



Universidad Austral de Chile

Facultad de Ciencias de la Ingeniería
Escuela de Construcción Civil

“ESTUDIO DE OFERTA DE PROPIEDADES, EN LA CIUDAD DE PUERTO MONTT, ZONA URBANA”

Tesis para optar al Título de:
Ingeniero Constructor.

Profesor Guía:
Sr. Heriberto Vivanco Bilbao.
Ingeniero Comercial.
Constructor Civil.

MARCO ANTONIO PINO LARA
VALDIVIA – CHILE
2007

INDICE DE MATERIAS

Capitulo I	1
1.- Planteamiento del Producto	1
1.1 Introducción	1
1.2 Objetivo General	2
1.3 Objetivos Específicos	2
1.4 Definición de conceptos, valorización de la propiedad urbana	3
1.5 Definición de conceptos, ordenanza local del plano regulador de Puerto Montt	4
1.6 La Tasación	6
1.7 ¿Quién extiende la tasaciones?	8
Capitulo II	9
2 Puerto Montt: La ciudad en crecimiento	9
2.1 Geografía	9
2.2 Datos de la comuna de Puerto Montt	10
2.3 Plan Regulador Comunal	10
2.4 Zonas	11
2.5 Sectorización	11
Capitulo III	14
3 Tasación de Bienes Raíces	14
3.1 Clasificación de los bienes raíces	14
3.2 Tasación de bienes raíces no agrícolas, avalúo fiscal	15
3.3 Diseño de un informe de tasación comercial	24
Informe de tasación comercial	32
Capitulo IV	36
4 Oferta y demanda de propiedades en Puerto Montt	36
4.1 Corredores	36
4.2 Sectorización, identificación y precios unitarios de superficie	41
4.3 Ubicación y sectorización socioeconómica	50
Conclusiones	52
Bibliografía	54
Anexo A	55
Anexo B	61

RESUMEN

Para encontrar el lugar adecuado para vivir es necesario conocer el mercado inmobiliario de una ciudad, es por ello que esta tesis confecciona una tabla de valores de bienes raíces de la ciudad de Puerto Montt efectuado en los meses de Junio y Julio del 2006.

El avalúo fiscal no representa ni corresponde al valor comercial de una propiedad. Para determinar el avalúo comercial se estudian fuentes objetivas y concretas de información de precios, como, por ejemplo, los valores reales de transferencia de las propiedades, así como las tasaciones comerciales de las instituciones financieras en las distintas comunas del país. El entorno de la propiedad también es un factor importante en el valor es ésta, lo que se puede ver cuando se construye un centro comercial, por ejemplo, y los valores de las propiedades contiguas duplican su valor.

SUMMARY

To find the adequate place to live, it is important to know the property market of the city. Because of this thesis creates a table of values of the city of Puerto Montt. It affects the months from June to July 2006.

The fiscal evaluation does neither represent nor correspond with the commercial value of a property. To determinate the comercial value, objective and concrete sources of information on prices, as for example the real values of property transfers, are important. This implies the commercial estimation of financial institutes in various cities of the country.

CAPITULO I

1.- PLANTEAMIENTO DEL PRODUCTO

1.1.- INTRODUCCIÓN

Con el gran crecimiento de la ciudad de Puerto Montt, la demanda de propiedades asciende de manera considerable. Esto se produce por la existencia de una mayor expectativa de vida, por las facilidades de acceder a un crédito bancario y por el aumento del dinero circulante. Así mismo y como forma de satisfacer la creciente demanda de bienes inmuebles, el negocio de tener una corredora de propiedades se hace rentable, existiendo más de 28 corredoras en la ciudad.

El estudio de la presente tesis mostrará la oferta de propiedades, en la ciudad de Puerto Montt, que se hace necesario para decidir en que sector comprar y cuanto pagar por una determinada propiedad, tomando en consideración el tipo de suelo, los materiales de la construcción, plusvalía del lugar y el equipamiento comunitario y/o servicios.

Para el análisis de mercado, quien valoriza deberá conocer técnicas de tasación para determinar los valores de comercialización del producto, el que a su vez será revisado desde el punto de vista de las cubicaciones y ubicación.

1.2.- OBJETIVO GENERAL

Realizar un estudio detallado de la oferta de propiedades inmuebles (casas, departamentos, oficinas, locales comerciales y sitios), a fin de sectorizar la ciudad sobre el plano regulador, encontrando un valor comercial representativo, tanto del terreno como de las edificaciones, e identificando los niveles socio-económicos de los propietarios y la vecindad.

1.3.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

El desarrollo de esta memoria pretende crear conocimientos relativos al valor de un inmueble en la ciudad de Puerto Montt, zona urbana, por lo que es necesario tener nociones previas de tasación, que serán utilizadas para evaluar el valor del inmueble.

A través de la recopilación y organización de la información adquirida de las constructoras y corredoras de propiedades, se confeccionará una base de datos, a fin de analizar la oferta de propiedades y obtener un valor representativo del m², de terreno y de edificación, en los distintos sectores de la ciudad, además de caracterizar el suelo y calificar el sector.

Este estudio se realizará entre los meses de Junio y Julio del año 2006, en la zona urbana de la ciudad de Puerto Montt.

Para una mejor comprensión se describirán los conceptos más utilizados en este estudio.

1.4.- DEFINICIÓN DE CONCEPTOS, VALORIZACIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA

Oferta: En economía oferta se define como la cantidad de bienes o servicios que los productores están dispuestos a ofrecer a un precio dado en un momento determinado. (<http://es.wikipedia.org/wiki/Oferta>)

Costo: Valorización de evaluación que relaciona las utilidades en el capital invertido o el valor de la producción con los recursos empleados y el beneficio generado. (<http://www.definicion.org/costo-beneficio>)

Valor: Es el grado de utilidad o aptitud de las cosas, para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite. Equivalencia de una cosa a otra. En plural, títulos representativos de participaciones o haberes de sociedades, de cantidades prestadas, de mercancías, de fondos pecuniarios o de servicios que son materia de operaciones mercantiles. (<http://www.definicion.org/valor>)

Precio: Cantidad de dinero dada a cambio de una mercancía o servicio, es decir, el valor de una mercancía o servicio en términos monetarios. En la compra de bienes y algunos servicios se denomina "precio" al valor en que se adquieren; en el alquiler de los servicios del trabajo "salarios", "sueldo", etc.; en el préstamo de dinero o capital "interés"; en el alquiler de la tierra o un edificio "renta". (<http://www.definicion.org/Precio>)

1.5.- DEFINICIÓN DE CONCEPTOS, ORDENANZA LOCAL DEL PLANO REGULADOR COMUNAL DE PUERTO MONTT

Porcentaje de ocupación de suelo: Es la relación porcentual entre la superficie edificada y la superficie total del predio, descontada de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del presente Plan Regulador.

La superficie edificada se determinará por la proyección vertical del edificio sobre el terreno, descontando el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo.

Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán. Tampoco se contabilizarán los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del 10% de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un 50%.

Edificación aislada: Es la que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que establece la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Edificación pareada: Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyen simultáneamente, o diferidas en el tiempo, emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

Edificación continua: Es la que se construye simultáneamente, o diferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada y con la altura que establece el Plan Regulador, la cual se mide de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 478 (2.6.1 y 2.6.2) de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Densidad predial: Es la relación entre la cantidad de habitantes y la superficie predial que ocupan. Para la aplicación de lo dispuesto sobre la materia el artículo 21 de la presente Ordenanza, se entiende por cantidad de habitantes el valor que resulta de multiplicar por cinco (5) el número total de sitios que contemple el proyecto de loteo o de construcción de viviendas. Se entiende por superficie predial, la superficie neta del terreno en que se emplace el proyecto de loteo o de construcción de viviendas, expresada en hectáreas.

Para calcular el número máximo de sitios que permite el proyecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{N}^{\circ} \text{máximo de sitios} = \frac{\text{Densidad predial máxima} \times \text{Superficie Predial}}{5}$$

1.6.- LA TASACIÓN

Tasar: Es valorizar un objeto, ponerle precio a un bien, de manera que esta valorización sea objetiva.

Avalúo Fiscal: Precio que fija el Estado a las propiedades agrícolas y no agrícolas para la determinación del Impuesto Territorial de acuerdo a las disposiciones del artículo 1º de la ley N° 17.235.

Evaluación Comercial:

Calcula o estima el valor sobre los contenidos de un inmueble urbano. Estos contenidos se refieren al terreno, a lo edificado y a las obras complementarias. Este tipo de evaluación se realiza con el fin de vender el bien inmueble, donde el valor incide generalmente de acuerdo a la oferta y la demanda.

Para tasar una propiedad, hay que tener una opinión sobre el valor de un objeto, fundados en cálculos técnicos, donde es necesario tener en cuenta no solo la evaluación del bien inmueble, más bien se hace necesario incursionar en los tres aspectos siguientes:

- Identificación,
- Clasificación y
- Evaluación

Identificación: Deberemos definir de qué terreno se trata. Ubicación, inscripción en el registro de propiedades, etc.

Clasificación: Nos orientará de qué tipo de inmueble se trata; es un edificio, un colegio, una vivienda.

“Es el inventario y ordenamiento de todos los factores físicos, y el de los derechos y obligaciones propias a los bienes raíces.

Los factores físicos y el de los derechos son: dimensiones del terreno, forma, calidad del suelo, topografía, superficie construida con sus calidades, distribución, destinos, programas, orientación y funcionalismo, etc.”

Y como también involucra derechos, obligaciones y limitaciones que inciden en los valores y precios, debemos identificar el barrio que aunque no es parte de la propiedad, se hace necesario incluirlo en la etapa de clasificación, ya que al adquirir una propiedad se es parte de dicho barrio.

Los derechos de la propiedad son:

- De tránsito o de acceso a la propiedad.
- De vender o negarse a vender.
- De usar, negarse usar o prohibir su uso.
- Arrendar o negarse a arrendar.
- De posesión.
- De donar, y
- De inviolabilidad de la propiedad.

Las limitaciones al derecho de la propiedad son:

- Accesos limitados.
- De zonificación, la propiedad esta diseñada para determinados fines, o establecen condiciones de construcciones.
- De impuesto a los bienes raíces, cánones de arrendamiento.
- De ruidos molestos y otros que pueden perjudicar a los vecinos.
- Causas legales que limitan el derecho a donar.
- Otras.

Evaluación: Valorización sobre los contenidos de un inmueble urbano. Estos contenidos se refieren al terreno, a lo edificado y a las obras complementarias.

1.7 ¿QUIÉN EXTIENDE TASACIONES?

Los que extienden normalmente tasaciones, son profesionales, Arquitectos, Constructores Civiles, Ingenieros Constructores, Ingenieros Civiles.

Se reconocen, en general, tres categorías para extender las tasaciones según el nivel de profundidad de las mismas:

a) Apreciación

Una apreciación se forma después de que el tasador realiza la visita a terreno y estudia los antecedentes que entrega el interesado. Dicha apreciación será de carácter aproximado y se entregará por escrito.

b) Informe

El tasador hará una visita a la propiedad y mediante los planos entregados por el interesado, dará un informe por escrito. Basándose en superficies del terreno y edificios, especificaciones técnicas y un croquis, hará un avalúo de la propiedad.

Este tipo de tasaciones son solicitadas generalmente por instituciones bancarias, financieras, hipotecarias u otras.

c) Informe Detallado

En este informe se define con exactitud lo construido, profundizando las especificaciones técnicas e incluyendo las instalaciones. Se indicará la rentabilidad y las perspectivas de expropiación o apropiación.

CAPÍTULO II

2.- PUERTO MONTT: LA CUIDAD EN CRECIMIENTO

El crecimiento demográfico de Puerto Montt ha generado una fuerte ocupación de las terrazas, produciendo un amplio anfiteatro, por la conformación cóncava del borde costero, de ocupación de viviendas y edificios que enfrentan al mar, este crecimiento a aumentado en los últimos años.

Este estudio se realizará en la ciudad de Puerto Montt, zona urbana, es por ello que a continuación se expondrán las características propias de esta ciudad.

2.1.- GEOGRAFÍA

Puerto Montt se ubica a 41 grados 30 minutos de latitud sur y 72 grados 50 minutos de longitud oeste, en la ribera norte del Seno del Reloncaví. La ciudad es asiento de la Gobernación Provincial de Llanquihue y capital de la Región de Los Lagos y por lo tanto el principal centro político-administrativo de la región La ciudad se encuentra emplazada en un punto donde se produce un quiebre del sistema orográfico nacional, la depresión intermedia se hunde en este lugar permitiendo la existencia de un mar interior conocido como Seno del Reloncaví y más ampliamente Mar interior de Chiloé y el surgimiento de un conjunto de islas que conforman un generoso archipiélago cuya ocupación por el hombre se remota al período prehispánico. La pluviometría en el área alcanza los 2000 mm en el año y caracteriza un período húmedo de a lo menos 8 meses entre abril y noviembre.

La ciudad tiene una ubicación preferencial, enfrenta al mar y a la isla Tenglo, un poco más lejos se encuentra Maillén y Huar, está conformada por un estrecho plan y cuatro terrazas costeras que sirven de soporte a los diferentes barrios y poblaciones.

En el plan de la ciudad se localiza el principal centro comercial y de servicios, el terminal de buses, el puerto, la caleta Anahuac y diversos servicios a la actividad marítima como astilleros y fondeaderos de embarcaciones deportivas y particulares y una amplia costanera que conecta a la ciudad en el sentido este-oeste.

