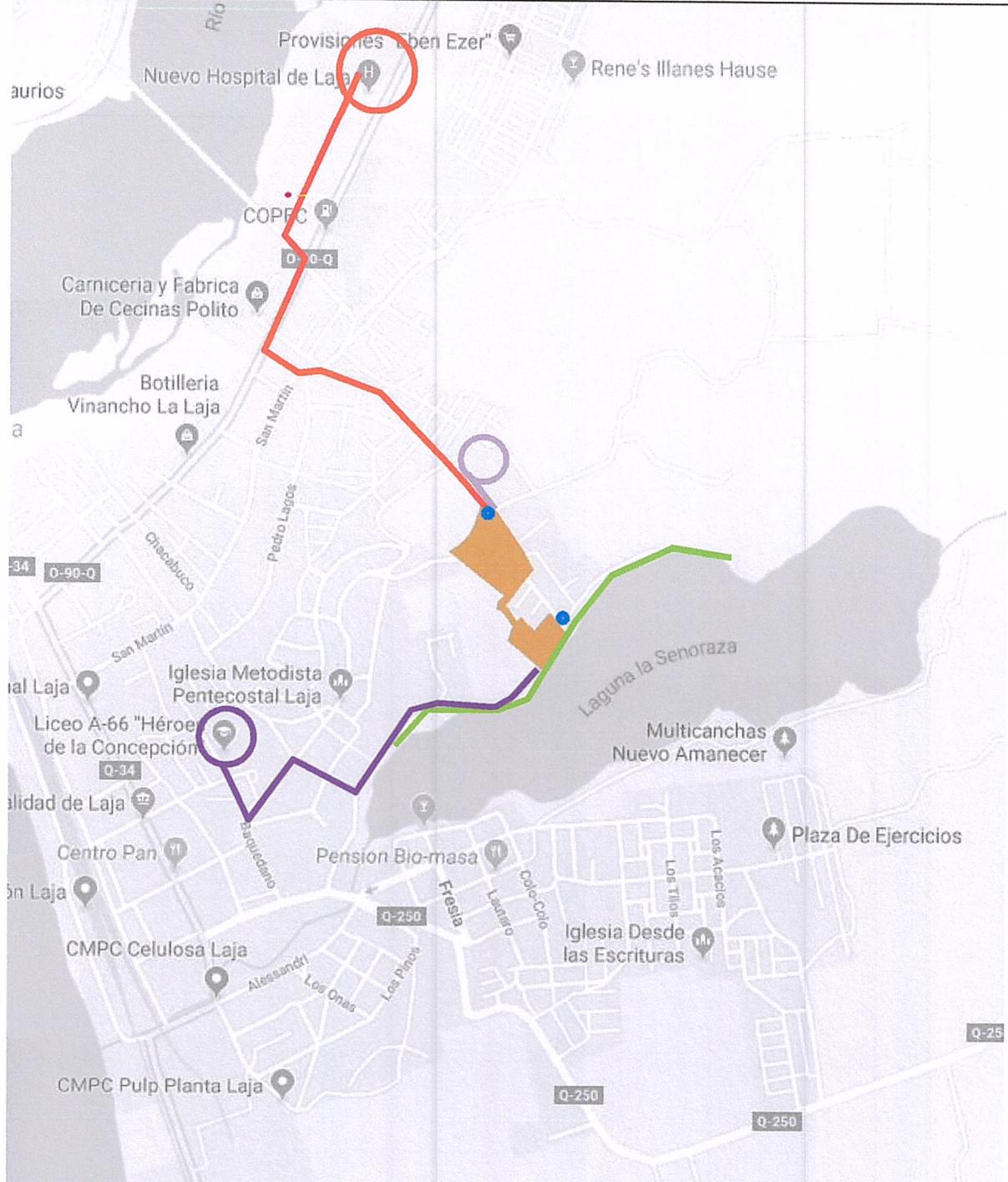
COORDENADAS 37°16'32.34"S 72°42'17.17O



VISTA GOOGLE EARTH DESDE ESQUINA LAS GOLONDRINAS CON COSTANERA NORTE

DISTANCIA A EQUIPAMIENTOS

Hospital de Laja	—	1 400 mts
Colegio	—	70 mts
Liceo	—	1 150 mts
Áreas verdes	—	Inmediata
Locomoción	—	Inmediata



IV. VALORIZACIÓN

IV A.- VALOR FÍSICO DE LA PROPIEDAD valor UF: \$27.953,42 al 03 de Agosto de 2019.

