



Universidad Austral de Chile

Facultad de Ciencias de la Ingeniería

Escuela de Construcción Civil

“PROCESO EXPROPIATORIO DE 35 LOTES EN PUERTO MONTT Y VARIACIONES ENTRE EL AVALUÓ FISCAL Y AVALUÓ COMERCIAL DE ESTOS”

Tesis para optar al Título de:
Ingeniero Constructor.

Profesor Guía:
Sr. Gustavo Lacrampe Holtheuer
Ingeniero Constructor.
Constructor Civil, especialidad Obras Civiles.

JAVIER ARTURO NAVARRO GÓMEZ
VALDIVIA – CHILE
2009

AGRADECIDO A

JESÚS

Y

DIOS

Resumen.

Se mostrará un proceso de expropiación para la construcción de una Obra civil, por parte del gobierno, se verá documentación trámites implicados y factores que pudiesen crear diferencias entre una evaluación fiscal y una comercial.

Abstract

This memory will show a process of expropriation for the construction of a Civil Work, on the part of the government, documentation implied steps and factors that could create differences between a fiscal valuation and the commercial.

INDICE

CAPITULO I MARCOTEORICO	Pág.1
1.1 Expropiación	Pág.1
1.2 Tasación Fiscal.	Pág.3
1.2.1 Metodología para darle valor a un terreno en una tasación fiscal que usa el SII.	Pág.3
1.2.2 Metodología para darle valor a una construcción, según SII.	Pág.4
1.3 Tasación Comercial	Pág.9
1.3.1. Contenido del Informe Técnico en una tasación Comercial.	Pág.9
1.3.1.1 Identificación del Lote a expropiar	Pág.10
1.3.1.2 Método Usado.	Pag.10
1.3.1.3 Normativa a la que se apego la tasación.	Pag.10
1.3.2 Informe de Tasación.	Pág. 19
CAPITULO II PROCESO EXPROPIACION CALLE PETORCA.	Pág. 21
2.1 Introducción.	Pág. 21
2.2 Papeles que se deben hacer llegar al SERVIU para acreditar propiedad de la vivienda.	Pág. 22
2.2.1 Portada documentación del lote.	Pág. 22
2.2.2 Certificado avalúo Fiscal del S.I.I. obtenido por el SERVIU.	Pág. 23
2.2.3 Certificado de regulación de posesión efectiva la propiedad solicitado al conservador de bienes raíces.	Pág. 24
2.2.4 Certificado actualizado de regulación de posesión efectiva la propiedad solicitado al conservador de bienes raíces.	Pág. 25
2.2.5 Certificado avalúo Fiscal del S.I.I. llevado por el dueño del lote a expropiar al SERVIU Puerto Montt.	Pág. 26
2.2.6 Certificado de Registro de Propiedad. Llevado por el dueño del lote a expropiar al SERVIU, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt.	Pág. 27

2.2.7 Certificado de prohibiciones e inderdiciones de la Propiedad. llevado por el dueño del lote a expropiar al SERVIU, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt.	Pág. 28
2.2.8 Certificado de deslindes de la propiedad emitido por el SERVIU.	Pág. 29
2.2.9 Plano de División de Catastro Nacional, del Ministerio de Bienes Nacionales.	Pág. 30
2.2.10 Plano de Expropiación emitido por el SERVIU.	Pág. 31
2.2.11 Fotografía de la propiedad a expropiar.	Pág. 31
2.3 Designación de Peritos Tasadores hecha por el SERVIU.	Pág. 32
2.3.1 Formulario que emite el Serviú para designar Peritos tasadores:	Pág. 32
2.3.2 Formulario que envía el perito Tasador para confirmar su designación por parte del SERVIU.	Pág. 35
2.4 Informe Técnico de la tasación Comercial de un lote.	Pág. 35
2.4.1 Identificación del Lote a expropiar.	Pág. 35
2.4.2 Características de las Construcciones tasadas.	Pág.36
2.4.3 materialidad de la edificación:	Pág.37
2.4.4 Determinación de categoría	Pág.37
2.4.5 Cuestionario de atributos de La construcción:	Pág.38
2.4.6 Zonificación de la propiedad.	Pág.39
2.5 Informe de tasación para un lote.	Pág.40
CAPITULO III RESUMEN TASACIONES COMERCIALES Y FISCALES Y SUS POSTERIORES DEMANDAS.	Pág. 43
3.1 Resumen Valores de la tasación Fiscal del SII.	Pág. 43
3.2Resumen de Valores de las tasaciones comerciales.	Pág. 43
3.3 Demandas	Pág. 44
3.3.1Resumen de las demandas.	Pág. 44
3.3.2Factores a los que mayormente se acogieron las demandas en esta expropiación.	Pág.59

