

# ANÁLISIS TÉCNICO

## Informe de Tasación Propiedad

**SITIO DOS  
CALLE JUAN LADRILLEROS Nº 309  
COMUNA DE QUELLÓN  
REGIÓN DE LOS LAGOS**

**Octubre 2024**

---

**NIBALDO VALDÉS VELOSO**  
Ingeniero Civil Industrial  
Perito Judicial Tasador de Rol 218057-2023  
I. Corte de Apelaciones de Puerto Montt

## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN .....	3
2. OBJETIVO DEL INFORME.....	4
3. CRITERIOS, NORMAS APLICADAS Y FUENTES DE INFORMACIÓN. ....	5
4. PROPIEDAD OBJETO DE TASACIÓN .....	6
5. COMPARABLES .....	7
5.1 COMPARABLE 1.....	8
5.2 COMPARABLE 2.....	9
5.3 COMPARABLE 3.....	10
5.4 SUPERFICIES Y VALORES DE COMPARABLES.....	11
6. REVISIÓN DEL INFORME RESPECTO A LA NCH 3658:2021/1 .....	12
6.1 ASPECTOS FORMALES.....	12
6.2 BASE DE INFORMACIÓN .....	14
6.3 REPRESENTATIVIDAD Y ANÁLISIS DE LOS COMPARABLES.....	14
6.4 MAYOR Y MEJOR USO .....	15
6.5 ANÁLISIS DETALLADO DE LA METODOLOGÍA DE TASACIÓN. ....	16
6.6 RESULTADO REVISION. ....	16
7. TASACIÓN PROPUESTA .....	18
7.1 METODOLOGÍA .....	18
7.2 NUEVA TASACIÓN .....	19
7.3 VARIACIÓN TASACION V/S RENTA MENSUAL (SENSIBILIZACIÓN) .....	20
8. CONCLUSIONES GENERALES .....	21
8.1 TASACIÓN DEL BIEN RAÍZ.....	21
8.2 SUBESTIMACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE EN LA COMPRAVENTA DE 2021. ....	21
ANEXOS.....	22
ANEXO 1: TABLA RESUMEN DE ANÁLISIS COMPARATIVO .....	22
ANEXO 2: TABLA RESUMEN DE ANÁLISIS COMPARATIVO .....	23
ANEXO 3: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR .....	24

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento ha sido elaborado en el marco de un proceso judicial iniciado por Elizabeth Yanina Vera Velásquez, en representación de los derechos de su padre, César Ismael Vera Oyarzún, en relación con la compraventa del inmueble Rol 50-42, ubicado en Quellón. La impugnación radica en que dicha compraventa se habría realizado por un precio inferior al valor de mercado, lo que podría constituir lesión enorme conforme a la normativa vigente.

El inmueble en cuestión fue tasado previamente en \$449.570.193, equivalentes a 11.859 UF, mediante el **“Informe de Tasación de Propiedad - Sitio Dos, Calle Juan Ladrilleros N° 309, Comuna de Quellón, Región de Los Lagos”**. En este documento, la valoración se basó en los enfoques comparativo y costo de reposición, que, según el análisis técnico aquí presentado, revela debilidades metodológicas relacionadas principalmente con la selección de comparables, la verificación de datos y la elección de los enfoques de valoración utilizados. Estos factores impactan directamente en la precisión de la tasación y serán abordados a lo largo del presente estudio.

En cuanto a los criterios de revisión, se ha evaluado el informe original bajo los lineamientos de la Norma Chilena [NCh 3658/1:2021 - Tasación de bienes, obligaciones y derechos. Términos, definiciones y disposiciones generales](#), lo cual proporciona una base normativa objetiva y estandarizada para la valoración de inmuebles. Esta norma ofrece criterios claros y definidos que facilitan una evaluación técnica rigurosa y fundamentada, contribuyendo a la verificación y análisis del proceso. Finalmente, la aplicación de un estándar reconocido minimiza interpretaciones subjetivas, aportando transparencia, precisión y confianza en los resultados obtenidos.

## 2. OBJETIVO DEL INFORME.

El objetivo principal del presente documento es realizar un análisis crítico del “**Informe de Tasación de la Propiedad Sitio Dos, Calle Juan Ladrilleros Nº 309, Comuna de Quellón**”, evaluando su adherencia a los lineamientos establecidos por la normativa chilena **NCh 3658/1:2021 - Tasación de bienes, obligaciones y derechos. Términos, definiciones y disposiciones generales**.

En segundo lugar, se busca proporcionar una revalorización precisa de la propiedad en las fechas en que fue objeto de transacciones de compraventa, empleando un enfoque metodológico que refleje adecuadamente la naturaleza y el potencial económico del bien raíz en estudio. Las fechas relevantes son:

- 12 de noviembre de 2021: compraventa entre César Vera Oyarzún y Félix Rivera Vera.
- 6 de enero de 2023: compraventa entre Orieta Vera Oyarzún y Karina Rivera Vera.

En resumen, se busca realizar un análisis en base a la sana crítica(\*) del informe original en cuestión, el cual debería entregar una referencia del potencial valor comercial del inmueble.

El presente documento ha sido elaborado a solicitud de Elizabeth Yanina Vera Velásquez, quien actúa en representación de los derechos de su padre, señor César Ismael Vera Oyarzún.