La ciudad de Puerto Montt pertenece a la provincia de Llanquihue, se inserta en la X Región de Los Lagos, que está integrada por las provincias de Valdivia, Osorno, Llanquihue, Chiloé y Palena. Dentro de la provincia de Llanquihue, Puerto Montt está limitado por Puerto Varas al norte, el Seno de Reloncaví al sur, al este la carretera Austral y al oeste la ruta 5 hacia Chiloé. (Municipalidad de Puerto Montt, 2006)

2.2.- Datos Comuna Puerto Montt

Población	Total	Urbana	Rural
	174.952	86%	14%
Superficie	1.673 km2		
Clima	La región presenta un clima oceánico, fresco y húmedo, con temperaturas anuales entre 10 y 13 °C de promedio y precipitaciones de 1.200 a 3.000 mm anuales, debido a la especial influencia del mar. La vegetación dominante es el bosque, predominando hayas, pinos, abetos, alerces y abedules.		
Vivienda	Total	Urbana	Rural
	48.867	42.431	6.436
Ubicación Geográfica	14° 31' latitud sur	72° 50' longitud oeste	Hemisferio sur
División Política Administrativa	Comuna: Puerto Montt	Provincia: Llanquihue	Décima Región

2.3.- PLAN REGULADOR COMUNAL

Según la circular N° 55 del MINVU: “El Plan Regulador es una herramienta, que bien aplicada permite el desarrollo urbano y territorial de la ciudad, y que llevados a nivel comunal, estos conceptos deben expresarse en la construcción de una ciudad amable y a escala de las personas, en la que se perciba el equilibrio entre los intereses particulares y el bien común”.

2.4.- Zonas

El plano regulador se encuentra dividido en distintas zonas, las que se detallarán a continuación.

Zonas Áreas consolidadas: Son las áreas urbanas que cuentan efectivamente con urbanización completa, entendiéndose por tal la que habilita al suelo para ser dividido y para recibir edificación, debidamente conectada a las redes de los Servicios de Utilidad Pública o que cuenten con otros sistemas autorizados por la reglamentación vigente

Zonas Áreas de Extensión Urbana: Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, aptas para recibir el crecimiento en extensión previsto para el Centro Urbano en los 30 años siguientes a la aprobación del presente Plan Regulador, de acuerdo a las prioridades establecidas.

Zonas Áreas de restricción: Son las áreas con restricción según lo indica la ordenanza municipal.

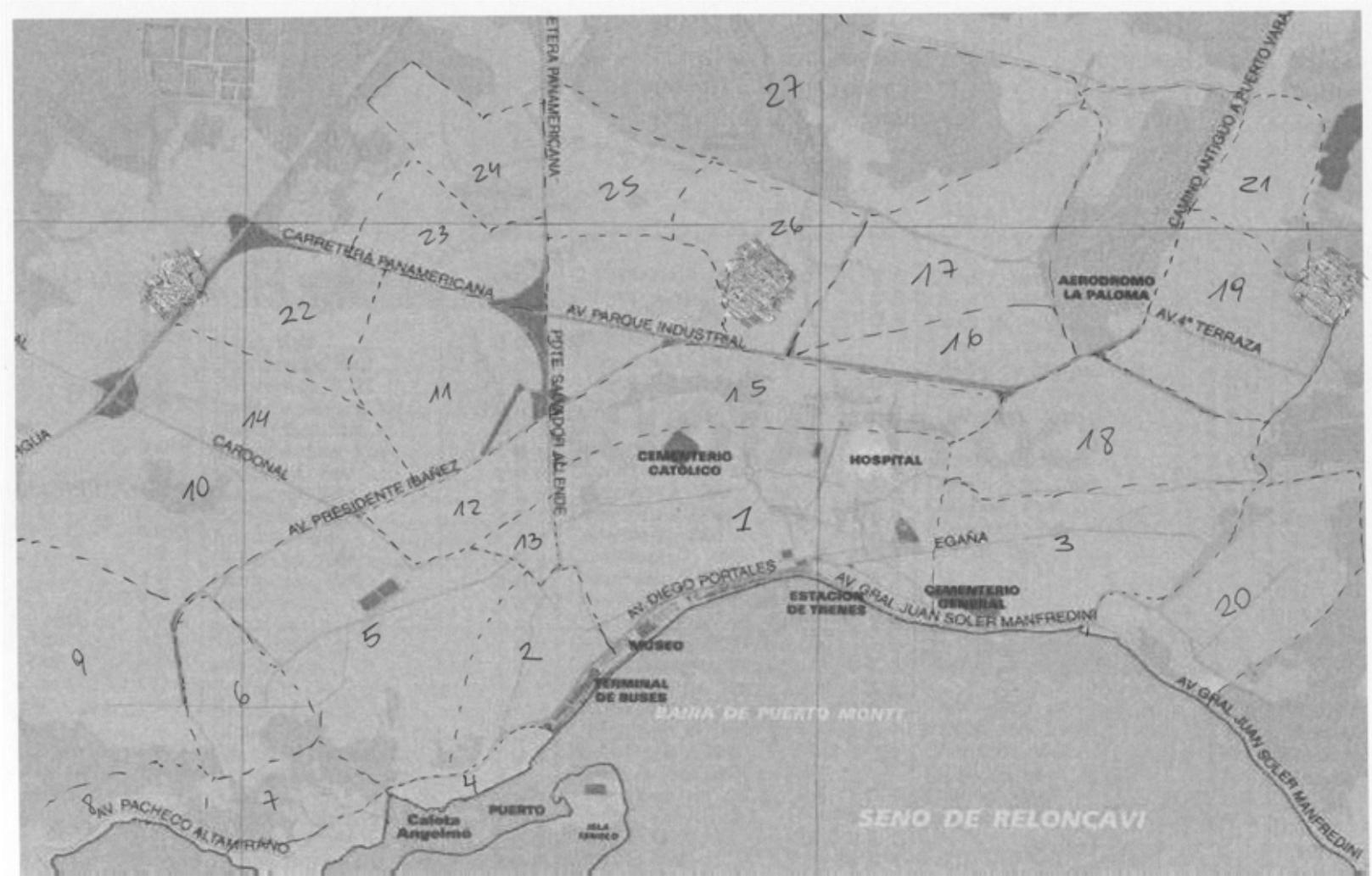
Zonas e de desarrollo urbano: son las zonas reservadas para la implementación e instalación de edificaciones dedicadas al comercio.

2.5 Sectorización

La sectorización de la ciudad de Puerto Montt no se encuentra definida en un documento, solo están definidos sectores creados por alguna constructora, la cercanía a algún punto referencial o el nombre dado por los antiguos habitantes de los sectores antiguos de la ciudad.

Por la falta de un plano sectorizado de la ciudad se propondrá, para este estudio, una sectorización según la cercanía y las características similares

Sectorización Puerto Montt



Sectores:

- 1.- Centro
- 2.- Chorrillos
- 3.- 18 de Septiembre
- 4.- Angelmó
- 5.- Villa Nevada
- 6.- Mirasol
- 7.- Terrazas de Angelmó
- 8.- Anahuac
- 9.- Chinquihue
- 10.- Vicuña Mackena,
- 11.- Techo para Todos
- 12.- Reloncaví
- 13.- 22 de mayo
- 14.- Cardonal
- 15.- Manuel Montt
- 16.- Anef
- 17.- La Paloma
- 18.- Población Alerce
- 19.- Valle Volcanes
- 20.- Lomas de Reloncaví
- 21.- La Paloma 2
- 22.- Parque industrial Recondo
- 23.- Parque industrial Municipal
- 24.- Villa las Industrias
- 25.- CONAF
- 26.- Antihual
- 27.- Socovesa
- 28.- Panamericana

CAPITULO III

3.- TASACIÓN DE BIENES RAÍCES

En este capítulo se presenta, en términos generales, los antecedentes que se deben considerar en la tasación de un bien raíz no agrícola y la metodología de cálculo del avalúo total denominado también avalúo fiscal.

3.1.- CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES RAÍCES

De acuerdo al artículo 1º de la ley N° 17.235, los Bienes Raíces se dividen en dos categorías: Bienes Raíces Agrícolas y Bienes Raíces No Agrícolas.

Bienes Raíces Agrícolas: Los predios agrícolas pueden estar ubicados en el sector rural o sector urbano de la comuna y, de acuerdo al artículo 1º de la ley N° 17.235, se dividen en dos categorías: agrícolas propiamente tales y agrícolas por asimilación.

- a) Predios Agrícolas propiamente tales: Están destinados a la producción agropecuaria o forestal, o que económicamente una de dichas producciones sea predominante.
- b) Predios Agrícolas por asimilación: Son predios cuyo objetivo principal es la obtención de productos agropecuarios primarios.
- c) Bienes Raíces No Agrícolas: Son todos los Bienes Raíces no incluidos en la categoría Agrícola. Es necesario tener siempre en cuenta que en el avalúo de los

Bienes Raíces no Agrícolas se incluyen todos los bienes que lo componen, como es el terreno, las construcciones, el pavimento, etc. (www.S.I.I.cl.)

3.2.- TASACIÓN DE BIENES RAÍCES NO AGRICOLAS, AVALÚO FISCAL (S.I.I.)

El Avalúo de los bienes raíces no agrícolas se obtiene sumando el avalúo del terreno con el avalúo de las construcciones.

$$\boxed{\text{AVALÚO PREDIO NO AGRICOLA}} = \boxed{\text{AVALÚO DEL TERRENO}} + \boxed{\text{AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES}}$$

3.2.1.- DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DEL TERRENO

Para la tasación fiscal de un terreno se considera el sector de ubicación (emplazamiento) del mismo, las obras de urbanización y equipamiento de que dispone (Art. 4º, N°2, Ley 17.235).

Para esto, se han confeccionado tablas de valores unitarios de terrenos para cada comuna del país, que se llama "Plano de precios unitarios de terrenos", en que la superficie comunal esta sectorizada en áreas o zonas de características similares (ZCS), los que se encuentran registrados en los planos comunales que se encuentran en exhibición en las respectivas Direcciones Regionales del Servicio de Impuestos Internos. Estos planos no se pueden insertar en este estudio debido a que no se pueden reproducir. Los valores se representan de la siguiente forma:

- Cada comuna está dividida en Zonas o Sectores.
- Cada Zona o Sector tiene asignado un valor base de terreno por m².
- Cada manzana predial tiene un factor de ajuste al valor base denominado coeficiente Guía atendiendo a su localización al interior de la zona.

Zona de Características Similares (ZCS): Corresponde al sector de la comuna con características homogéneas en cuanto a dinámica de desarrollo, morfología urbana, uso o destino predominante, población, infraestructura, accesibilidad, normativa urbana y características morfológicas de los predios que la componen, las que se encuentran definidas en el respectivo plano de precios. (S.I.I.)

Sitio Normal de la ZCS: Es aquel sitio cuya superficie se repite con mayor frecuencia dentro de cada ZCS, de acuerdo a las características que la definen, y que puede o no coincidir con la subdivisión predial planteada por la normativa local. Estos sitios están definidos en el respectivo plano de precios.

Para la tasación de los terrenos se consideran, además, las características físicas que son particulares de cada cual y que afectan notoriamente su valor. Estas variables se establecieron mediante Circular N° 10, de 2006 del Servicio de Impuestos Internos, disponible en www.sii.cl.

Entonces el avalúo del terreno se calcula de la siguiente forma:

$$\boxed{\text{AVALUO TERRENO}} = \boxed{\text{Valor Base}} \times \boxed{\text{Coeficiente Guía}} \times \boxed{\text{Coeficiente Corrector}} \times \boxed{\text{Superficie Terreno}}$$

Valor Base: Corresponde al valor unitario de terreno asignado a toda la Zona.

Coefficiente Guía: Corrige el Valor Base por localización del predio al interior de la Zona.

Coefficiente corrector: Corrige el valor unitario de terreno por características físicas del mismo.

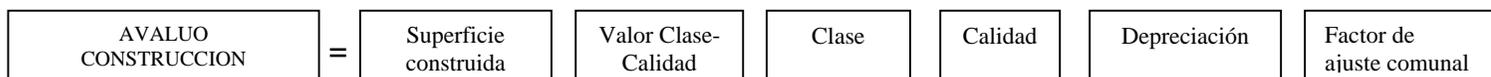
3.2.2.- DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES

Para la tasación fiscal de una construcción se considera su clase (material estructural), calidad, sus especificaciones técnicas, costos de edificación, antigüedad, destino e importancia de la comuna y de la ubicación del sector comercial (Art. 4°, N°2, Ley 17.235).

Para esto, se han confeccionado tablas de valores unitarios de construcción para cada clase y calidad constructiva. Sus respectivas definiciones técnicas consideran los siguientes aspectos: Tipología de construcciones (Tipos y Clases).

- Guías Técnicas para la determinación de la calidad de la construcción.
- Coeficientes de ajuste al valor unitario de construcciones por:
 1. Condiciones especiales de edificación.
 2. Depreciación por antigüedad de la construcción.
 3. Localización comunal.
 4. Localización en sectores comerciales.

Un esquema de la metodología de calculo del valor de la construcción:



Valor Clase-Calidad: valor fijado en Anexo N°4, de Resolución N°8, de 2006.

Clase: Material predominante de la estructura vertical de la construcción.

Calidad: Concepto que permite diferenciar construcciones de una misma clase.

Depreciación: Ajuste según deterioro normal de la construcción producido por la acción del tiempo.

Factor de ajuste comunal: Factor que diferencia el valor de una construcción, de acuerdo a la comuna en que se ubica.

Ejemplo de calculo del avalúo fiscal de una propiedad no agrícola

Se hará la tasación de una propiedad enrolada bajo en N° 02924-020 de la comuna de Puerto Montt, ubicada en Pasaje Barcelona N° 1809

Terreno: Predio conformado por un sitio de 11,12 m de frente por 22,62 m de fondo, dando un sitio de 251,5 m²

Edificación construcción de 2 pisos destinada a la habitación, estructura de ladrillos de 104 m², año de construcción 2005.

La propiedad está ubicada en un sector no comercial y no tiene condiciones especiales de construcción.

Determinación del avalúo del terreno

Ubicación del predio en el Plano de precios unitarios en la comuna de Puerto Montt, en la Zona de Características Similares, está ubicado en la Zona G con un coeficiente guía de 1.30.