CAPITULO IV DATOS Y ANALISIS.	Pág. 60
4.1 Factores y/o motivos a los que mayormente se acogieron las demandas en esta expropiación.	Pág. 60
4.2 Cuadro de resumen de presupuestos entre Tasaciones Fiscales y Tasaciones comerciales en este caso de Expropiación.	Pág. 61
4.2.1 Análisis de datos.	Pág. 62
4.3 Análisis a Tasaciones Comerciales.	Pág. 64
4.4 Análisis de la ley 17.235	Pág. 65
CONCLUSIONES.	Pág. 67
BIBLIOGRAFIA	Pág. 69
ANEXO	Pág.70
NORMATIVAS VIGENTES PARA EXPROPIACIONES.	Pág. 70

INTRODUCCION

La tasación es un área de estudio compleja, donde intervienen demasiados factores, esta tesis se abocara a un caso específico de una expropiación realizada en Puerto Montt hace dos años y que culminó en la Apertura de la Avenida Salvador Allende, se reservaran los nombres tanto de propietarios así como funcionarios del SERVIU y peritos tasadores externos a este, también los números roles de avalúo del Servicio de Impuestos Internos (SII), y algunas calles que pudieran identificar el inmueble, para evitar problemas con la privacidad de los afectados, se conservaran las cifras, ya que estas fueron publicadas abiertamente al público.

Como dije antes son muchos los factores que intervienen en una tasación, así que me abocare a métodos y formas usadas en este caso específico, observar como variaron los presupuestos, tanto el del Servicio de Impuestos Internos (avalúo fiscal) como el entregado por tres tasadores externos al SERVIU o peritos tasadores (avalúo comercial), en el desarrollo se ira revisando paso a paso todo los trámites y/o documentos que intervienen en un proceso expropiatorio para finalmente sacar conclusiones de qué factores pudieron afectar posibles diferencias entre estos dos presupuestos, en la mayoría de los casos el avalúo fiscal es menor al comercial. Toda esta expropiación de viviendas se comenzó a realizar a principios del año 2006.

Primeramente se analizará un marco teórico donde se explicará, a través de formulas y datos , cómo el Servicio de Impuestos Internos calcula el avalúo fiscal de una propiedad, primero para el terreno, después para la construcción en sí, considerando varios factores. Después se hara lo mismo con las tasaciones comerciales.

Se presentará todo el proceso de expropiación por parte del SERVIU, a 35 lotes de viviendas del sector Salvador Allende en Puerto Montt, comenzando con las resoluciones que nombran al SERVIU documentación que la gente propietaria debe hacer llegar a éste.

Posteriormente se analizará el proceso de tasación comercial por parte de tasadores expertos en el área de la construcción con un ejemplo ilustrativo y detallado. Se verá igual que estas tasaciones comerciales, que por lo general son más altas que las fiscales, no dejaron conformes a todos los propietarios llegando a juicios y demandas en muchos casos.

Para concluir se analizará cómo varió este avalúo fiscal respecto del comercial, permitiendo así, establecer factores que crean diferencias entre tasaciones fiscales y tasaciones comerciales, lo cual es el objetivo principal de esta tesis.

OBJETIVOS GENERALES

- Mostrar un proceso expropiación y trámites implicados en este, con documentaciones pertinentes entre otras.
- Ver en este caso específico, posibles diferencias de presupuestos entre tasaciones comerciales y fiscales, las que según antecedentes preliminares, se suceden en forma habitual.
- Conocer la metodología que usa el S.I.I. para cobrar un impuesto territorial además de criticar constructivamente algunas leyes que afectan procesos expropiatorios y de tasaciones.
-

OBJETIVOS ESPECIFICOS.

- Relevancia que tiene utilizar metodologías de mercado en expropiaciones fiscales, para evitar perjuicios sociales.
- Presentar razones y/o factores, por los que se producen diferencias en presupuestos, si las hubiera, entre tasaciones comerciales y tasaciones fiscales.
- Dar soluciones a las problemáticas referentes al tema de tasaciones, tanto con análisis de leyes implicadas y también con la información recogida desde el mismo SERVIU de Puerto Montt.

CAPITULO I MARCO TEORICO.

1.1 Expropiación

La expropiación se define como un modo involuntario o legal de perder la propiedad de un bien o derecho, o interés patrimonial legítimo por disposición de la Ley, de forma imperativa y por causa justificada de utilidad pública o interés social, dos causas claramente distintas.

Ya sea en la instancia de la determinación provisional de la indemnización por expropiación, en la del acuerdo definitivo entre la entidad administrativa expropiante y el particular o en la fijación del monto indemnizatorio por el tribunal competente, es necesario tener presente el principio de la completa reparación patrimonial por expropiación.