---

(\*) *Sana Crítica: Sistema de valoración de pruebas que combina principios de lógica, experiencia y conocimientos técnicos aplicados objetivamente, empleado por los jueces para la valoración de las pruebas (artículo 426 del Código de Procedimiento Civil de Chile). Este sistema asegura que las conclusiones sean razonadas y fundamentadas, evitando criterios subjetivos o arbitrarios.*

### 3. CRITERIOS, NORMAS APLICADAS Y FUENTES DE INFORMACIÓN.

Para la elaboración de este informe, se emplearon metodologías y criterios alineados con la **NCh 3658/1:2021 - Tasación de bienes, obligaciones y derechos. Términos, definiciones y disposiciones generales**. Esta norma establece los lineamientos técnicos necesarios para asegurar una valoración objetiva y verificable de bienes inmuebles, proporcionando una base de requisitos y enfoques metodológicos adecuados.

El análisis incluyó la revisión exhaustiva de los datos e información presentados en el informe de tasación original, así como el uso de fuentes de información adicionales públicas y privadas, para corroborar y complementar la información del entorno y referencias del mercado inmobiliario. Las principales fuentes de información utilizadas fueron:

- **Informe de Tasación Previo:** Revisión de datos, comparables considerados en la valoración inicial, metodologías utilizadas y conclusiones.
- **Sistemas de Información Geográfica (Google Maps y Google Earth):** Visualización de la ubicación del inmueble y los comparables, además de evaluación de la accesibilidad y entorno comercial.
- **Plan Regulador Comunal de Quellón:** Revisión de los usos permitidos del suelo y de las restricciones normativas de constructibilidad aplicables a la propiedad.
- **Escritura pública inscripción compraventa** entre César Ismael Vera Oyarzún y Félix Fabian Rivera Vera.
- **Escritura pública inscripción compraventa** entre Orieta de Lourdes Vera Oyarzún y Karina Lourdes Rivera Vera.
- **Medida prejudicial precautoria.** Elizabeth Yanina Vera Velásquez contra Félix Fabián Rivera Vera.

#### 4. PROPIEDAD OBJETO DE TASACIÓN

El perito suscrito adhiere mayoritariamente a lo descrito en los capítulos IV al VIII del informe de tasación original, los cuales ofrecen una descripción detallada y precisa de la ubicación del inmueble, características de edificación y el contexto de su emplazamiento. La propiedad evaluada, identificada con el Rol 50-42, se encuentra en la calle Juan Ladrilleros (calle principal - Ruta 5 Sur), una de las arterias comerciales más importantes de Quellón. Esta ubicación estratégica le otorga alta visibilidad y un flujo constante tanto peatonal como vehicular, elementos que incrementan su atractivo para actividades comerciales y maximizan su potencial de negocio.

El informe de tasación original describe el emplazamiento de la siguiente manera:

***“El sector actualmente es un sector netamente urbano/comercial, con alto valor inmobiliario y en constante desarrollo, con urbanización y desarrollo estable, principalmente de equipamientos comerciales y de servicios. El sector posee una buena ubicación ya que se trata del centro de la ciudad de Quellón, es la avenida principal” (Capítulo V. Características del Sector de Emplazamiento).***

En relación con la edificación en sí, el informe original detalla lo siguiente en su Capítulo VIII, "Características de la Edificación":

***“Se trata de una edificación de 2 pisos, de construcción tradicional en acero, esto se evidencia por las luces o distancias sin apoyos del inmueble. La superficie total del local comercial es de aproximadamente 530 m<sup>2</sup>. La volumetría tiene forma semi-rectangular, con adosamiento en sus 3 caras; es un local con fachada continua y construido en la totalidad del predio que tiene luz natural únicamente en su fachada sur, la que da a calle Juan Ladrilleros. Se accede por su fachada principal que da a calle Juan Ladrilleros. La construcción se encuentra en buen estado superficial de mantención a nivel exterior e interior, con revestimientos exteriores en zincalum y porcelanatos, y cubierta de zincalum pintado en buen estado”.***