En la tabla de precios unitarios se ubica el valor base para la zona G y se obtiene un valor de \$ 22.725 /m² .

Se verifica si en este caso se aplica utilizar un coeficiente corrector, pero en este caso no se aplica por tener un sitio normal de la zona G.

Calculo del avalúo del terreno

AVALUO TERRENO	=	Valor Base	x	Coficiente Guía	x	Coficiente Corrector	x	Superficie Terreno
7.429.939	=	22.725	x	1.30	x	1.00	x	251,5

Este valor se calculó con el IPC al segundo semestre del 2005, se debe actualizar a la fecha de cálculo, segundo semestre del 2006

El IPC de actualización es de 1.0393

Avalúo total del terreno: \$ 7.429.939 x 1.0393 = \$ 7.721.936

Determinación del avalúo de la construcción

De las tablas de clasificación de las construcciones se obtiene el código de clase y calidad de las construcciones, en este caso la edificación destinada a la habitación corresponde a albañilería reforzada (C) y según las características técnicas se clasifica de calidad 2, tenemos una construcción C-2

De las tablas de precios unitarios de construcciones se determina el valor unitario del m² según el tipo de construcción, sin actualización por el IPC

En las tablas de precios unitarios la comuna de Puerto Montt esta en segundo lugar, teniendo un factor de corrección comunal de 0.9

Calculo del valor base por m² de construcción:

Tipo de construcción: C-2

Valor Unitario por m²: 336.000

Coefficiente comunal: 0.9

Valor base por m²: 302.400

La edad de las construcciones son castigadas de acuerdo a la tabla de depreciación por edad de la construcción, en este caso una clase C tiene una depreciación de un 0.8 % anual

$N = (\text{Año de reevalúo} - \text{Año de construcción}) + 1$

Año de construcción: 2005

Año de reevalúo: 2006

$N = 2$

Depreciación por edad: 0,99

Cálculo del avalúo:

Valor Base por m ²	x	Depreciación por Edad	x	Superficie Construida	=	Avalúo de la Construcción
302.400	x	0.99	x	104	=	31.135.104

Este avalúo de la construcción esta calculado con un valor al primer semestre del año 2005(01-07-05), entonces de debe actualizar el valor según la diferencia del IPC a septiembre de 2006, con un IPC de un 1.0393

El avalúo total de la construcción es: \$ 31.135.104 x 1.0393= \$ 32.35.714

Determinación del avalúo total del predio

AVALÚO DEL TERRENO	AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES	AVALÚO TOTAL DE LA PROPIEDAD (\$)
\$ 7.72.936	\$ 32.385.714	\$ 40.080.650

3.3 Diseño de un informe de tasación comercial

La importancia de un informe comercial de tasación está en representar las características de una vivienda o de un predio en forma verdadera y precisa para que sea una herramienta eficiente tanto para el comprador como para el vendedor. Para explicar mejor se detallarán las distintas categorías con sus respectivas definiciones:

3.3.1.1 Identificación:

a.- Identificación del Solicitante: El solicitante debe indicar sus datos personales como su Nombre, Rut y Dirección.

b.- Identificación de la Propiedad

- Ubicación de la Propiedad: Sector al que pertenece y dirección exacta.
- Año de Construcción: Determina la depreciación o pérdida de valor del edificio.
- Tipo de Construcción: Casa o galpón.
- Vivienda: Aislada, pareada o continua.
- Manzana o lote.
- Parcela o sitio.
- Rol: El rol está compuesto de dos números, el primero nos indica la manzana a la que pertenece la propiedad y el segundo nos indica el sitio. Permite conocer el avalúo fiscal de dicha propiedad.
- Coordinación Guía: Cada guía telefónica tiene un plano de ubicación sectorial que permite identificar la propiedad en un cuadrante y analizar sus alrededores.

Para poder determinar las distintas categorías indicadas en un informe de tasación, es necesario contar con las siguientes especificaciones:

3.3.1 URBANIZACIÓN

Se entiende por urbanización a los procesos de dotar de ciertos servicios, indispensables a los terrenos urbanos y/o rurales debido a sus necesidades de uso.

– Alcantarillado:

- Alcantarillado de aguas servidas: Son redes destinadas a la evacuación de aguas servidas provenientes de baños, cocinas, lavaderos, etc. Se distinguen dos sistemas; públicos y privados.

El sistema público está ubicado en avenidas, calles y pasajes, y se denominan colectores.

El sistema privado debe contar con una red interior que permita decantar la materia sólida en una fosa séptica y el líquido en un pozo absorbente. Contando con las dimensiones adecuadas, el pozo absorbente puede ser reemplazado por drenes.

- Alcantarillado de aguas lluvias: Son redes destinadas a la evacuación de aguas lluvias. El problema del exceso de agua dentro de la propiedad se elimina por medio de pozos absorbentes, drenajes, etc. En avenidas, calles y pasajes, se utilizan rejillas que impiden el paso de elementos tales como

hojas, ramas, etc. Al no existir redes de aguas lluvias, estas aguas se incorporan a las redes de alcantarillado de aguas servidas, siempre que los ductos estén debidamente dimensionados.

- Agua Potable: El abastecimiento de agua potable para el consumo del hombre, puede obtenerse mediante una matriz, solución pública que efectúa un tratamiento previo al agua eliminando los elementos nocivos para la salud. Y la solución particular donde la obtención de agua se hace mediante captación propia (pozos profundos, ríos o esteros) cumpliendo con las normas respectivas.
- Gas: Se utiliza para uso doméstico e industrial. Puede obtenerse de redes públicas de distribución (gas de cañería o gas industrial), de redes privadas de distribución (desde centrales, en Puerto Montt el gas licuado), y de estanques o cilindros ubicados para cada edificio o unidad de vivienda.
- Electricidad: Es producida en plantas hidroeléctricas, termoeléctricas o nucleares, y es conducida mediante tendidos eléctricos y torres de alta tensión hasta plantas reguladoras y transformadores de voltaje, donde se reparte a predios individuales en forma aérea o subterránea.
- Pavimentación:
 - Calzada: Destinada al tránsito de vehículos. Los anchos, espesores y materiales para su ejecución quedan determinados por la solicitud del uso. Los materiales pueden ser: Hormigón, asfalto, estabilizado, ripio, o tierra.
 - Acera: Destinada al tránsito de peatones. Debe especificarse si es pastelón, adocreto, adocésped o tierra.

- Solera: Destinadas a definir y delimitar calzadas, generalmente se ejecutan de hormigón por medio de bloques prefabricados, debiendo indicarse si es de tipo corriente o especial.
- Señalización: Se trata de la colocación de postes con los nombres de calles y pasajes, incluyendo los números municipales de los edificios. También son necesarios otros tipos de señalización como semáforos, pare y ceda el paso. Debe indicarse si existe señalización completa o mínima.
- Arborización: Se refiere a la plantación de los árboles en las veredas de las calles o los pasajes.
- Red Telefónica: Se refiere a la postación y tendidos de cables para el funcionamiento de teléfonos domiciliarios. Debe indicarse la clase de tendido, aéreo o subterráneo.
- Red Tv. Cable: Se refiere a la postación y tendidos de cables para el funcionamiento de televisión por cable. Debe indicarse la clase de tendido, aéreo o subterráneo.

3.3.2 VECINDARIO

Los vecindarios son sectores urbanos o suburbanos con un grado de homogeneidad, en cuanto a tamaño y uso de las propiedades, condiciones socio-económicas y culturales de sus habitantes.

- El suelo del barrio puede estar destinado a un uso industrial, comercial, vivienda, mixto, viviendas aisladas, pareadas, continuas, etc.
- Ubicación del terreno; arteria principal, calle secundaria o calle ciega.
- Descripción del sector y tendencias respecto a su desarrollo urbano, indicando si se encuentra en expansión, estacionario, disminuyendo o remodelación.
- Estado de edificación o conservación del lugar.
- Conocer las limitaciones del sector; los estratos sociales que lo habitan y su edad media.
- Distancias a los distintos puntos de la ciudad, como son: Comercio, colegios, iglesias, locomoción colectiva, esparcimiento, calles principales, recreación y centro de la ciudad.

3.3.3 TERRENO

Hay características que influyen directamente en la valorización o desvalorización de los terrenos, por lo que el informe debe presentar las siguientes indicaciones:

- Proporción de dimensiones y relación frente – fondo.

- Las variantes topográficas, si el tipo de relieve es plano o con irregularidades.
- Si es de forma regular (simétrico: cuadrado, rectangular o con leves deformaciones) o irregular.
- Se indicará si el suelo de la propiedad se encuentra en forma natural o modificada.
- Expropiaciones que pueden afectar al terreno.
- Tipo Suelo: Especificación en plano regulador. Ejemplo: ZU-1 (Características indicadas en anexo nº 2).

3.3.4 PROGRAMA

En este ítem se debe destacar las características del sector, el diseño de la edificación y su respectiva distribución, resaltando además las características especiales de la edificación.

3.3.5 EXIGENCIAS MUNICIPALES

El bien raíz debe cumplir con una serie de exigencias descritas en el plano regulador, que se identifican de acuerdo al tipo de suelo correspondiente, como son: superficie y frente predial mínimo, porcentaje máximo de ocupación del suelo, altura de edificación, antejardín mínimo, entre otros.

3.3.6 ACOGIDO A:

- El D.F.L. N° 2 beneficia a todas las construcciones que cumplan lo siguiente: quedan exentas del 50% de las contribuciones, incluido un máximo de 500 m² de terreno, con plazos variables de 20, 15, y 10 años, dependiendo si la superficie construida es inferior a 70 m², de 71 a 100 m², o de 101 a 140 m² respectivamente.
- La ley de venta por pisos, permite la determinación de la edad de lo edificado, la precisión de las superficies y las clases estructurales a tasar, la habitabilidad de lo edificado, la inscripción de la propiedad en el registro de bienes raíces y el reglamento de copropiedad del edificio.

CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

En ese punto se debe dar una información clara sobre la estructurabilidad de las construcciones, distinguiendo de lo construido de las obras complementarias

Estructura Resistente: Es la parte esencial de la construcción, la que soporta todos los esfuerzos a los que se somete la construcción, esta parte es la que construye como obra gruesa, incluye las siguientes partidas: fundaciones, tabiques, muros, cubierta, escalera (cuando sea necesario); todas estas partidas deben estar especificadas en el informe.

Terminaciones: Son todas las partidas que darán al usuario el confort necesario para la buena habitabilidad de la vivienda., los que se aplican después de ejecutada la obra gruesa. Las partidas de este punto son: muros (no estructurales), hojalaterías, aislación térmica, cielos, pavimentos, clóset, quincallería, artefactos sanitarios, puertas, ventanas, pinturas y otros. Todos los materiales usados en las terminaciones deben especificarse en el informe.

Instalaciones: en este punto se incluyen las partidas de alcantarillado, agua fría y caliente, instalación de gas, calefacción, otras. Se debe especificar en el informe la existencia de estas partidas.

Obras complementarias: Son las obras que son prescindibles pero son gran complemento del la vivienda: cierros exteriores, piscinas, bodega, acceso vehicular, etc. Se indica la existencia de estas obras en el informe de tasación.

TASACION

Es este punto se hace un cálculo del valor de conjunto (terreno mas construcciones).

Cálculo del valor del terreno:

El calculo de éste valor se basa en varios factores como la experiencia del tasador, la ubicación, forma y características del terreno, etc.

Cálculo del valor de las construcciones:

Se calcula un estimado del valor del metro cuadrado de construcción, en el que se toman en cuenta factores como la estructura, nivel de terminaciones, obras complementarias, etc.

Renta: es el valor del arriendo de un bien, basado en el valor comercial de éste.
 Dependiendo de la ciudad donde se encuentra el bien a arrendar varía el porcentaje de la renta

$$\text{Valor renta mensual} = \text{Valor del inmueble} \times 7.2 \%$$

En el informe de tasación debe ir también un croquis de ubicación, fotografía de la propiedad, antecedentes del sector donde esta ubicada, etc.