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR/ (UF/M2)	VALOR TOTAL (\$)
TERRENO ÚTIL	m ²	22.546,36	0,35	220.586.754.69
<p>- Para el cálculo de superficie de terreno total a valorar (22.546,36 m2) se consideró como superficie útil la diferencia entre la superficie total legal del terreno (24.233,03 m2) menos la superficie afecta utilidad pública (1.686,67 m2).</p> <p>- Se aplicó % de depreciación de un 5% al valor de UF/M2 por tener porcentaje de terreno en zona de riesgo según PRC de Laja.</p>				
MONTO TOTAL VALOR FISICO				
Monto (en letras): Doscientos veinte millones quinientos ochenta y seis mil setecientos cincuenta y cuatro coma sesenta y nueve pesos.				\$ 220.586.754.69.-
<p>El mercado es reducido y con escasa oferta por lo que se utilizaron muestras de mercado diversas buscando homologar en algunos casos superficie y en otros cercanía. Todos los valores UF/M2 que aparecen en el cálculo contemplan % de depreciación.</p>				

IV. B.- VALOR DE MERCADO

UBICACION	Sup. Terreno	VALOR (\$) CON % AJUSTE OFERTA COMERCIAL	VALOR UF/M2	REFERENCIA
Terreno poder judicial	2.974 m2	70.993.576	0.85	OFERTA LAJA
Sector los guindos	6.300 m2	121.787.460	0.69	http://cort.as/-MgXA
VILLA LAS ESTRELLAS	37.042,35 m2	218.401.776	0.21	FJ 38 N° 26 2018
San Marín / Corcolenes	76.500 m2	530.807.493	0.25	http://cort.as/-MgOP
	PROMEDIO	216.771.540	0.50	
		Con ajuste por homologación	0.45	

Valor Promedio de referencias de Mercado

Monto (en letras): Cero coma cuarenta y cinco UF el metro cuadrado.

0.45 UF / M2.-

IV. C.- RESUMEN COSTO REPOSICION

ESTUDIO VALOR RESIDUAL TERRENO

NORMATIVA			DATOS DEL PROYECTO Y CONSIDERACION DE NORMAS		
Coefficiente Ocupación de Suelo	0,8		Superficie Terreno Bruta	22.546	m²
Coefficiente de Constructibilidad	2,5		Calles, Cesiones y Áreas Verdes	6.764	m²
Subdivisión Predial Mínima	200		Superficie Terreno Util	15.782	m²
Coef. x Fusión de Sitios			Superficie Lote	110	m²
Otros			Cantidad Lotes	95	
Usos Permitidos	Vivienda		Sup. Edif. Prom. por casa	60	m²
			Superficie Edificada Total	5.700	m²
			Precio venta	1.375	uf
COSTOS			INGRESOS		
Costo Directo	Vivienda (UF/m2)	12,0	UF Total		
	Superficie Viviendas (m2)	60	68.400	Ingresos por venta	
	Obras Anexas (UF/lote)		-	TOTAL	
	Urbaniz. bruto (UF/m2)	0,5	11.273	Ingresos Brutos	130.625 UF
	Costo Directo Total (UF)		79.673	Promoción y Ventas	1.959 UF
Recargos al Costo Dir.	Gastos Generales (%)	10	7.967	Utilidad de la Gestión	13.996 UF
	Utilidad Construcción (%)	8	5.975	Costo Total Construcción	104.292 UF
	I.V.A. D.F.L.2 (%)	6,65	5.298	TOTAL	
	Total Recargos (UF/m2)	0,9	19.241	VALOR TERRENO	10.378 UF
Gastos de Proyecto	Permisos Municipales (%)	0,60	478	Valor Terreno	10.378 UF
	Honorarios Arquitectura (%)	0,35	279	Valor m2 Terreno	0,46 uf/m²
	Honorarios Cálculo (%)	0,20	159	Tasa Anual	9 %
	Honorarios Instalaciones (%)	0,20	159	Plazo del Flujo	2 Años
	Asesoría Legal (%)	0,1	40	Velocidad Ventas	5,28 Unid.men.
	I.T.O. (%)	0,4	279	Valor m2 Terr. Dinámico	0,30 UF/m²
	Aportes serv. Públicos (%)	-	-	Valor m2 Terr. Dinámico	6.817 UF
	Costo Financiero (%)	5,0	3.984	UBICACION	LOS GUINDOS 238
	Total Gastos del Proyecto (%)	6,8	5.378	COMUNA	LAJA
Costo Total Construcción (UF)	Utilidad de la Gestión %	12,0	104.292	NOMBRE TASADOR	MARIA JOSE ROSENBERG
	Promoción y Ventas %	1,5		FECHA	03-08-2019