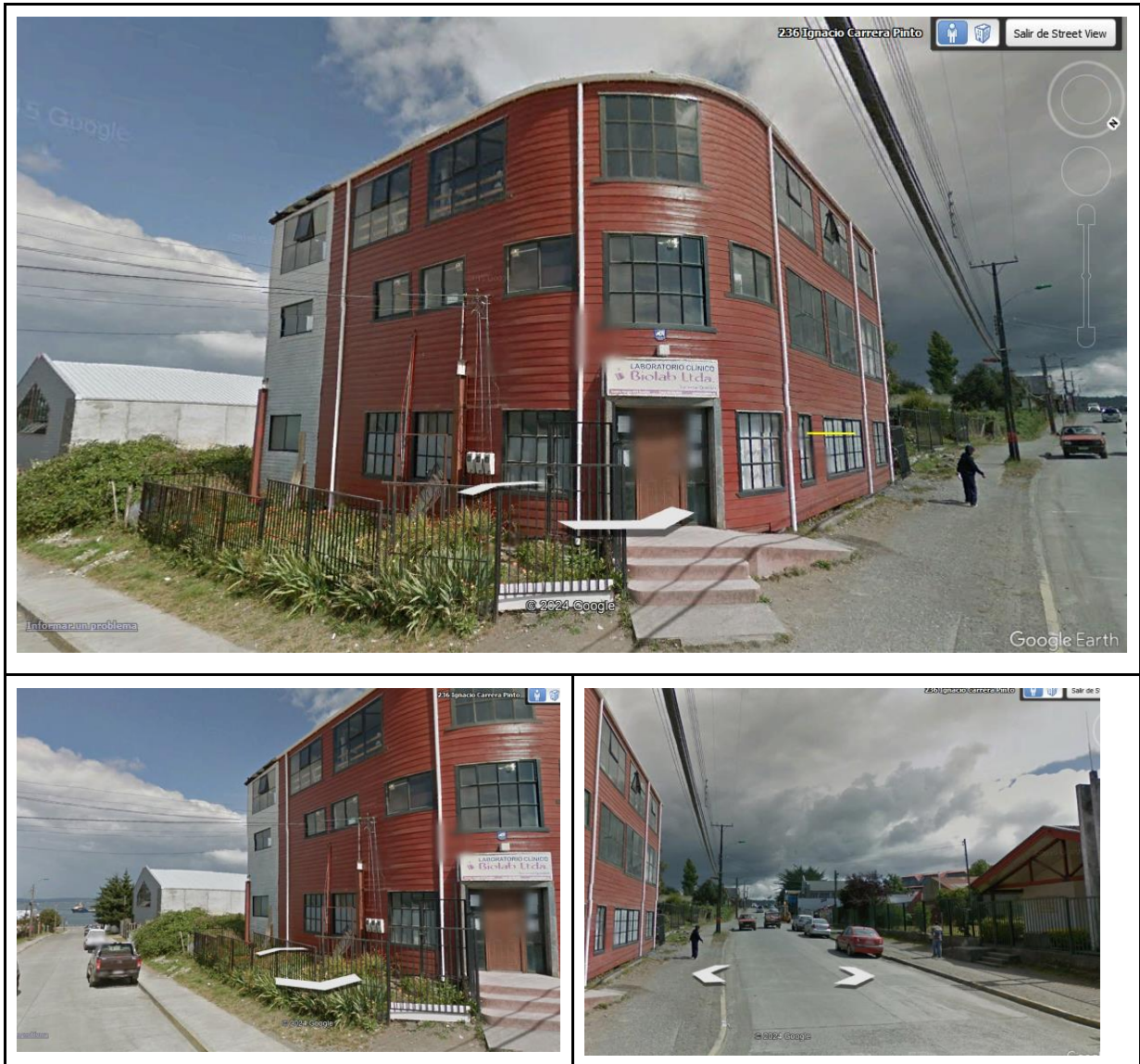
## 5. COMPARABLES.

La imagen aérea que se presenta a continuación muestra la ubicación relativa del inmueble Rol 50-42 (bien a tasar) respecto a los comparables C1, C2 y C3. Cada propiedad está geográficamente identificada, y se observa que el inmueble en estudio (Rol 50-42) se encuentra en una posición más céntrica y comercial. Esta ubicación estratégica le otorga al inmueble ventajas significativas en términos de visibilidad y accesibilidad, aspectos esenciales para el desarrollo de actividades comerciales de alto flujo.



A diferencia de la propiedad tasada, que cuenta con un nivel de especificación adecuado en el informe, este NO proporciona una descripción exhaustiva de los comparables. En particular, se omiten detalles críticos sobre sus características específicas, ubicación exacta y estado de conservación, así como información que justifique su pertenencia. Esta omisión compromete la calidad de la valoración y limita su pertinencia como dato válido dentro de la muestra.

## 5.1 COMPARABLE 1.



C1: Este inmueble se encuentra distante alejado del centro comercial de Quellón, con menor exposición y flujo tanto peatonal como vehicular. Aunque está bien mantenido, su ubicación y características lo hacen más adecuado para actividades de bajo tráfico o residenciales, limitando así su atractivo comercial. En contraste, el inmueble tasado se beneficia de una ubicación en una arteria principal, con mayor visibilidad y accesibilidad.

Nota: Las imágenes de los comparables fueron obtenidas en octubre de 2024 mediante herramientas digitales, en la fecha de elaboración del presente informe, debido a que el original no contiene información al respecto.

## 5.2 COMPARABLE 2.



C2: Este comparable es un terreno sin edificación, lo que limita su capacidad para generar ingresos inmediatos. Aunque podría ofrecer una aproximación del valor del terreno, su utilidad es limitada al ser solo un elemento de muestra. Por lo tanto, no es adecuado para determinar el valor de una construcción operativa y en funcionamiento. Su menor visibilidad y la falta de edificaciones disminuyen su valor como comparable directo, ya que no permite una función comercial inmediata.

### 5.3 COMPARABLE 3.



C3: El inmueble C3 es un hotel ubicado cerca del mar y de la Plaza de Armas de Quellón, orientado principalmente al turismo. Este uso y su ubicación presentan diferencias significativas con la propiedad tasada, que se encuentra en una arteria principal con mayor visibilidad y flujo comercial. Además, el estado de conservación del C3 muestra signos de depreciación, lo cual disminuye su atractivo en comparación con un inmueble bien mantenido y apto para actividades comerciales de alto flujo, como el Rol 50-42.