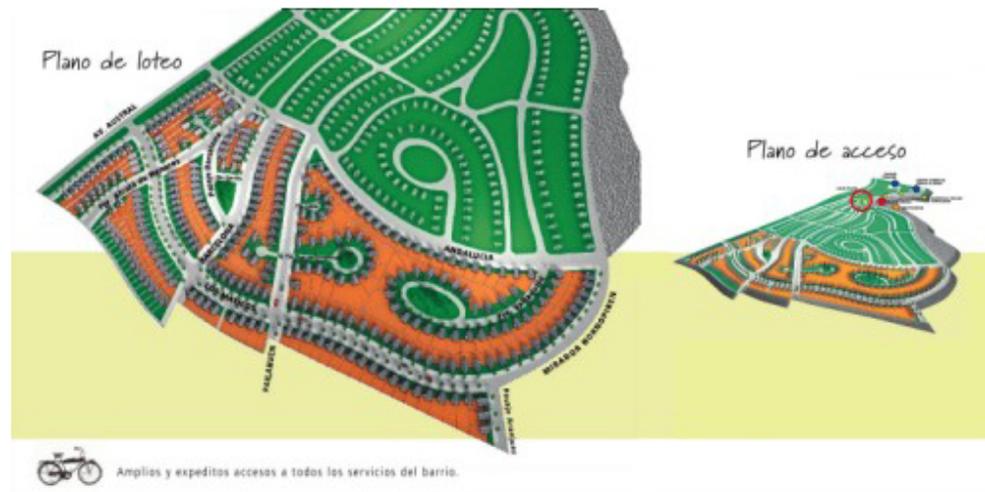
INFORME DE TASACION COMERCIAL

TASACIÓN Nº 01		
Comax Corredores		
Marco Antonio Pino L.		INGENIERO EN CONSTRUCCIÓN
Benavente 531 Fono 295311		
Puerto Montt		
IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE		
Nombre:	Raúl Pérez	
RUT:	11.587.265-k	
Dirección:	Las Tranqueras 1789	
IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD		
Calle	Pasaje Barcelona #1809	Sector: Mirador de la Bahía
Tipo: Casa	Vivienda aislada	Tipo sitio: sitio
		Coordinación guía telefónica: 3-C2
ROL:	02924-020	
Comuna	Puerto Montt	Loteo 21125
Año Const.	2005	Constructora SOCOVESA
URBANIZACION		
Calidad	Excelente	Tv cable y teléfono: Subterráneo
Gas	Por cañerías	Calzada: Hormigón
Electricidad	Tendido subterráneo	Solera: corriente
Señaletica	Excelente	Arborización: NO
VECINDARIO		
Uso del suelo	Vivienda	Ubicación: calle secundaria

Sector	En expansión	Estado de la edificación:
Estrato social	Medio alto	Excelente
Distancias	5000 m de plaza de armas, 1000m de colegio y a 1000 m de supermercado	
TERRENO		
Forma: regular	Relieve: Plano	Suelo: relleno compactado
Dimensiones	Frente: 11,12 m	Fondo: 22,62 m
Expropiaciones: NO es afectado		Tipo suelo: H-5
PROGRAMA		
Propiedad emplazada en sector Mirador de la Bahía, área de expansión urbana con proyectos en desarrollo. Propiedad tasada 2 pisos, estructurada en ladrillos y hormigón, con diseño funcional y sencillo. Excelente estado de conservación. Cómoda distribución: 3 dormitorios, 2 baño, living-comedor, cocina, sala de estar y loggia. Incluye combustión lenta, campana, lavaplatos, calefón y lámparas. Ubicación próxima a todos los servicios		
EXIGENCIAS MUNICIPALES		
Superf. Predial Min.(mts)	200	Acogido a DLF 2
Frente Predial Min.(mts)	8	
%Ocupación Suelo	60%	
Antejardín Mín. (mts)	2	
Altura de Edific.(mts)	RESPETANDO RASANTE	
Sist. de Agrupamiento	AISLADO	
ESPECIFICACIONES		
Fundaciones	Hormigón	Calidad de terminaciones: Media
Estructura	Albañilería armada Losa hormigón armado	
Entrepiso	Madera	
Tabiques	Madera	
Techumbre	Madera	
Cubierta	Teja asfáltica	
Escalera	1	
Aislación	Lana mineral	
Antigüedad	1 año	
Muros	Yeso cartón y papel mural	
Tabiques	Madera	
Cielos	Yeso cartón	
Pavimentos	Alfombras y cerámicos	

Baños		Cerámicos			
Cocina		Cerámicos			
Closets		SI			
Quincallería		Buena			
Sanitarios		Buena			
TASACION					
Terreno m2		251,5	a\$	55000	valor 13.832.500
Edificación m2		104	a\$	385000	valor 40.040.000
				TOTAL	53.872.500
Valor UF	18.417	Valor Físico		Valor comercial	
Fecha	10-10-2006	53.872.500		55.000.000	
		UF	2925	2986	
					Tasador
					<i>Marco Antonio Pino</i>

Croquis de ubicación



Fotografía de la fachada



Capítulo IV

4 Oferta y demanda de propiedades en Puerto Montt

En este capítulo se hará un análisis sobre el valor del m² de superficie construida y terreno dependiendo de la ubicación de la propiedad, sectorizando la ciudad según la cuadrícula entregada por la guía telefónica.

4.1 Corredores

Las empresas corredoras de propiedades manejan la información sobre el valor y demanda de los distintos tipos de inmuebles comercializados en un lugar determinado.

Determinan el valor de arrendamiento o de venta de un bien inmueble, en el caso de que el propietario no conozca el valor de su propiedad.

En Puerto Montt existe un gran número de corredores, lo que demuestra el gran crecimiento experimentado por la ciudad. Los corredores se pueden encontrar en Internet, diarios, guía telefónica, etc.

Lamentablemente las corredoras se sienten vulneradas ante cualquier pregunta, por lo que obtener información es algo muy difícil.

Algunas corredoras son:

Austral Service

By D propiedades

Besoain

Cañas Propiedades

Contacto Sur Propiedades
Corredores GI propiedades
Chilecorretajes
Corretajes NorSur propiedades
Del Sur Propiedades
Departamentos Costeau
Extremo Sur Propiedades
Larenas y asociados
Luz Propiedades
Mendes y Salibe
Maria Ines Espinoza
Alberto Marchant
Noealerce Propiedades
Ovalle gestión
Proser Propiedades
Propiedades JM
Parcelas Neoalerce
Pezoa Habert
Propiedades Ruiz-Tagle
Siglo XXI Propiedades
Teuber Propiedades
Gutiérrez Propiedades

Solo algunas corredoras entregaron un poco de información, siendo suficiente para el análisis.

Los datos para el análisis fueron: precio de la oferta, tipo de propiedad, dirección, superficies y fotografía.

Propiedades	Superficie Construida (m ²)	Superficie Terreno (m ²)	Nº Dormitorios	Nº Baños	Precio
Terrazas de Angelmó	140	390	4	3	75.000.000
Villa Antihual	98	140	4	1	28.500.000
Villa cordillera	100	150	4	1	22.000.000
Casa en Villa Puertas del Sol	160	250	3	2	30.000.000
Benavente sector Central.	60	250	0	0	100.000.000
Benavente	110	300	3	2	80.000.000
Urmeneta sector central.	220	325	0	0	140.000.000
Rengifo sector central.	130	400	0	0	75.000.000
Terrazas De Angelmó	230	220	4	3	85.000.000
Casa en sector Mirasol	180	200	5	2	45.000.000
Casa en Pacheco Altamirano	260	580	5	3	5.243 U.F.
Casa en sector central	500	800	6	5	250.000.000
Benavente Sector Central.	300	500	6	2	14.700 U.F.
Casa en Lomas de Reloncaví	350	6.000	0	0	150.000.000
Casa en sector Mirasol	95	150	4	2	25.000.000
Casa en sector Socovesa	110	250	3	2	38.000.000
Avda. Cardonal (ideal empresa)	600	1.117	0	0	180.000.000
Benavente sector central	250	450	13	3	120.000.000
Villa los Volcanes, Sector Mirasol.	68	100	3	2	9.000.000
En Calle Pto. William	150	80	3	2	25.000.000
Casa (ideal empresa)	514	625	7	6	180.000.000
CV 005 - Circunvalación.	150	312	6	0	65.000.000
CVCA 003 - Valle Volcanes	152	400	4	2	60.000.000
CV 003 – Techo Para Todos	200	325	9	2	65.000.000
Socovesa Cardonal.	75	180	3	2	27.600.000
Socovesa Cardonal.	75	194	3	2	25.000.000
Villa Olímpica.	133	180	5	2	20.000.000
Sol de Oriente.	120	248	4	2	42.000.000
Excelente casa en Terrazas de Angelmó.	140	390	4	3	75.000.000
Casa en Villa Cordillera	100	150	4	1	22.000.000
Casa en Villa Puertas del Sol	160	250	3	2	30.000.000
Benavente sector Central.	60	250	0	0	100.000.000
Benavente	110	300	3	2	80.000.000

Propiedades	Superficie Construida (m ²)	Superficie Terreno (m ²)	Nº Dormitorios	Nº Baños	Precio
Urmeneta sector central.	220	325	0	0	140.000.000
Rengifo sector central.	130	400	0	0	75.000.000
Terrazas De Angelmó	230	410	4	3	85.000.000
Casa en sector Mirasol	180	200	5	2	45.000.000
Casa en Pacheco Altamirano	260	580	5	3	5.243 U.F.
Casa en sector central	500	800	6	5	250.000.000
Benavente Sector Central.	300	500	6	2	14.700 U.F.
Casa en Lomas de Reloncaví	350	6.000	0	0	150.000.000
Casa en sector Socovesa	110	250	3	2	38.000.000
Benavente sector central	250	450	13	3	120.000.000
En Calle Pto. William	150	80	3	2	25.000.000
Casa (ideal empresa)	514	625	7	6	180.000.000
CV 005 - Circunvalación.	150	312	6	0	65.000.000
CVCA 003 - Valle Volcanes	152	400	4	2	60.000.000
CV 003 – Techo Para Todos	200	325	9	2	65.000.000
Villa Olímpica.	133	200	5	2	20.000.000
Sol de Oriente.	120	205	4	2	42.000.000
Excelente casa en Terrazas de Angelmó.	140	390	4	3	75.000.000
Casa en Villa Cordillera	100	150	4	1	22.000.000
Casa en Villa Puertas del Sol	160	250	3	2	30.000.000
Benavente sector Central.	60	250	0	0	100.000.000
Benavente	110	300	3	2	80.000.000
Urmeneta sector central.	220	325	0	0	140.000.000
Rengifo sector central.	130	400	0	0	75.000.000
Terrazas De Angelmó	230	380	4	3	85.000.000
Casa en sector Mirasol	180	200	5	2	45.000.000
Casa en Pacheco Altamirano	260	580	5	3	5.243 U.F.
Casa en sector central	500	800	6	5	250.000.000
Benavente Sector Central.	300	500	6	2	14.700 U.F.
Casa en Lomas de Reloncaví	350	6.000	0	0	150.000.000
Casa en sector Socovesa	110	250	3	2	38.000.000
Benavente sector central	250	450	13	3	120.000.000
En Calle Pto. William	150	80	3	2	25.000.000
Casa (ideal empresa)	514	625	7	6	180.000.000
CV 005 - Circunvalación.	150	312	6	0	65.000.000
CVCA 003 - Valle Volcanes	152	400	4	2	60.000.000
CV 003 – Techo Para Todos	200	325	9	2	65.000.000
Villa Olímpica.	133	198	5	2	20.000.000
Sol de Oriente.	120	268	4	2	42.000.000
Población modelo	700	-			75,000,000
Panamericana	3164	-			316,400,000
Panamericana	4000	-			20,000 UF

Propiedades	Superficie Construida (m ²)	Superficie Terreno (m ²)	Nº Dormitorios	Nº Baños	Precio
Santa María		640			230,000,000
modelo	350	312			220,000,000
Urmeneta	242	325			150,000,000
Benavente	174	58			150,000,000
crucero mirasol	200	600			135,000,000
pobl. Panamericana		536			95,000,000
pobl. Lintz	160	563			85,000,000
pelluco	175				4500 UF
pob. Techo para todos	280	400			80,000,000
pobl. Manuel Montt					70,000,000
lomas de reloncaví	140	450			67,000,000
pobl. Chiloé					64,000,000
Presidente Ibáñez con la quemasa		337			50,000,000
Calle Vicente Pérez Rosales, centro		423			50,000,000
villa puerta del sol	180	300			48,000,000
pobl. Modelo		600			48,000,000
calle buenos aires, cerca del puerto y de calle ecuador		300			44,000,000
Población Panamericana					38,000,000
calle ecuador	120	170			38,000,000
población Manuel Montt					35,000,000
Puerta del sol, Antihual	140				34,000,000
Población Chiloé					30,000,000
Población anthue					28,000,000
Villa olímpica		208			25,000,000
altos de mirasol					20,000,000
Socovesa cardonal, casa pareada					19,000,000
altos de mirasol	116	84			19,000,000
Villa los volcanes					14,000,000
villa cordillera		100			9,000,000
Egaña	67				2399 UF
Edificio puerto Montt	100				60,000,000
Sargento silva	60				1700 UF
Copiapó centro					37,000,000
av. Presidente Ibáñez, cerca de ruta 5					125,000,000
Santa María, cerca del centro	161	312			150,000,000
quillota con Benavente	251	417			300,000,000

4.2 SECTORIZACIÓN, IDENTIFICACIÓN Y PRECIOS UNITARIOS DE SUPERFICIE

Cuando se decide adquirir una propiedad es necesario conocer previamente lo que ofrece el mercado inmobiliario, explorando datos, como el precio convenido, el sector de ubicación, estado de la edificación y sus características principales, superficies de, terreno y edificación. Con estos datos es posible hacerse una idea, muy útil, que indicará si el precio convenido es objetivo respecto al inmueble ofertado. Luego no solamente depende de que el precio monetario corresponda al bien ofertado, también depende de las oportunidades del mercado (ofertas) y de las necesidades de compra (demanda).

En la presente memoria no se valuarán las oportunidades ni las necesidades de compra, sin embargo, podrá reflejarse si los precios estipulados son convenientes respecto de las superficies del bien inmueble.

La siguiente tabla, está compuesta por una serie de columnas que logran esclarecer la oferta estipulada, estas columnas son:

- Precio del inmueble
- \$ m² de edificación: Valor estimado, se obtiene por las características, materiales de la edificación y el lugar de emplazamiento.
- \$ Edificación: Valor de la superficie total del edificio, utilizando la estimación monetaria del m² de edificación.

- \$ Terreno: Valor obtenido de la diferencia entre oferta y \$ edificación.
Precio comparable con sitios de características similares.
- \$ m² de Terreno: Valor del metro cuadrado de terreno, que se obtiene dividiendo el valor del terreno por la superficie total de este.
- Sector: Lugar al que pertenece la propiedad.
- Dirección: Ubicación específica de la propiedad.
- Nivel S-E: Nivel socio-económico de la propiedad y sus alrededores.
Niveles: Alto, Medio-alto (M / A), Medio, Medio-bajo (M / B), Bajo.
- Valores m² de, terreno, edificación y oferta propiedad: Columna que señala los valores mínimos, medios y máximos para un determinado cuadrante (sector).