V. VALOR DE TASACION

VALOR DE TASACION: \$ 220.000.000.-
Monto (en letras): Doscientos veinte millones de pesos.
VALOR EN UF : 7870.2 UF

VI.- CONSIDERACIONES

Para determinar el valor de tasación de la propiedad se consideró la ubicación de esta en el contexto urbano, la superficie de terreno correspondiente a la unidad y las afectaciones de ese ya fuera por ensanche de terreno o por topografía y uso en plan regulador, su accesibilidad, y la conformación del sector. Junto con eso se consideró el de mercado y de costo reposición para poder llegar al valor físico estableciéndose así el valor de tasación.

V.- ANEXO FOTOGRAFICO

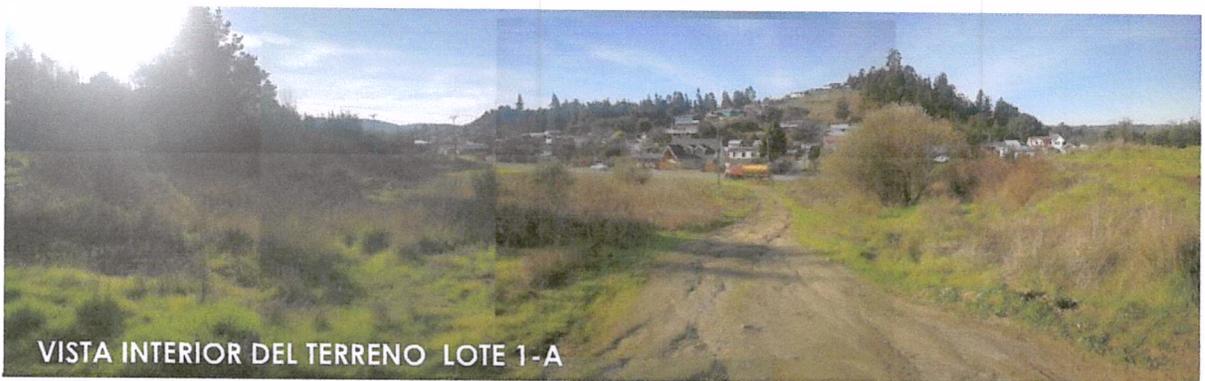




TERRAZA BAJA FRENTE A LAGUNA Y COSTANERA



TERRAZA EN COTA ALTA DEL TERRENO, SALIDA A CALLE LOS GUINDOS



VISTA INTERIOR DEL TERRENO LOTE 1-A



VISTA A LOTE 1-A DESDE ESQUINA CALLE LOS GUINDOS CON CALLES LAS GUIAS.



VISTA DESDE VILLA CONCEPCION POR CALLE LAS GOLONDEINAS HACIA EL TERRENO



PARADERO LOCOMOCION COLECTIVA POR CALLE LOS GUINDOS