#### 5.4 SUPERFICIES Y VALORES DE COMPARABLES

La tabla adjunta presenta los datos de superficie y valores de los comparables utilizados en el informe original:

	Nombre / Dirección	Valor Oferta	Sup Edificada	Valor Edificación	Sup Terreno	Valor Terreno	Valor Terreno UF/M2
1	Comparable 01	22400	900	16200	300	6200	\$ 20,67
2	Comparable 02	6596	0	0	612	6596	\$ 10,78
3	Comparable 03	9000	450	3600	650	5400	\$ 8,31

A continuación, se procederá con un análisis específico de cada comparable, evaluando las diferencias en los valores y superficies reportadas, y cómo estas influyen en la tasación de la propiedad, para determinar la adecuación y representatividad de los comparables seleccionados en relación con la propiedad en estudio.

## 6. REVISIÓN DEL INFORME RESPECTO A LA NCH 3658:2021/1

Este apartado se concentra en la revisión técnica del informe de tasación del inmueble Rol 50-42, ubicado en Quellón, conforme a los lineamientos de la NCH 3658:2021/1. Se prioriza la evaluación de aquellos factores que inciden directamente en la precisión y fiabilidad de los resultados económicos de tasación, con el fin de identificar posibles áreas de mejora en la metodología empleada.

Los aspectos claves que se analizarán a detalle, dado su impacto determinante en la exactitud de las conclusiones, son: (1) la correcta verificación de los datos utilizados, (2) la representatividad de la muestra seleccionada, y (3) la elección adecuada del enfoque de valoración. Estos tres pilares son esenciales para garantizar que la tasación refleje de manera confiable y precisa el valor de mercado del inmueble en estudio.

Cada uno de estos elementos será evaluado en función de los requisitos establecidos por la NCH 3658:2021/1, así como de las mejores prácticas comúnmente aceptadas en la tasación de inmuebles comerciales, asegurando un análisis riguroso que soporte la integridad y transparencia del informe.

### 6.1 ASPECTOS FORMALES

Los capítulos formales del informe de tasación, orientados a describir aspectos como antecedentes registrados en SII, ubicación y atributos del bien raíz entre otros, muestran un desarrollo aceptable en términos de estructura y contenido. A continuación, se presenta un breve resumen con las principales observaciones de cada uno:

- **Capítulo V. Identificación y Ubicación del Inmueble:** El informe incluye dos imágenes aéreas que permiten una comprensión clara de la ubicación del inmueble en el sector, lo que facilita su contexto espacial.
- **Capítulo V. Características del Sector de Emplazamiento:** Se ofrece una descripción adecuada del entorno y del uso de suelo, complementada con imágenes que proporcionan un contexto visual útil. Esta sección cumple con los requisitos de presentación del área y su uso comercial predominante.

- **Capítulo VI. Condiciones de Edificación según el Plan Regulador Comunal:** El informe detalla correctamente los usos permitidos y prohibidos del suelo de acuerdo con el Plan Regulador de Quellón, ofreciendo claridad sobre las limitaciones de constructibilidad del inmueble.
- **Capítulo VII. Características del Terreno:** No se detallan las dimensiones de los lados del polígono que define la superficie del terreno en el informe original, lo cual sería relevante para una descripción completa de la propiedad. Además, aunque existe una discrepancia significativa entre la superficie medida y la registrada en el SII, este aspecto no se menciona en esta sección. Sin embargo, dicha discrepancia se aborda en una nota en el capítulo siguiente (VIII).

Al respecto, se observa una diferencia considerable entre la superficie medida con herramientas digitales, que es de 283 m<sup>2</sup>, y la superficie registrada en el certificado de avalúo fiscal, que indica 186 m<sup>2</sup>. Para los fines de este análisis, y en concordancia con el informe de tasación en estudio, se toma como referencia la superficie obtenida a través de sistemas digitales, es decir, 283 m<sup>2</sup>. Esta decisión es fundamental para asegurar la comparabilidad de los resultados obtenidos.

- **Capítulo VIII. Características de la Edificación:** Se adhiere completamente a las conclusiones, que se detallan en el Capítulo VIII, "Características de la Edificación":

*“Se trata de una edificación de 2 pisos, de construcción tradicional en acero, esto se evidencia por las luces o distancias sin apoyos del inmueble. La superficie total del local comercial es de aproximadamente 530 m<sup>2</sup>. La volumetría tiene forma semi-rectangular, con adosamiento en sus 3 caras; es un local con fachada continua y construido en la totalidad del predio que tiene luz natural únicamente en su fachada sur, la que da a calle Juan Ladrilleros. Se accede por su fachada principal que da a calle Juan Ladrilleros. La construcción se encuentra en buen estado superficial de mantención a nivel exterior e interior, con revestimientos exteriores en zincalum y porcelanatos, y cubierta de zincalum pintado en buen estado”.*

## 6.2 BASE DE INFORMACIÓN.

El punto 9.8 de la NCH 3658:2021/1 establece que los datos empleados deben ser verificables, garantizando así la objetividad y precisión de los resultados de valoración. En el caso analizado, el informe no cumple con este principio, ya que los comparables utilizados carecen de datos fundamentales, como fechas de transacción, registros de publicación y/o la fuente específica de la información empleada o bibliografía. Esta falta de respaldo limita la posibilidad de auditar los valores presentados y verificar su veracidad.