Oferta	Precio del terreno	Precio Construcciones	\$ m2 Edificio	\$ m2 Terreno	Sector	Dirección	Nivel S-E
75.000.000	45.000.000	30.000.000	214.286	115.385	6	Terrazas de Angelmó	Medio alto
28.500.000	16.700.000	11.800.000	120.408	119.286	26	Villa Antihual	Medio
22.000.000	10.000.000	12.000.000	120.000	66.667	9	Villa cordillera	Medio
30.000.000	12.000.000	18.000.000	112.500	48.000	10	Casa en Villa Puertas del Sol	Medio
100.000.000	80.000.000	20.000.000	333.333	320.000	1	Benavente sector Central.	Alto
80.000.000	50.000.000	30.000.000	272.727	166.667	1	Benavente	Alto
140.000.000	90.000.000	50.000.000	227.273	276.923	1	Urmeneta sector central.	Alto
75.000.000	42.000.000	33.000.000	253.846	105.000	1	Rengifo sector central.	Medio alto
85.000.000	40.000.000	45.000.000	195.652	181.818	6	Terrazas De Angelmó	Alto
45.000.000	38.500.000	6.500.000	36.111	192.500	6	Casa en sector Mirasol	Medio
96.500.000	42.000.000	54.500.000	209.615	72.414	8	Casa en Pacheco Altamirano	Medio
250.000.000	182.000.000	68.000.000	136.000	227.500	1	Casa en sector central	Alto
217.950.000	193.400.000	24.550.000	81.833	386.800	1	Benavente Sector Central.	Alto
150.000.000	68.000.000	82.000.000	234.286	11.333	20	Casa en Lomas de Reloncaví	Alto
25.000.000	11.500.000	13.500.000	142.105	76.667	6	Casa en sector Mirasol	Medio
38.000.000	17.300.000	20.700.000	188.182	69.200	10	Casa en sector Socovesa	Medio
180.000.000	125.000.000	55.000.000	91.667	111.907	14	Avenida. Cardonal (ideal empresa)	Medio
120.000.000	65.000.000	55.000.000	220.000	144.444	1	Benavente sector central	Alto

Oferta	Precio del terreno	Precio Construcciones	\$ m2 Edificio	\$ m2 Terreno	Sector	Dirección	Nivel S-E
9.000.000	4.600.000	4.400.000	64.706	46.000	6	Villa los Volcanes, Sector Mirasol.	Medio Bajo
25.000.000	11.300.000	13.700.000	91.333	141.250	4	En Calle Pto.. William	Medio
165.000.000	95.000.000	70.000.000	136.187	152.000	1	Seminario (ideal empresa)	Alto
65.000.000	32.000.000	33.000.000	220.000	102.564	10	Circunvalación.	Medio
60.000.000	25.000.000	35.000.000	230.263	62.500	6	Valle Volcanes	Medio
65.000.000	22.000.000	43.000.000	215.000	67.692	11	Techo Para Todos	Medio Bajo
27.600.000	11.400.000	16.200.000	216.000	63.333	14	Socovesa Cardonal.	Medio
25.000.000	10.600.000	14.400.000	192.000	54.639	14	Socovesa Cardonal.	Medio
20.000.000	9.000.000	11.000.000	82.707	50.000	10	Villa Olímpica.	Medio Bajo
42.000.000	18.500.000	23.500.000	195.833	74.597	17	Sol de Oriente.	Medio Alto
75.000.000	31.000.000	44.000.000	314.286	79.487	7	Terrazas de Angelmó.	Alto
22.000.000	10.500.000	11.500.000	115.000	70.000	9	Casa en Villa Cordillera	Medio
30.000.000	12.000.000	18.000.000	112.500	48.000	10	Casa en Villa Puertas del Sol	Medio
100.000.000	75.000.000	25.000.000	416.667	300.000	1	Benavente sector Central.	Alto
80.000.000	48.000.000	32.000.000	290.909	160.000	1	Benavente	Alto
140.000.000	105.000.000	35.000.000	159.091	323.077	1	Urmeneta sector central.	Alto
75.000.000	32.500.000	42.500.000	326.923	81.250	1	Rengifo sector central.	Medio alto
85.000.000	47.000.000	38.000.000	165.217	114.634	7	Terrazas De Angelmó	Alto

Oferta	Precio del terreno	Precio Construcciones	\$ m2 Edificio	\$ m2 Terreno	Sector	Dirección	Nivel S-E
45.000.000	12.000.000	33.000.000	183.333	60.000	6	Casa en sector Mirasol	Medio
96.990.000	35.000.000	61.990.000	238.423	60.345	8	Casa en Pacheco Altamirano	Medio
250.000.000	178.000.000	72.000.000	144.000	222.500	1	Casa en sector central	Medio
217.950.000	175.000.000	42.950.000	143.167	350.000	1	Benavente Sector Central.	Alto
150.000.000	95.000.000	55.000.000	157.143	15.833	20	Casa en Lomas de Reloncaví	Alto
38.000.000	19.500.000	18.500.000	168.182	78.000	10	Casa en sector Socovesa	Medio
120.000.000	84.500.000	35.500.000	142.000	187.778	1	Benavente sector central	Alto
25.000.000	11.500.000	13.500.000	90.000	143.750	1	En Calle Pto.. William	Medio
180.000.000	80.000.000	100.000.000	194.553	128.000	1	Lawrence	Alto
65.000.000	38.000.000	27.000.000	180.000	121.795	10	Circunvalación.	Medio
60.000.000	32.000.000	28.000.000	184.211	80.000	6	Valle Volcanes	Medio
65.000.000	28.000.000	37.000.000	185.000	86.154	11	Techo Para Todos	Medio
20.000.000	8.500.000	11.500.000	86.466	42.500	10	Villa Olímpica.	Medio
42.000.000	18.400.000	23.600.000	196.667	89.756	17	Sol de Oriente.	Medio alto
75.000.000	35.000.000	40.000.000	285.714	89.744	7	Terrazas de Angelmó.	Alto
22.000.000	13.500.000	8.500.000	85.000	90.000	9	Casa en Villa Cordillera	Medio
30.000.000	14.600.000	15.400.000	96.250	58.400	10	Casa en Villa Puertas del Sol	Medio
100.000.000	78.400.000	21.600.000	360.000	313.600	1	Benavente sector Central.	Alto

Oferta	Precio del terreno	Precio Construcciones	\$ m2 Edificio	\$ m2 Terreno	Sector	Dirección	Nivel S-E
80.000.000	62.300.000	17.700.000	160.909	207.667	1	Benavente	Alto
140.000.000	62.100.000	77.900.000	354.091	191.077	1	Urmeneta sector central.	Alto
75.000.000	34.000.000	41.000.000	315.385	85.000	1	Rengifo sector central.	Alto
85.000.000	38.000.000	47.000.000	204.348	100.000	7	Terrazas De Angelmó	Alto
45.000.000	29.500.000	15.500.000	86.111	147.500	6	Casa en sector Mirasol	Medio
96.990.000	57.000.000	39.990.000	153.808	98.276	8	Casa en Pacheco Altamirano	Medio
250.000.000	128.000.000	122.000.000	244.000	160.000	1	Casa en sector central	Alto
217.950.000	160.000.000	57.950.000	193.167	320.000	1	Benavente Sector Central.	Alto
150.000.000	78.000.000	72.000.000	205.714	13.000	20	Casa en Lomas de Reloncaví	Alto
38.000.000	1.680.000	36.320.000	330.182	6.720	10	Casa en sector Socovesa	Medio
120.000.000	87.000.000	33.000.000	132.000	193.333	1	Benavente sector central	Alto
25.000.000	8.900.000	16.100.000	107.333	111.250	1	En Calle Pto.. William	Medio
195.000.000	105.000.000	90.000.000	175.097	168.000	1	Casa (ideal empresa)	Alto
65.000.000	38.000.000	27.000.000	180.000	121.795	10	Circunvalación.	Medio
60.000.000	32.000.000	28.000.000	184.211	80.000	6	Valle Volcanes	Medio
65.000.000	37.000.000	28.000.000	140.000	113.846	11	Techo Para Todos	Medio
20.000.000	8.700.000	11.300.000	84.962	43.939	10	Villa Olímpica.	Medio
42.000.000	12.000.000	30.000.000	250.000	44.776	17	Sol de Oriente.	Medio Alto

Oferta	Precio del terreno	Precio Construcciones	\$ m2 Edificio	\$ m2 Terreno	Sector	Dirección	Nivel S-E
75.000.000	42.000.000	33.000.000	47.143	42.000	1	Población modelo	Medio
316.400.000	295.000.000	21.400.000	6.764	49.167	28	Panamericana	Medio
370.000.000	315.000.000	55.000.000	13.750	48.462	28	Panamericana	Medio
230.000.000	194.000.000	36.000.000	56.250	303.125	1	Santa María	Medio
220.000.000	197.000.000	23.000.000	65.714	631.410	1	Modelo	Medio
150.000.000	125.000.000	25.000.000	103.306	384.615	1	Urmeneta	Alto
150.000.000	131.000.000	19.000.000	109.195	225.862	1	Benavente	Alto
135.000.000	129.000.000	6.000.000	30.000	215.000	6	Crucero mirasol	Medio
95.000.000	51.500.000	43.500.000	81.157	96.082	28	Pobl. Panamericana	Medio
85.000.000	42.000.000	43.000.000	268.750	74.600	3	Pobl. Lintz	Medio
83.250.000	65.000.000	18.250.000	104.286	203.125		Pelluco	Alto
80.000.000	51.000.000	29.000.000	103.571	127.500	11	Pob.. Techo para todos	Medio
70.000.000	54.000.000	16.000.000	80.000	270.000	15	Pobl. Manuel Montt	Medio
67.000.000	27.000.000	40.000.000	285.714	60.000	20	Lomas de reloncaví	Alto
64.000.000	38.000.000	26.000.000	112.554	164.502	28	Pobl. Chiloé	Medio
50.000.000	27.000.000	23.000.000	68.249	80.119	5	Presidente Ibáñez con la quemas	Medio
50.000.000	26.000.000	24.000.000	56.738	61.466	1	Calle Vicente Pérez Rosales, centro	Medio
48.000.000	32.000.000	16.000.000	88.889	106.667	10	Villa puerta del sol	Medio

Oferta	Precio del terreno	Precio Construcciones	\$ m2 Edificio	\$ m2 Terreno	Sector	Dirección	Nivel S-E
48.000.000	34.500.000	13.500.000	22.500	57.500	1	Pobl. Modelo	Medio
44.000.000	24.120.000	19.880.000	66.267	80.400	4	Calle buenos aires, cerca del puerto y de calle ecuador	Medio
38.000.000	20.000.000	18.000.000	140.625	156.250	28	Población panamericana	Medio
38.000.000	17.500.000	20.500.000	170.833	102.941	5	Calle ecuador	Medio
35.000.000	24.200.000	10.800.000	98.182	220.000	15	Población Manuel Montt	Medio
34.000.000	22.450.000	11.550.000	82.500	89.800	26	Antihual	Medio
30.000.000	16.000.000	14.000.000	141.414	161.616	26	Población Chiloé	Medio
28.000.000	15.000.000	13.000.000	123.810	142.857	26	Población actué	Medio
25.000.000	18.000.000	7.000.000	33.654	86.538	10	Villa olímpica	Medio
20.000.000	12.000.000	8.000.000	84.211	100.000	6	Altos de mirasol	Medio
19.000.000	8.500.000	10.500.000	140.000	85.000	10	Socovesa cardonal, casa pareada	Medio
19.000.000	7.800.000	11.200.000	96.552	92.857	6	Altos de mirasol	Medio
14.000.000	9.400.000	4.600.000	83.636	104.444	6	Villa los volcanes	Medio
9.000.000	5.000.000	4.000.000	40.000	50.000	9	Villa cordillera	Medio
44.381.500	28.000.000	16.381.500	244.500	148.148	3	Emana	Medio
60.000.000	22.000.000	38.000.000	380.000	73.333	1	Edificio puerto Montt	Alto
31.450.000	22.000.000	9.450.000	157.500	78.571	27	Sargento silva	Medio
37.000.000	18.750.000	18.250.000	233.974	228.659	1	Copiapó centro	Medio

Oferta	Precio del terreno	Precio Construcciones	\$ m2 Edificio	\$ m2 Terreno	Sector	Dirección	Nivel S-E
125.000.000	97.000.000	28.000.000	112.000	242.500	12	Av. Presidente Ibáñez, cerca de ruta 5	Medio
150.000.000	105.000.000	45.000.000	279.503	336.538	1	Santa María, cerca del centro	Medio
300.000.000	257.000.000	43.000.000	171.315	616.307	1	Quillota con Benavente	Alto

4.3 UBICACIÓN Y SECTORIZACIÓN SOCIOECONÓMICA



Los colores muestran el nivel SE de cada sector

Color	Nivel S-E
Verde	Alto
Azul	Medio Alto
Café	Medio
Amarillo	Medio Bajo
Rojo	Bajo

CONCLUSIONES

- Con el estudio hecho en la presente memoria se puede obtener una idea de los valores de venta y arriendo de propiedades en Puerto Montt, muy útiles a la hora de tomar una decisión sobre donde invertir.
- Con la zonificación se pueden obtener una idea de los valores según sector:
 - Comparar valores dentro de un mismo sector
 - Estimar el valor del m² de terreno y construcción dentro del sector
 - Identificar los sectores de mayor plusvalía de la ciudad
- El método de construcción de las viviendas a cambiado radicalmente en los últimos años, antes el material predominante fue la madera, que está siendo desplazada por ladrillos, hormigón y las construidas con estructura metálica liviana (metalcom) que ha entrado con gran fuerza.
- La forma de adquirir una vivienda las están marcando las empresas que construyen barrios completos, con construcciones en serie: Socovesa, Fourcade, Martabit, Axis, etc. Aproximadamente el 95% de las viviendas en Puerto Montt son de empresas con casas en serie, solo las viviendas de un valor mucho mayor y en lugares exclusivos son construidas en forma individual.

- De este estudio también se puede concluir que algunos sectores de la ciudad han tenido un incremento en los valores de las viviendas debido a las mejoras en la infraestructura vial, construcción de centros comerciales, supermercados, etc., como en el sector de Población Esmeralda por la construcción del supermercado Jumbo.
- Prácticamente no existe un tipo de obra que haga que el precio de los bienes inmueble bajen, debido a que las obras que afectan la habitabilidad de un sector son ejecutadas fuera del radio urbano, como cárceles, vertederos, etc.