Además, se observan deficiencias adicionales, como la falta de claridad en la forma de cálculo o separación de valores (\$) de terreno y construcción para los comparables C1 y C3. Tampoco el costo de reposición asignado a la estructura de acero (15 UF/m<sup>2</sup>) está debidamente justificado, lo cual genera incertidumbre en la estimación de su valor.

La combinación de estos factores hace que la muestra y sus inferencias carezcan de las fuentes mínimas necesarias para verificar tanto los datos empleados como los resultados concluidos, afectando así la confiabilidad del análisis presentado.

## 6.3 REPRESENTATIVIDAD Y ANÁLISIS DE LOS COMPARABLES.

La metodología del informe original emplea el método comparativo para estimar el valor del inmueble Rol 50-42, complementado con el método de Costo de Reposición para la construcción. No obstante, el análisis comparativo presenta limitaciones críticas debido a la selección de un conjunto de comparables insuficientes y carentes de representatividad. Esta deficiencia reduce tanto la precisión como la confiabilidad de la valoración obtenida, dado que los comparables seleccionados muestran diferencias significativas con el inmueble en estudio en aspectos claves como:

- **Ubicación:** El inmueble en estudio se encuentra en una arteria principal de Quellón, caracterizada por un alto flujo de tránsito peatonal y vehicular, un aspecto crucial para propiedades comerciales. En contraste, los comparables están ubicados en zonas con menor visibilidad y acceso, lo que disminuye su comparabilidad directa con el inmueble tasado.

- **Funcionalidad y uso comercial:** Mientras que el Rol 50-42 está adecuado para un flujo comercial intenso, los comparables seleccionados muestran usos y características de menor intensidad comercial, como terrenos sin edificación o propiedades orientadas a un uso turístico específico. Estas diferencias de funcionalidad limitan su aplicabilidad como referencias de valor.
- **Condiciones estructurales:** La estructura del Rol 50-42 está diseñada para soportar actividades comerciales de alto flujo, lo cual incrementa su atractivo en el mercado. Los comparables, por otro lado, presentan condiciones estructurales diversas, sin alinearse con los requisitos comerciales del inmueble en estudio.

Específicamente, los comparables (ver Anexo II) presentan una menor visibilidad y menor capacidad de flujo comercial, mientras que el inmueble Rol 50-42 se beneficia de una ubicación estratégica en una arteria principal con alto tránsito. Estas discrepancias dificultan que los comparables reflejen adecuadamente el valor real de mercado del inmueble en estudio. En conclusión, la metodología utilizada no logra capturar el perfil comercial del inmueble, lo que subraya la recomendación de emplear el enfoque de ingresos, más adecuado para propiedades comerciales que generan flujos de ingresos constantes.

#### **6.4 MAYOR Y MEJOR USO**

El principio de Mayor y Mejor Uso, tal como se establece en el punto 5.1.1 de la NCH 3658:2021/1, indica que la tasación debe reflejar el uso más rentable, factible y económicamente viable del inmueble, en cumplimiento con las normativas vigentes. En el informe de tasación evaluado, este principio no ha sido plenamente respetado, ya que se aplicaron enfoques que no consideraron el uso óptimo y más rentable del bien.

Dado que el inmueble se encuentra en una zona comercial estratégica de Quellón, con alto flujo de tránsito y visibilidad, un enfoque de ingresos habría sido más adecuado. Esta metodología permite evaluar el valor del inmueble según su capacidad para generar ingresos sostenibles mediante actividades comerciales o arrendamientos. La omisión de este enfoque en el informe representa una falta en la valoración de bienes comerciales, al no contemplar su capacidad real para generar flujos de caja futuros, lo cual es crucial en la determinación de su valor real del bien en el mercado.

## **6.5 ANÁLISIS DETALLADO DE LA METODOLOGÍA DE TASACIÓN.**

El análisis de la metodología de tasación revela deficiencias significativas en el informe original. Aunque se mencionan actividades como la visita al inmueble y el uso de archivos, no se especifica ni justifica técnicamente el método de tasación empleado, lo cual contraviene los lineamientos de la NCH 3658:2021/1. Si bien se deduce que se utilizó el método comparativo para el predio y el método de costo de reposición para la construcción del inmueble en estudio, no se explica por qué estos enfoques serían los más adecuados para este caso específico. En particular, el valor unitario de 15 UF/m<sup>2</sup> asignado a la construcción no cuenta con una justificación adecuada, lo cual genera dudas respecto a la precisión del costo de reposición aplicado.

Además, no se detalla cómo se obtienen por separado los valores del terreno y la construcción en los comparables 1 y 3, lo que introduce incertidumbre sobre la precisión de los valores asignados a cada componente. En cuanto al comparable 2, al tratarse únicamente de un terreno, disminuye aún más la representatividad de la muestra y se convierte en el único dato disponible para definir el valor en UF/m<sup>2</sup> del terreno, lo cual resulta insuficiente para una valoración confiable.

## **6.6 RESULTADO REVISIÓN.**

La revisión del informe de tasación del inmueble Rol 50-42, ubicado en Quellón, realizada conforme a los lineamientos de la NCH 3658:2021/1, revela deficiencias significativas en cuanto a la precisión y confiabilidad de los resultados obtenidos. A pesar de que este cumple en gran parte con los elementos formales, presenta problemas en aspectos fundamentales, tales como verificabilidad de los datos, representatividad de los comparables y justificación del método de valoración aplicado. Estos factores son críticos para asegurar que la tasación refleje de manera confiable el valor de mercado de una propiedad de alto potencial comercial como esta.

El método comparativo y el enfoque de costo de reposición utilizados en el informe original resultan inadecuados para una propiedad comercial con las características del Rol 50-42. La muestra de comparables es limitada y carece de representatividad, lo cual restringe su capacidad para ofrecer una valoración precisa y alineada con el verdadero valor de mercado del inmueble. Adicionalmente, la omisión del principio de Mayor y Mejor Uso en la metodología de valoración subestima el potencial

económico de la propiedad, ubicada en una arteria comercial de alto flujo, y limita la precisión de los resultados.

Para una propiedad con un perfil comercial y una ubicación estratégica como el inmueble en cuestión, se recomienda firmemente el uso del enfoque de ingresos como método principal de valoración. Este enfoque tiene ventajas significativas en cuanto a su capacidad para capturar el rendimiento económico esperado de la propiedad en función de sus ingresos proyectados. Al emplear una tasa de descuento adecuada y representativa del mercado inmobiliario comercial, el enfoque de ingresos ofrece una evaluación más precisa y acorde con las expectativas de quienes buscan generar ingresos a partir de la propiedad.

Beneficios de adoptar el enfoque de ingresos:

1. **Precisión en el contexto comercial:** El enfoque de ingresos proporciona una valoración ajustada al contexto económico de la propiedad, considerando su potencial para generar flujos de caja constantes. Esto permite una evaluación más precisa y realista del valor de la propiedad, basada en su rentabilidad proyectada.
2. **Atractivo para inversionistas y compradores:** Al reflejar el rendimiento económico esperado, el enfoque de ingresos incrementa el atractivo de la propiedad para inversionistas interesados en rentabilidad y generación de ingresos. Esta perspectiva facilita la toma de decisiones informadas para compradores comerciales.
3. **Transparencia y fiabilidad:** Al basarse en datos de ingresos reales y proyecciones de rentabilidad, el enfoque de ingresos es verificable y reduce la incertidumbre en la valoración, alineándose con los principios de trazabilidad y confiabilidad de la NCH 3658:2021/1.

En función del análisis realizado, se recomienda una nueva valoración del inmueble Rol 50-42 aplicando el enfoque de ingresos, con el fin de captar plenamente su potencial económico y comercial. Al adoptar esta metodología, la tasación refleja de manera más precisa y representativa el valor justo de mercado del inmueble, beneficiando tanto a potenciales compradores como a propietarios interesados en maximizar la rentabilidad de su inversión.

## 7. TASACIÓN PROPUESTA

### 7.1 METODOLOGÍA

El enfoque por ingresos se basa en la capacidad del inmueble para generar flujos de caja futuros a través de arriendos, siendo especialmente adecuado para propiedades comerciales cuyo valor está directamente relacionado con su capacidad para producir ingresos de manera constante. En este caso, para estimar el valor de mercado del inmueble, se aplica la fórmula del “valor presente de una perpetuidad”, adecuada cuando los ingresos proyectados se mantienen constantes a lo largo del tiempo.

La fórmula del valor presente de una perpetuidad es:

$$\text{Valor de Tasación (Valor Presente)} = R / i$$

Donde:

- **R** representa el **ingreso anual** constante que genera el inmueble (en este caso, los arriendos).
- **i** es la tasa de descuento anual, que refleja tanto el riesgo asociado como el costo de oportunidad de mantener la propiedad.

En este análisis, se aplica una tasa de descuento del 4,5%, referencia comúnmente utilizada en el sector inmobiliario para propiedades comerciales. Esta tasa refleja factores como la estabilidad y el bajo riesgo asociados a este mercado, así como el rendimiento esperado de inversiones comparables, proporcionando una base adecuada para estimar el potencial de ingresos futuros del inmueble.

## 7.2 NUEVA TASACIÓN

Para la tasación del inmueble Rol 50-42, se ha optado por aplicar el enfoque por ingresos, dado que es especialmente adecuado para propiedades comerciales debido a su capacidad de generar flujos de caja futuros estables mediante arrendamientos.