Bibliografía

MANUAL DE TASACIONES. PROPIEDADES URBANAS Y RURALES

Autor: Guerrero, Dante

Año Edición: 1994

Vols.: 1

2ª Edición

Plan Regulador Ciudad Puerto Montt

Julio 2006

www.es.wikipedia.org Enciclopedia libre

www.puertomonttchile.cl Portal sobre información físico financiera de Puerto Montt

www.sii.cl Tasación fiscal, bienes raíces, rol

Guía Telefónica del Sur , guía residencial y planos de la ciudad

www.mendezsalibe.cl Corredores de Propiedades

www.larenasyasociados.cl Corredores de Propiedades

www.besoain.cl Corredores de Propiedades

www.ovallegestion.cl Corredores de Propiedades

www.larenasyasociados.cl Corredores de Propiedades

www.mendezsalibe.cl Corredores de Propiedades

www.socovesa.cl Constructora e inmobiliaria

www.fourcade.cl Constructora e inmobiliaria

Anexo A

	<p>Descripción: Terreno de 500 m2. Casa antigua de 2 pisos, 250 m2 .construidos. Dos locales comerciales, bodega interior de 100m2 en estructura metálica y radier de cemento.</p> <p>Ubicación: Inmueble calle Aníbal Pinto entre Benavente y rengifo a 1 cuadra del mall del centro.</p> <p>Precio: \$ 230.000.000</p>
	<p>DIRECCION Las Lengas N° 202 Valle Volcanes</p> <p>Valor: 2600 UF</p> <p>Casa 135 m2 . 2 pisos: 4 dormitorios, 2 baños, living comedor, sala de estar, cocina amoblada, logia techada</p>
	<p>Dirección: Padre Harter N° 100 Departamento 1105 Edificio Puerto Montt. Condominio a 5 minutos del centro. Barrio residencial. Vigilancia las 24 horas del día mediante circuito cerrado.</p> <p>Departamento 1 ambiente . Ideal para profesional , consta de 1dormitorio, baño , living comedor cocina -americana . Calefacción losa radiante. Terraza</p> <p>Valor: U.F. 1.450</p>



Casa independiente de piso y medio, tres dormitorios, 2 baños , entrada de auto techada para 4 vehículos, toda alfombrada calle La Tirana, villa Yolanda



Casa de 2 dormitorios, cocina, baño, independiente, 2 piso.

Villa Sol de Oriente

Valor \$ 12.000.000

	<p>2 casas, una con 4 dormitorios, living comedor amplio, cocina, un baño amplio, entrada de vehículo pavimentada. La otra casa de dos dormitorios, living comedor, cocina y baño</p> <p>Calle Los Ulmos, Techo Para Todos</p>
	<p>OPORTUNIDAD VENDE CASA CENTRAL 167 M2, CERCANA AL CENTRO Y COLEGIO ALEMAN , VALOR \$ 110.000.000</p>
	<p>VENDE CASA MIRADOR DE LA BAHIA (SOCOVESA), VALOR \$50.000.000</p>
	<p>VENDE PROPIEDAD VOLCANES EXCELENTE EN VALLE , VALOR \$37.500.000</p>

	<p>VENDE PROPIEDAD EN POBLACION PANAMERICANA, CERCA LIDER VALOR \$42.000.000</p>
	<p>VENDE CASA EN POBLACION PRESIDENTE IBAÑEZ VALOR\$ 25.000.000.</p>
	<p>VENDE CASA EN SECTOR BRISAS DEL SUR (FOURCADE) VALOR \$25.000.000</p>
	<p>Descripción: sitio 754.4m2 33.7m x 29.15m, Casa piso y medio 3 dorm 2 baños, pieza servicio con baño 140 m2 construidos</p> <p>Ubicación: Pto. Montt Seminario</p> <p>Precio: \$50.000.000</p>

	<p>Descripción: 301.25m2 12m x 25 m,85 m2 construidos fácil de ampliar 2 dorm, 1 baño pieza servicio con baño, 1 piso.</p> <p>Antejardín-patio posterior</p> <p>Ubicación: Pto. Montt Modelo Calle Alcalde</p> <p>Precio: \$32.000.000.</p>
	<p>Descripción: Casa De esquina ampliada. 3 dormitorios, 1 baño. Semiamolada. Departamento interior independiente con baño.</p> <p>Buenas terminaciones</p> <p>Ubicación: Sector Alto Maquena (Mirasol)</p> <p>Precio \$ 28.000.000.-</p>

Anexo B

Zonas plano regulador Puerto Montt

ZONA E_1b

A. Usos de suelo Permitidos

Vivienda.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Comunal y Vecinal:

Salud, excepto cementerios.

Educación.

Seguridad, excepto Capitanía de Puerto.

Culto.

Cultura.

Organizaciones Comunitarias.

Áreas verdes.

Turismo, excepto moteles, zonas de picnic.

Esparcimiento, sólo cines, teatros y clubes sociales.

Comercio.

Servicios Públicos.

Servicios profesionales.

Playas de estacionamientos.

B. Usos de suelo prohibidos

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. Normas específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 500 m²

Frente Predial Mínimo: 15 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 65 %

Coefficiente Máximo de Constructibilidad:

Sistema de Agrupamiento:

Aislado.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamientos previstas en el Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

Antejardín Mínimo:

5 m.

D. Normas especiales

Todos los Equipamientos deberán consultar al interior del predio, los estacionamientos que resulten de la aplicación de las normas sobre estacionamientos del Plan Regulador vigente.

ZONA E_2b

A. Usos de suelo Permitidos

Vivienda.

Equipamiento del siguiente tipo y escalas:

Escala Regional e Interurbana y Comunal:

Educación.

Cultura.

Áreas verdes.

Deportes.

Turismo.

Esparcimiento, excepto circos.

B. Usos de suelo prohibidos

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. Normas específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 10.000 m²

Frente Predial Mínimo: 50 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 5 %

Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 0,1

Sistema de Agrupamiento:

Aislado.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamientos previstas en el Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

Adosamientos:

A 100 m. retirados de Línea Oficial.

Antejardín Mínimo:

10 m.

Densidad Máxima Predial:

7 Hab/há.

D. Normas especiales

Las edificaciones que se emplacen en esta zona deberán cautelar el equilibrio ecológico y la calidad del medio ambiente, mediante: reforestaciones, preservación de bosques y vegetación existente, protección de cursos de aguas y bordes de playa, etc. por cuanto la Isla Tenglo constituye un patrimonio natural de la ciudad.

ZONA H_1a

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Comunal y Vecinal:

Salud, excepto cementerios.

Educación.

Seguridad.

Culto.

Cultura, excepto zoológicos.

Organizaciones Comunitarias.

Áreas verdes.

Deportes.

Comercio.

Servicios Públicos.

Servicios Profesionales.

Playas De Estacionamientos.

Escala Vecinal:

Turismo.

Esparcimiento.

Se permitirá sólo en los predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 20 m. Para el resto de la zona se permitirá Equipamiento de todo tipo a Escala Vecinal, excepto turismo y esparcimiento.

Actividades Productivas:

Talleres inofensivos y Servicios Artesanales.

B. Usos de suelo prohibidos

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. Normas específicas

Condiciones de Construcción

Superficie Predial Mínima: 300 m²

Frente Predial Mínimo: 12 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 50 %

Coefficiente Máximo de Constructibilidad: 1,5

Sistema de Agrupamiento:

Aislado y Pareado en construcción simultánea.

Contínuo hasta 4 unidades.

La Profundidad Máxima de la Continuidad será de un 50%.

Altura de Edificación:

Para todos los sistema de agrupamiento la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamientos establecidas en el Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

Adosamientos:

Podrán coincidir con la Línea de Edificación.

Antejardín Mínimo:

3,0 m.

Densidad Máxima Predial:

105 Hab/há.

D. Normas especiales

Las Actividades Productivas clasificadas como talleres deberán respetar un sistema de agrupamiento aislada y cumplir con cualquiera de los tipos de estructura señalados en la tabla de clasificación de construcciones elaborada por el MINVU y calificadas con calidad 2.

ZONA H_1b

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Comunal y Vecinal:

Salud excepto cementerios.

Educación.

Seguridad.

Cultura.

Organizaciones Comunitarias.

Áreas Verdes.

Deportes.

Comercio.

Servicios Públicos.

Servicios Profesionales.

Playas de Estacionamientos.

Escala Vecinal:

Turismo.

Esparcimiento.

Se permitirá sólo en los predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 20 m. Para el resto de la zona se permitirá Equipamiento de todo tipo a Escala Vecinal, excepto turismo y esparcimiento.

Actividades Productivas

Talleres y Servicios Artesanales, clasificados como inofensivos.

B. Usos de suelo prohibidos

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. Normas específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 500 m²

Frente Predial Mínimo: 20 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 40 %

Coefficiente Máximo de Constructibilidad: 0,8

Sistema de Agrupamiento:

Aislado y Pareado en construcción simultánea.

Contínuo hasta 4 unidades.

La Profundidad Máxima de la comunidad será de un 40%.

Altura de Edificación:

Para todos los sistemas de agrupamiento la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamientos establecidas en el Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

Adosamientos:

Podrán coincidir con la Línea de Edificación.

Antejardín Mínimo:

3,0 m.

Densidad Máxima Predial:

63 Hab/há.

D. Normas especiales

Las Actividades Productivas clasificadas como Talleres, deberán respetar un sistema de agrupamiento aislado y cumplir cualquiera de los tipos de estructura señalados en

la tabla de clasificación de construcciones elaborada por el Minvu y calificadas con calidad 2.

ZONA H_2a

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Comunal y Vecinal:

Salud, excepto cementerios.

Educación.

Seguridad.

Culto.

Cultura.

Organizaciones Comunitarias.

Áreas verdes.

Deportes.

Esparcimientos, excepto discotecas y night-club.

Comercio.

Servicios públicos.

Servicios profesionales.

Playas de estacionamientos.

Escala Comunal:

Turismo, sólo restoranes y cafeterías.

Se permitirá sólo en predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 20 m.

Actividades Productivas:

Establecimientos de impacto similar, sólo centros de servicio automotriz, los cuales deberán cumplir con lo establecido en el Art. 21 de la presente Ordenanza.

Servicios Artesanales.

B. Uso de suelo prohibidos

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. Normas Específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima:

Para Vivienda: 350 m²

Otros Usos: 500 m²

Frente Predial Mínimo:

Para Vivienda: 15 m.

Otros Usos: 20 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 50 %

Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 2

Sistema de Agrupamiento:

Aislado y Pareado.

Aislado, Pareado y Contínuo sólo frente a vías de un ancho igual o superior a 20 m.

La Profundidad Máxima de Continuidad será de un 50%.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada y Pareada, la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamientos previstas en el Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

Para la Edificación Contínua, la Altura Máxima de la Placa Contínua será de 10,50 m.

Adosamientos:

Podrán coincidir con la Línea de Edificación.

Antejardín Mínimo:

Para Vivienda: 3 m.

Otros Usos: 5 m.

Densidad Máxima Predial:

Para Vivienda: 90 Hab/há.

Otros Usos: 63 Hab/há.

ZONA H_2b

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Comunal y Vecinal:

Salud, excepto cementerios.

Educación.

Seguridad.

Culto.

Cultura.

Organizaciones Comunitarias.

Áreas verdes.

Deportes.

Esparcimiento, excepto discotecas y night-club.

Comercio.

Servicios Públicos.

Servicios Profesionales.

Playas de estacionamientos.

Escala Comunal:

Turismo, sólo restoranes y cafeterías.

Se permitirá sólo en predios que enfrenten vía de un ancho igual o superior a 20 m.

Actividades Productivas:

Establecimientos de impacto similar, sólo centros de servicio automotriz, los cuales deberán cumplir con lo establecido en el Art. 21 de la presente Ordenanza y Servicios Artesanales.

B. Usos de suelo prohibidos

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. Normas específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima:

Para Vivienda: 500 m²

Otros Usos: 1.000 m²

Frente Predial Mínimo:

Para Vivienda: 20 m.

Otros Usos: 25 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 40%

Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 2

Sistema de Agrupamiento:

Aislado y Pareado.

Contínuo sólo frente a vías de un ancho igual o superior a 20 m.

La Profundidad Máxima de la Continuidad será de un 40%

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada y Pareada la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamientos previstas en el Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

Para la Edificación Contínua la Altura Máxima de la Placa Contínua será de 10,50 m.

Adosamientos:

Podrán coincidir con la Línea de Edificación.

Antejardín Mínimo:

Para Vivienda: 3,0 m.

Otros Usos: 5,0 m.

Densidad Máxima Predial:

Para Vivienda: 63 Hab/há

Otros Usos: 31 Hab/há

ZONA H_2c

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Comunal y Vecinal:

Salud, excepto cementerios.

Educación.

Seguridad.

Culto.

Cultura.

Organizaciones Comunitarias.

Áreas Verdes.

Deportes.

Esparcimiento, excepto discotecas y night-club.

Comercio.

Servicios Públicos.

Servicios profesionales.

Playas de estacionamientos.

Escala Comunal:

Turismo, sólo restoranes y cafeterías.

Se permitirá sólo en los predios que enfrenten vías de un ancho igual o superior a 20 m.

Actividades Productivas:

Establecimientos de impacto similar, (sólo centros de servicio automotriz), los cuales deberán cumplir con lo establecido en el Art. 21 de la presente Ordenanza y Servicios Artesanales.

B. Usos de suelo Prohibidos

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. Normas específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima:

Para Vivienda: 1.000 m²

Otros Usos: 2.000 m²

Frente Predial Mínimo:

Para Vivienda 25 m.