### Referencias de Comparables

REFERENCIA	VALOR ARRIENDO UF	MT2 CONSTRUIDO	UF / MT2
<a href="https://casas.mitula.cl/adform/24301-256-746b-f634ba8bba71-8b05-191c777-38e?page=1&amp;pos=0&amp;t_sec=1&amp;t_pvid=00d24cab-eb31-42ae-8395-a64678930a05">https://casas.mitula.cl/adform/24301-256-746b-f634ba8bba71-8b05-191c777-38e?page=1&amp;pos=0&amp;t_sec=1&amp;t_pvid=00d24cab-eb31-42ae-8395-a64678930a05</a>	80	900	0,09
<a href="https://www.yapo.cl/bienes-raices-alquiler-comercios/se-arriendan-pisos-como-hospedaje-o-local-comercial/28938555?q=withcat.bienes-raices-alquiler-comercios&amp;regionslug=los-lagos-quellon&amp;list=categoryregion&amp;categoryslug=bienes-raices-alquiler">https://www.yapo.cl/bienes-raices-alquiler-comercios/se-arriendan-pisos-como-hospedaje-o-local-comercial/28938555?q=withcat.bienes-raices-alquiler-comercios&amp;regionslug=los-lagos-quellon&amp;list=categoryregion&amp;categoryslug=bienes-raices-alquiler</a>	40	1.300	0,03
<a href="https://local.mercadolibre.cl/MLC-2749347650-local-comercial-en-arriendo-en-quellon- JM">https://local.mercadolibre.cl/MLC-2749347650-local-comercial-en-arriendo-en-quellon- JM</a>	50	102	0,49
<a href="https://www.facebook.com/groups/avisosquellon/posts/3017639701725719">https://www.facebook.com/groups/avisosquellon/posts/3017639701725719</a>	11	36	0,31

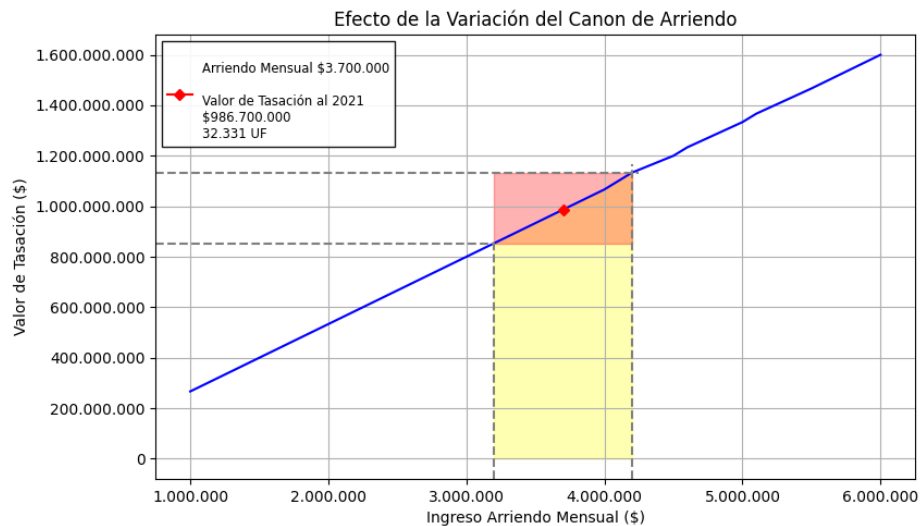
A partir de estos datos, se obtiene un valor promedio de arriendo de **0,229 UF/m<sup>2</sup> mensual**. Por lo tanto, para el inmueble de **530 m<sup>2</sup>**, esto se traduce en un arriendo anual estimado de **1.454 UF**, equivalente a **\$55.232.474.- al 24/10/2024**. De esta forma:

- Se estima el **VALOR DE TASACIÓN** de la propiedad en **32.331 UF**, equivalente a **\$1.227.388.308.- al 24/10/2024.-**
- Dado que la **PRIMERA** transacción de compraventa se efectuó el **12 de noviembre de 2021**, y con un valor de UF de \$30.525,32.-, el valor de tasación ajustado para esa fecha sería de **\$986.923.031.-**.
- Del mismo modo, para la **SEGUNDA** transacción de compraventa que se efectuó el 06 de enero 2023, con un valor de UF de \$35.178,67.-, el valor de tasación ajustado para esa fecha sería de **\$1.137.371.848.-**.

### 7.3 VARIACIÓN TASACION V/S RENTA MENSUAL (SENSIBILIZACIÓN)

Si se considera coherente el análisis previo, esto sugiere que, a noviembre del 2021, el canon de arriendo mensual debería redondear **\$3.700.000.-**, lo cual se considera coherente con los atributos destacados de la propiedad. Este valor se alinea con las expectativas del mercado y refleja adecuadamente su valor potencial.

A continuación, el gráfico ilustra cómo varía el **valor de tasación del inmueble en función del ingreso mensual proyectado por concepto de arriendo en 2021**, empleando el enfoque de ingresos. En este caso, se ha resaltado el rango de ingresos entre **\$3.200.000.-** y **\$4.200.000.-**, considerado representativo para propiedades comerciales comparables en Quellón, de acuerdo con los datos actuales del mercado.



De acuerdo con el gráfico, el valor de tasación del inmueble es de **\$986.923.031.-** para un arriendo mensual estimado de **\$3.700.000.-**, lo cual es consistente con el potencial económico de la propiedad dada su ubicación estratégica en una arteria de alto tráfico comercial.

La importancia de este análisis radica en la capacidad del enfoque de ingresos para reflejar el valor de la propiedad en función de su capacidad para generar flujos de caja futuros. En un escenario de mercado menos favorable, con un arriendo mensual de **\$3.000.000.-**, el valor de tasación descendería a alrededor de **\$800.000.000.-**, lo que proporciona una referencia útil para evaluar el riesgo y las posibles fluctuaciones en el mercado de arrendamientos comerciales. Esta valoración mínima es relevante para inversionistas, ya que permite considerar decisiones basadas en diversas condiciones de mercado.