Otros Usos 30 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 30 %

Coefficiente Máximo de Constructibilidad: 1,2

Sistema de Agrupamiento:

Aislado y Pareado.

Aislado, Pareado y Contínuo sólo frente a vías de un ancho igual o superior a 20 m.

La Profundidad Máxima de la Continuidad será de un 30%.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamientos previstas en el Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

Para la Edificación Contínua, la Altura Máxima de la Placa Contínua, será de 10,50 m.

Adosamientos:

Podrán coincidir con la Línea de Edificación.

Antejardín Mínimo:

Para Vivienda: 5,0 m.

Otros Usos: 8,0 m.

Densidad Máxima Predial:

Para Vivienda: 31 Hab/há

Otros Usos: 16 Hab/há

ZONA H_3a

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Regional e Interurbana, Comunal y Vecinal:

Salud, excepto cementerios.

Educación.

Cultura, excepto zoológicos.

Áreas verdes.

Deportes.

Turismo.

Esparcimiento, excepto circos.

Comercio.

Servicios Públicos.

Servicios Profesionales.

Escala Comunal y Vecinal:

Seguridad.

Culto.

Se permitirá sólo en los predios que enfrenten vías estructurantes y de un ancho igual o superior a 20 m.

Actividades Productivas

Establecimientos de impactos similar, sólo centros de servicio automotriz, los cuales deberán cumplir con lo establecido en el Art. 21 de la presente Ordenanza.

B. Usos de suelos prohibidos

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. Normas Específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 2.500 m²

Frente Predial Mínimo: 30 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 20 %

Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 0,4

Sistema de Agrupamiento:

Aislado.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamientos previstas en el Art. 2.6.3. la O.G.U. y C.

Adosamientos:

A 60 m. retirados de la Línea Oficial.

Antejardín Mínimo:

8,0 m.

Densidad Máxima Predial:

13 Hab/há.

ZONA H_3b

A. Usos de suelos Permitidos

Vivienda.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Regional e Interurbana, Comunal y Vecinal:

Salud.

Educación.

Cultura, excepto zoológicos.

Áreas verdes.

Deportes.

Turismo.

Esparcimiento, excepto circos.

Comercio.

Servicios Públicos.

Servicios Profesionales.

Playas de estacionamientos.

Escala Comunal y Vecinal:

Seguridad.

Culto.

Se permitirá sólo en los predios que enfrenten vías estructurantes y de un ancho igual o superior a 20 m.

Actividades Productivas:

Estacionamientos de impacto similar, sólo centros de servicios automotriz, los cuales deberán cumplir con lo establecido en el Art. 21 de la presente Ordenanza.

B. Usos de suelos permitidos.

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. Normas Específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 5.000 m²

Frente Predial Mínimo: 50 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 10 %

Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 0,2 %

Sistema de Agrupamiento:

Aislado.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada, la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamientos previstas en el Art. 4.7.9. de la O.G.U. y C.

Adosamientos:

A 80 m. retirados de la Línea Oficial.

Antejardín Mínimo:

15 m.

Densidad Máxima Predial:

7 Hab/há.

ZONA H_3c

A. USOS DE SUELO PERMITIDOS

Vivienda.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Regional e Interurbana, Comunal y Vecinal:

Salud excepto cementerios.

Educación.

Cultura, excepto zoológicos.

Áreas Verdes.

Deportes.

Turismo.

Esparcimiento, excepto circos.

Comercio.

Servicios Públicos.

Servicios Profesionales.

Playas de estacionamientos.

Escala Comunal y Vecinal:

Seguridad.

Culto.

Se permitirá sólo en los predios que enfrenten vías estructurantes y de un ancho igual o superior a 20 m.

Actividades Productivas:

Establecimientos de impacto similar, sólo centros de servicio automotriz, los cuales deberán cumplir con lo establecido en el Art. 21 de la presente Ordenanza.

B. USOS DE SUELO PROHIBIDOS

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. NORMAS ESPECÍFICAS

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 40.000 m²

Frente Predial Mínimo: 100 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 5 %

Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 0,1

Sistema de Agrupamiento:

Aislada.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamientos establecidas en el Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

Adosamientos:

A 100 m. retirados de la Línea Oficial.

Antejardín Mínimo:

15 m.

Densidad Máxima Predial:

4 Hab/há.

ZONA H_4a

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda.

Equipamiento de los siguiente tipos y escalas:

Escala Regional e Interurbana, Comunal y Vecinal:

Áreas verdes.

Turismo.

Esparcimiento excepto circos.

Escala Comunal y Vecinal:

Cultura.

Deportes excepto estadios.

Comercio, excepto mercados y ferias libres.

Playas de estacionamientos.

Escala Vecinal:

Educación.

Seguridad.

Servicios Públicos.

Servicios Profesionales.

B. Usos de suelo prohibidos

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. Normas Específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 2.000 m²

Frente Predial Mínimo: 40 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 15%

Coefficiente de Constructibilidad: 0,3

Sistema de Agrupamiento:

Aislada.

Altura de Edificación:

La Altura Máxima para la Edificación Aislada, será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamiento establecidas en el Art. 479 de la O.G.U. y

C.

Adosamientos:

A 40 m. retirados de la Línea Oficial.

Antejardín Mínimo:

10 m.

Densidad Máxima Predial:

15 Hab/há.

ZONA H_4b

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda.

Equipamiento de los siguiente tipos y escalas:

Escala Regional e Interurbana, Comunal y Vecinal:

Áreas verdes.

Turismo.

B. Usos de suelo prohibidos

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. Normas Específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 5.000 m²

Frente Predial Mínimo: 50 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 10%

Coefficiente de Constructibilidad: 0,2

Sistema de Agrupamiento:

Aislada.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada, la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamiento establecidas en el Art. 4.7.9. de la O.G.U. y

C.

Adosamientos:

A 80 m. retirados de la Línea Oficial.

Antejardín Mínimo:

15 m.

Densidad Máxima Predial:

10 Hab/há.

ZONA I_1a

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda, sólo la del administrador y/o cuidador.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas

Escala Comunal y Vecinal:

Seguridad

Áreas verdes, excepto juegos infantiles

Deportes, excepto clubes privados

Actividades productivas

De todo tipo, inofensivas y molestas.

Actividades Complementarias a la Vialidad y el Transporte de todo tipo.

b. Usos de suelo prohibidos B. Usos de suelo prohibidosB. Usos de suelo prohibidos

Todos aquellos no señalados como permitidos.

c. Normas específicas C. Normas específicasC. Normas específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 5.000 m²

Frente Predial Mínimo: 50 m.

Porcentaje de Ocupación Máximo de Suelo: 50%

Coefficiente Máximo de Constructibilidad: 1

Sistema de Agrupamiento:

Aislado.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada, la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamiento establecidas en el Art. 4.7.9 de la O.G.C. y U.

Antejardín Mínimo:

10 m.

Adosamientos:

Retirados a 50 m. de la Línea Oficial.

D. Normas Especiales D. Normas EspecialesD. Normas Especiales

Cierros exteriores

Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en el Art. 12 de esta Ordenanza, los cierres en esta zona serán obligatorios y deberán cumplir con las siguientes normas:

Altura Máxima: 2,0 m.

Transparencia Mínima: 50 %

Materiales de Construcción:

Perfiles y barras metálicas, hormigón, albañilería.

Será obligatorio consultar arborización en todos los deslindes prediales.

Tanto las Actividades Productivas como las Complementarias a la Vialidad y el Transporte, deberán cumplir con alguno de los siguientes tipos de estructura: 1-A, 1-B, 2-B, 3-A, 3-B, 3-C, 3-D. Señalados en la tabla de clasificación de construcciones elaborada por el MINVU y calificación con calidad 1 y/o 2 según lo determine la actividad.

ZONA I_a

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda, sólo del administrador y/o cuidador.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Comunal y Vecinal:

Seguridad.

Áreas verdes, excepto juegos infantiles.

Deportes, excepto clubes deportivos.

Actividades Productivas:

De todo tipo inofensivas y molestas.

Actividades Complementarias a la Vialidad y el Transporte, excepto terminales marítimos y pesqueros.

B. Usos de suelo prohibidos

En las áreas adyacentes a las lagunas de estabilización, no se permitirá el emplazamiento de Actividades Productivas alimenticias.

Todo otro uso no señalado como permitido.

C. Normas específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 5.000 m²

Frente Predial Mínimo: 50 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 50 %

Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 1

Sistema de Agrupamiento:

Aislada.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamiento establecidas en el Capítulo 6, Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

Adosamientos:

A 50 m. retirados de la Línea Oficial.

Antejardín Mínimo:

10 m.

D. Normas especiales

Cierros especiales:

Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en el Art. 12 de esta Ordenanza, los cierros en esta zona serán obligatorios y deberán cumplir con las siguientes normas:

Altura Máxima: 2,0 m

Transparencia Mínima: 50 %

Materiales de construcciones: Perfiles y barras metálicas, hormigón, albañilería.

Será obligatorio consultar arborización de todos los deslindes prediales.

Tanto las Actividades Productivas como las Complementarias a la Vialidad y el Transporte, deberán cumplir con algunos de los siguientes tipos y estructura 1-A, 1-B, 2-B, 3-A, 3-B, 3-C, 3-D, señalados en la tabla de clasificaciones elaborada por el MINVU y clasificadas con calidad y/o según lo determine la actividad.

ZONA I_b

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda, sólo del administrador y/o cuidador.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Comunal y Vecinal:

Seguridad.

Áreas verdes, excepto juegos infantiles.

Deportes, excepto clubes deportivos.

Actividades Productivas:

De todo tipo inofensivas y molestas.

Actividades Complementarias a la Vialidad y el Transporte, excepto terminales marítimos y pesqueros.

B. Uso de suelo prohibidos

Adyacentes a las áreas de protección de las lagunas de estabilización, no se permitirá el emplazamiento de Actividades Productivas relacionadas con alimentos, bebidas, fármacos u otros productos cuya eventual contaminación pueda producir daño a la salud humana.

Todo otro uso no señalado como permitido.

C. Normas específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 10.000 m²

Frente Predial Mínimo: 100 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 25 %

Coefficiente Máximo de Constructibilidad: 0,5

Sistema de Agrupamiento:

Aislada.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamiento establecidas en el Capítulo 6, Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

Adosamientos:

A 80 m. retirados de la Línea Oficial.

Antejardín Mínimo:

15 m.

D. Normas especiales

Cierros especiales:

Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en el Art. 12 de esta Ordenanza, los cierros en esta zona serán obligatorios y deberán cumplir con las siguientes normas:

Altura Máxima: 2,0 m.

Transparencia Mínima: 50 %

Materiales de construcciones: Perfiles y barras metálicas, hormigón, albañilería.

Será obligatorio consultar arborización de todos los deslindes prediales.

Tanto las Actividades Productivas como las Complementarias a la Vialidad y el Transporte, deberán cumplir con algunos de los siguientes tipos y estructura 1-A, 1-B, 2-B, 3-A, 3-B, 3-C, 3-D, señalados en la tabla de clasificación de construcciones

elaboradas por el MINVU y clasificadas con calidad 1 y/o 2 según lo determine la actividad.

ZONA M_a

A. Usos de Suelos Permitidos

Vivienda.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Comunal y Vecinal:

Educación.

Seguridad.

Áreas Verdes.

Deportes.

Turismo.

Esparcimiento, sólo clubes sociales, cines, juegos electrónicos.

Comercio.

Servicios Profesionales.

Escala Vecinal:

Salud.

Culto.

Organizaciones Comunitarias.

Servicios Públicos.

Actividades Productivas:

De todo tipo clasificadas como inofensivas.

Actividades Complementarias a la Vialidad y el Transporte. Sólo terminales marítimos.

B. Usos de Suelos Prohibidos

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. Normas Específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 500 m²

Frente Predial Mínimo: 20 m

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 50 %

Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 1

Sistema de Agrupamiento:

Aislado y Pareado.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada y Pareada la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamientos previstas en el Art. 479 de la O.G.C.U.

Adosamientos:

Podrán coincidir con la Línea de Edificación.

Antejardín Mínimo:

5,0 m.

Densidad Máxima Predial:

63 Hab/há.

D. Normas Especiales

Las Actividades Productivas clasificadas como industrias, talleres, almacenamientos de impacto similar, deberán cumplir con cualquiera de los tipos de estructura elaborada por el MINVU, calificadas con calidad 2.

ZONA M_1a Mirasol

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda, sólo aquellas necesarias para el funcionamiento y resguardo de las instalaciones propias de los Equipamientos, Actividades Productivas y Complementarias a la Vialidad y el Transporte, admitidas en el área pertinente.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Regional a Interurbana, Comunal y Vecinal:

Salud excepto cementerios.

Educación.

Seguridad, excepto bases militares y cárceles.

Culto.

Cultura, excepto zoológicos.

Organizaciones Comunitarias.

Deportes.

Turismo, excepto zonas de camping y de picnic.

Esparcimiento.

Comercio.

Servicios Públicos.

Servicios Profesionales.

Playas de estacionamientos.

Escala Comunal:

Organizaciones comunitarias.

Áreas verdes.

Actividades Productivas:

De todo tipo clasificadas como inofensivas.

Actividades Complementarias a la Vialidad y al Transporte de todo tipo, excepto terminales marítimos y pesqueros.

B. Usos de suelo prohibidos

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. Normas específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima:

Para Vivienda, Equipamiento y Servicios Artesanales 500 m²

Otros Usos 1.000 m²

Frente Predial Mínimo:

Para Vivienda, Equipamiento y Servicios Artesanales 20 m.

Otros Usos 25 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo:

Para Vivienda, Equipamiento y Servicios Artesanales 60%

Otros Usos 50%

Coefficiente Máximo de Constructibilidad: 2,4

Sistema de Agrupamiento:

Aislado y Pareado.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada y Pareada, la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamiento previstas en el Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

La Altura Mínima será de 5,10 m.

Adosamientos:

Podrán coincidir con la Línea de Edificación.

Antejardín Mínimo:

5 m.

Densidad Máxima Predial:

Para Vivienda, Equipamiento y Servicios Artesanales: 63 Hab/há

Otros Usos: 31 Hab/há

D. Normas Especiales

Las Actividades Productivas clasificadas como industrias, talleres, almacenamiento y las Actividades Complementarias a la Vialidad y al Transporte, deberán cumplir con cualquiera de los tipos de estructura señalados en tabla de clasificación de construcciones elaborada por el MINVU y calificadas con calidad 2.

ZONA M_1c

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Regional e Interurbana, Comunal y Vecinal:

Salud.

Educación.

Seguridad, excepto bases militares y cárceles.

Culto.

Cultura, excepto zoológicos.

Deportes.

Turismo, excepto zonas de camping y picnic.

Esparcimiento.

Comercio.

Servicios Públicos.

Servicios Profesionales.

Playas de Estacionamientos.

Escala Comunal y Vecinal:

Organizaciones Comunitarias.

Áreas verdes.

Actividades Productivas:

De todo tipo clasificadas como inofensivas.

Actividades Complementarias a la Vialidad y el Transporte de todo tipo, excepto terminales marítimos y pesqueros.

B. Usos de suelo prohibidos

Todos aquellos no señalados como permitidos.

C. Normas específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 5.000 m²

Frente Predial Mínimo: 50 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 40 %

Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 2,4

Sistema de Agrupamiento:

Aislado.

Altura de Edificación:

La Altura Máxima de la Edificación Aislada será aquella que resulte de aplicar normas sobre rasantes y distanciamientos previstas en el Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

Adosamientos:

A 45 m. retirados de la Línea Oficial.

Antejardín Mínimo:

5,0 m.

Densidad Máxima Predial:

5 Hab/há.

D. Normas Especiales

Las Actividades Productivas clasificadas como industrias, talleres, almacenamiento y las Actividades Complementarias a la Vialidad y el Transporte, deberán cumplir con

los tipos de estructura del 1-A, al 3-D, señalados en la tabla de clasificación de construcciones elaborada por el MINVU y cumplir a lo menos con 3 características de la calidad 1.

ZONA M_1p

A. Usos de suelo permitidos A. Usos de suelo permitidosA. Usos de suelo permitidos

Vivienda

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas :

Escala Regional a Interurbana, Comunal y Vecinal:

Salud excepto cementerios.

Educación.

Seguridad, excepto bases militares y cárceles.

Culto.

Cultura excepto zoológicos.

Áreas verdes.

Deportes.

Turismo, excepto zonas de camping y de picnic.

Esparcimiento.

Comercio.

Servicios Públicos.

Servicios Profesionales.

Escala Comunal y Vecinal:

Organizaciones comunitarias.

Áreas verdes.

Actividades productivas

De todo tipo clasificadas como inofensivas.

Actividades complementarias a la vialidad y al transporte de todo tipo, excepto terminales marítimos y pesqueros.

B. Usos de suelo prohibidos B. Usos de suelo prohibidosB. Usos de suelo prohibidos

Todos aquellos no señalados como permitidos

C. Normas específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima:

Para Vivienda, Equipamiento y Servicios Artesanales 250 m²

Otros Usos 500 m²

Frente Predial Mínimo:

Para Vivienda, Equipamiento y Servicios Artesanales 12 m.

Otros Usos 20 m.

Porcentaje de Ocupación Máximo de Suelo:

Para Vivienda, Equipamiento y Servicios Artesanales 60%

Otros Usos 50%

Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 2,4

Sistema de Agrupamiento:

Aislado y Pareado

Altura de Edificación:

a) Para la Edificación Aislada y Pareada, la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamiento previstas en el Art. 263 de la O.G..C. y U.

b) La Altura Mínima será de 5,10 m.

Antejardín Mínimo:

Para Vivienda y Servicios Artesanales 3 m.

Para otros Usos Permitidos 5 m.

Adosamientos:

Podrán coincidir con la Línea de Edificación.

D. Normas Especiales D. Normas EspecialesD. Normas Especiales

Las Actividades Productivas clasificadas como industrias, talleres, almacenamiento, establecimientos de impacto similar y a las Actividades Complementarias a la Vialidad y el Transporte, deberán cumplir con cualquiera de los tipos de estructura señalados en la tabla de clasificación de construcciones con la calidad 1 y/o 2 según lo determine la actividad.

NUEVAS EXIGENCIAS, RESTRICCIONES Y USOS DE SUELO PERMITIDOS QUE A CONTINUACIÓN SE INDICAN, CORRESPONDEN SOLAMENTE AL ÁREA DEL POLÍGONO A – B – C – D – E – F – G – H – I – J – K – L – M - N-O – P – Q – R – S – T – U – V – A (graficado en el Plano Modificación Plan Regulador Comunal de Puerto Montt Sector La Paloma Oriente Código PRC-PMO-M-01-99).

1. Los talleres sólo podrán emplazarse en sitios que tengan una Superficie Predial Mínima de 500 m², su frente no inferior a 15 m. y estar ubicado frente a vías de un ancho no inferior a 20 m.

Se deberán agrupar en forma aislada permitiéndose adosamientos sólo a un costado de los tres deslindes, en el cual sólo podrá servir para acoger actividades de carácter administrativo y de personal.

En ningún caso podrán adosarse a predios destinados a vivienda.

Cualquier actividad que se genere deberá ser al interior del predio, prohibiéndose el uso de las vías públicas para estos fines.

Los materiales utilizados en su construcción deberán ser aquellos que garanticen los niveles sonoros permitidos.

El Antejardín Mínimo exigido será de 8 m.

2. Las bombas de bencina y centros de servicio automotriz, deberán cumplir con lo establecido en el artículo 21 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Puerto Montt, exceptuando el distanciamiento exigido respecto de otros equipamientos, el que deberá ser establecido por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles S.E.C. y en el caso de no existir normativa al respecto será la Dirección de Obras Municipales el encargado de establecerlo.

3. No se permitirá la readecuación de vivienda para la instalación de guarderías ni jardines infantiles, los cuales deberán cumplir como obras nuevas y la normativa vigente para este tipo de establecimientos.

Deberán además ser construcciones aisladas y prever en su interior los espacios necesarios para estacionamientos.

4. No se permitirá el comercio de ningún tipo y en ningún porcentaje de ocupación en edificaciones destinadas a vivienda, excepto aquellas que enfrentan vías de un ancho mínimo de 18 m.

5. Aquellos predios que enfrenten vías de un ancho inferior a 8 m., deberán tener un Antejardín Mínimo de 3 m. a menos que se emplacen frente a áreas verdes.

6. Agréguese los siguientes Usos de Suelo Permitidos para Equipamiento y Escalas correspondientes: **Salud** a Escala Regional, Interurbana y Comunal. **Educación** a Escala Regional e Interurbana. **Culto** a Escala Regional, Interurbana, Comunal y Vecinal. **Cultura** a Escala Regional e Interurbana excepto zoológicos. **Organizaciones Comunitarias** a Escala Comunal y Vecinal. **Áreas Verdes** a Escala Regional Interurbana. **Deportes** a Escala Regional e Interurbana. **Turismo** a Escala Regional e Interurbana Comunal y Vecinal, excepto moteles y zonas de camping. **Esparcimiento** a Escala Regional, Interurbana, Comunal y Vecinal, excepto parques de entretenimientos, circos, discotecas y night club. **Servicios Públicos** y **Servicios Profesionales** a Escala Regional, Interurbana y Comunal. **Comercio** a Escala Regional e Interurbana.

Todos los equipamientos y actividades productivas actualmente permitidos en al Zona H_2 de acuerdo a la Ordenanza Local vigente además de aquellos que se mencionan en este punto, sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten calles de un ancho no inferior a 18 m. con excepción de las Áreas Verdes.

7. Los Cierros Exteriores que enfrenten cualquier tipo de espacio público no podrán superar 1.8 m. con un Porcentaje Mínimo de Transparencia de un 70%, el Zócalo deberá ser inferior a 0.40 m.

ZONA Z_1

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Comunal y Vecinal:

Áreas verdes.

Deportes, sólo clubes privados, piscinas y multicanchas.

Turismo, a excepción de residenciales y albergues.

Esparcimiento, sólo discotecas.

B. Usos de suelo prohibidos

Todo otro uso no señalado como permitido.

C. Normas específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 500 m²

Frente Predial Mínimo: 15 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 40 %

Coficiente Máximo de Constructibilidad: 0,8

Sistema de Agrupamiento:

Aislado y Pareado en construcción simultánea hasta dos unidades.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada y Pareada la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamiento previstas en el Capítulo 6, Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

Adosamientos:

A 30 m. retirados de la Línea Oficial.

Antejardín Mínimo:

Vías estructurantes: 5 m.

Vías no estructurantes: 3 m.

ZONA Z_1a

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda, sólo la del administrador y/o cuidador.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Comunal y Vecinal:

Seguridad.

Áreas verdes, excepto juegos infantiles.

Deportes, excepto clubes privados.

Actividades Productivas:

De todo tipo, inofensivas y molestas.

Actividades Complementarias a la Vialidad y el Transporte, de todo tipo.

B. Usos de suelo prohibidos

Todo otro uso no señalado como permitido.

C. Normas específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 5.000 m²

Frente Predial Mínimo: 50 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 50 %

Coefficiente Máximo de Constructibilidad: 1,0

Sistema de Agrupamiento:

Aislada.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada, la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamiento previstas en el Capítulo 6, Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

Adosamientos:

A 50 m. retirados de la Línea Oficial.

Antejardín Mínimo:

10 m.

D. Normas especiales

Cierros especiales:

Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en el Art. 12 de esta Ordenanza, los cierros en esta zona serán obligatorios y deberán cumplir con las siguientes normas:

Altura Máxima: 2,0 m.

Transparencia Mínima: 50 %

Materiales de construcciones: Perfiles y barras metálicas, hormigón, albañilería.

Será obligatorio consultar arborización de todos los deslindes prediales.

Tanto las Actividades Productivas como las Complementarias a la Vialidad y el Transporte, deberán cumplir con algunos de los siguientes tipos y estructura 1-A, 1-B, 2-B, 3-A, 3-B, 3-C, 3-D, señalados en la tabla de clasificación de construcciones elaboradas por el MINVU y clasificadas con calidad 1 y/o 2 según lo determine la actividad.

ZONA Z_1b

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda, sólo la del administrador y/o cuidador.

Equipamiento de los siguientes tipos y escalas:

Escala Comunal y Vecinal:

Seguridad.

Áreas verdes, excepto juegos infantiles.

Deportes, excepto clubes privados.

Actividades Productivas:

De todo tipo, inofensivas y molestas.

Actividades Complementarias a la Vialidad y el Transporte, de todo tipo.

B. Usos de suelo prohibidos

Todo otro uso no señalado como permitido.

C. Normas específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 10.000 m²

Frente Predial Mínimo: 100 m.

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 25 %

Coefficiente Máximo de Constructibilidad: 0,5

Sistema de Agrupamiento:

Aislada.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada, la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamiento previstas en el Capítulo 6, Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

Adosamientos:

A 80 m. retirados de la Línea Oficial.

Antejardín Mínimo:

15 m.

D. Normas especiales

Cierros especiales:

Sin perjuicio de cumplir con lo establecido en el Art. 12 de esta Ordenanza, los cierros en esta zona serán obligatorios y deberán cumplir con las siguientes normas:

Altura Máxima: 2,0 m.

Transparencia Mínima: 50 %

Materiales de construcciones: Perfiles y barras metálicas, hormigón, albañilería.

Será obligatorio consultar arborización de todos los deslindes prediales.

Tanto las Actividades Productivas como las Complementarias a la Vialidad y el Transporte, deberán cumplir con algunos de los siguientes tipos y estructura 1-A, 1-B, 2-B, 3-A, 3-B, 3-C, 3-D, señalados en la tabla de clasificación de construcciones elaboradas por el MINVU y clasificadas con calidad 1 y/o 2 según lo determine la actividad.

ZONA E_P

A. Usos de suelo permitidos

Vivienda.

Equipamiento del siguiente tipo y escala:

Escala Comunal y Vecinal:

Áreas verdes, estructuras inherentes a un parque, tales como pérgolas, invernaderos, cafeterías, garitas de vigilancia, vivienda de cuidador; centro de eventos, juegos infantiles, canchas múltiples.

B. Usos de suelo prohibidos

Todo otro uso no señalado como permitido.

C. Normas específicas

Condiciones de Construcción:

Superficie Predial Mínima: 55.000 m²

Frente Predial Mínimo: el existente

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 0,05 %

Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 0,08

Sistema de Agrupamiento:

Aislada.

Altura de Edificación:

Para la Edificación Aislada, la Altura Máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamiento previstas en el Capítulo 6, Art. 2.6.3. de la O.G.U. y C.

LOMAS DE RELONCAVI

El presente **Informe Previo** corresponde al Loteo Lomas de Reloncaví, cuyo cambio de uso de suelo fue aprobado mediante la Resolución Exenta N° 001 del S.A.G. del 17 de enero de 1989, previo informe favorable MINVU emitido mediante Ord. N° 32 del 11 de enero de 1989.

A. Usos de suelo permitido

Vivienda

Equipamiento

Escala Regional e Interurbana Comunal y Vecinal

Sólo en calles con un ancho superior a 20,00 m.

B. Normas Especificas

Superficie Predial Mínima: 400,00 m²

Frente Predial Mínimo: 15,00 m.

Antejardín Mínimo: 5,00 m.

Sistema Agrupamiento:

Aislado, pareado

C. Cualquier obra que se pretenda construir en una pendiente superior al 20% deberá acompañar planos de cálculos efectuados por un especialista, quedando prohibido socavar el suelo para formar taludes originando daños de carácter ecológico. Se podrán emplear en su reemplazo sistemas de poyos y pilares que sustentan la estructura de fundación de la vivienda.