## 8. CONCLUSIONES GENERALES.

### 8.1 TASACIÓN DEL BIEN RAÍZ AL 12 DE NOVIEMBRE DE 2021

Utilizando la fórmula de cálculo del valor presente de una perpetuidad, con una tasa de descuento anual del **4,5%**, se obtiene un valor de tasación de **\$986.923.031.- al 12 de noviembre de 2021**, equivalentes a **32.331 UF.** -

### 8.2 SUBESTIMACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE EN LA COMPRAVENTA DE 2021.

Con un precio de venta registrado de **\$95.000.000.-, el 12 de noviembre de 2021** y una tasación de **\$986.923.031.- ó 32.331 UF a esa misma fecha**, se estima que el inmueble fue subvalorado en un **90% respecto de su valor razonable o comercial**. Esto sugiere que la propiedad fue transferida por menos de una décima parte de su valor razonable (1) o valor de mercado.

### 8.3 SUBESTIMACIÓN DEL VALOR DEL INMUEBLE EN LA COMPRAVENTA DE 2023.

Con un precio de venta registrado de **\$40.000.000.-, el 6 de enero de 2023**, y una tasación de **\$ 1.137.371.848.- ó 32.331 UF a esa misma fecha**, se estima que el inmueble fue subvalorado en un **96,5%** respecto de su valor razonable o comercial.

(1) En el contexto de la contabilidad y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), tanto el **valor razonable** como el **valor comercial** se refieren a la **estimación del precio de un activo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración**.

## ANEXOS

### ANEXO 1: CERTIFICADO AVALUO DETALLADO AL 2023



## AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD

DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	LADRILLEROS ST 2 309
COMUNA	QUELLON
UBICACION	Urbano
DESTINO	Comercio
ROL	50-42
AVALUO FISCAL	\$68,259,960
AVALUO EXENTO	\$0
AVALUO AFECTO	\$68,259,960
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	\$182,083
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	186 Metros cuadrados

#### DESCRIPCION - 1

SUPERFICIE CONSTRUIDA	499 Metros Cuadrados
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2007
MATERIAL	ACERO
CALIDAD	MEDIA
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	COMERCIO

#### DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA

COMERCIO	16
EDUCACIÓN Y CULTURA	2
HABITACIONAL	34
OFICINA	1
SALUD	1
SITIO ERIAZO	10

**ANEXO 2: TABLA RESUMEN DE ANÁLISIS COMPARATIVO**

Comparable	Ubicación	Superficie (m2)	Valor (UF)	Uso Principal	Comentario Resumen
C1	Zona retirada del centro	900	80	Comercial bajo flujo	Menor exposición y flujo peatonal
C2	Terreno sin edificación	1300	40	Terreno	Potencial limitado, menor visibilidad
C3	Cercano al mar y plaza	102	50	Hotel/Turismo	Estado depreciado, uso turístico limitado

Criterio	Rol 50-42	Comparable C1	Comparable C2	Comparable C3
<b>Ubicación y Visibilidad</b>	Ubicado en arteria principal de Quellón, con alta visibilidad y flujo constante de peatones y vehículos, ideal para comercio.	Ubicado en una zona más alejada, con menor visibilidad y tráfico, limitado para atraer un flujo de clientes comparable.	Terreno sin edificación, sin potencial comercial inmediato, menor visibilidad y acceso menos favorable.	Zona céntrica, pero orientado al turismo, lo que limita su comparación con inmuebles de alto flujo.
<b>Funcionalidad y Uso Comercial</b>	Diseñado para comercio de alto flujo, con atractivo para negocios de alto volumen.	Adecuado para uso residencial o de bajo flujo comercial, poco alineado con el perfil de Rol 50-42.	Sin edificación, incapaz de generar ingresos inmediatos como el inmueble comercial en operación.	Destinado al turismo (hotel), con un esquema de ingresos distinto al de un local comercial de alto flujo.
<b>Condiciones Estructurales</b>	Edificación en buen estado, ideal para negocios comerciales con necesidades estructurales sólidas.	En buen estado, pero su ubicación limita la capacidad de generar ingresos similares.	Sin estructura construida, por lo que no es adecuado para comparación directa.	Características estructurales debilitadas y orientadas al turismo, inadecuadas para necesidades comerciales del Rol 50-42.

### **ANEXO 3: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR**

Como Perito Tasador suscrito declaro:

- Estar registrado como Perito Tasador en la Ilustre Corte de Apelaciones de **PUERTO MONTT**, en la especialidad “Tasación de Bienes Raíces Agrícolas, Forestales, Urbanas y Derechos de Aprovechamiento de Aguas”.
- Que el presente informe de tasación se ha elaborado con los antecedentes proporcionados por el solicitante y los obtenidos a través de sistemas y medios digitales de organismos públicos y privados.
- No tener ningún conflicto de interés ni de otro tipo, relacionado con el inmueble en estudio, que pudiese causar incompatibilidad en la prestación del servicio profesional concurrente.



**NIBALDO VALDÉS VELOSO**  
**Perito Judicial**  
**Ingeniero Civil Industrial**  
**Rut 11.485.248-1**