En Chile se rige por el Decreto Ley N° 2.186, publicado en el Diario Oficial N° 30.085, de 9 de Junio de 1978. También se relaciona con la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General y los Planos Reguladores, tanto comunales como intercomunales, como indicare mas adelante en el terreno local de Puerto Montt.

La Constitución Política de la República de Chile, en su Artículo 19, N° 24°, asegura a todas las personas “El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales”.

Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador. El expropiado podrá reclamar de la legalidad del acto expropiatorio ante los tribunales ordinarios y tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por dichos tribunales.

A falta de acuerdo, la indemnización deberá ser pagada en dinero efectivo al contado.

La toma de posesión material del bien expropiado tendrá lugar previo pago del total de la indemnización, la que, a falta de acuerdo, será determinada provisoriamente por peritos en la forma que señale la ley. En caso de reclamo acerca de la procedencia de la expropiación, el

juez podrá, con el mérito de los antecedentes que se invoquen, decretar la suspensión de la toma de posesión.

Estas expropiaciones se realizan para llevar a cabo Programas de Vivienda y/o Vialidad Urbana. Los precios que se pagan por las expropiaciones son determinados por comisiones de peritos tasadores externos, en este caso al SERVIU. Estas tasaciones están basadas de acuerdo a valores de mercado.

Los Planos Reguladores establecen las zonas de utilidad pública, es decir los terrenos afectos a expropiación. Cabe señalar que el citado D.L. 2.186 faculta también a los SERVIU para hacer declaratorias de utilidad pública, previa autorización de la SEREMI. El certificado que otorga el SERVIU a lo largo de Chile, contiene los datos aportados por el solicitante respecto del predio en cuestión (comuna, dirección, población, departamento, Rol del S.I.I., etc.) y si éste se encuentra o no afecto a expropiación por parte del SERVIU.

El Certificado de No Expropiación igualmente se solicita en el SERVIU.

Los documentos que se adjuntan para obtenerlo son - Dirección de la propiedad (calle, número y entre qué calles está ubicada). - Comuna. - Número de Rol de Avalúo (el que puede obtener de la boleta de pago de contribuciones o en las oficinas del Servicio de Impuestos Internos).

En el caso de Puerto Montt es la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt la responsable en la aplicación de las normas de ordenanza local y la Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la X a. Región de los Lagos, tiene como misión la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

Todas aquellas materias que no se encontraren normadas en la Ordenanza local, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.F.L. N ° 458, del 18-12-1975, de Vivienda y Urbanismo, D.O 13-04-1976) de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

1.2 Tasación Fiscal.

La tasación fiscal se realiza para imponer un impuesto territorial que se aplica según la ley 17.235, la entidad encargada de esto es el Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), se reevalúan los sectores o zonas por comuna, cada cinco años.

Más adelante se realizara un análisis crítico considerando esta ley y otras variables.

El avalúo fiscal no representa ni corresponde al valor comercial de una propiedad. En efecto, esta tiene por objetivo, determinar la base para la aplicación del impuesto y corresponde a un procedimiento simplificado de tasación de aplicación masiva, por lo que no apunta a reproducir todos los factores que inciden en una tasación “comercial” detallada, que muchas veces se hace de un bien raíz específico para fines comúnmente vinculados a transacciones comerciales. Por cierto que la tasación fiscal, eso si, guarda algún nivel de relación con el valor de mercado. Históricamente así ha sido.

Para conocer la estructura de precios de las propiedades, el SII efectúa un estudio de valores de ellas. Este estudio se inició el año 2000 y consideró cerca de 1.500.000 de datos sobre valores de terrenos y construcciones provenientes de diferentes fuentes, tales como:

Tasaciones comerciales, procedentes de bancos e instituciones financieras.

Transferencias de propiedades urbanas, de todos los tipos y ubicadas en todas las comunas del país.

Avisos de prensa, con información de oferta de venta de bienes raíces.

Otras fuentes, como instituciones o personas relacionadas con el sector inmobiliario, tales como: universidades, entidades fiscales o privadas, tasadores bancarios, corredores de propiedades, entre otras.

1.2.1 Metodología para darle valor a un terreno en una tasación fiscal que usa el SII.

Según el artículo 4º, N° 2, ley 17.235, para la tasación fiscal de un terreno, el Servicio de Impuestos Internos considera el emplazamiento de la propiedad, las obras de urbanización que hayan y el equipamiento que se tiene.

Según las tablas de valores unitarios, registradas en los planos comunales, en las distintas Direcciones regionales del Servicio de Impuestos Internos, da valores a través de los siguientes factores:

- Cada comuna se divide en zonas o sectores.
- Cada zona tiene asignado un valor base de terreno por m².
- Cada manzana predial tiene un factor de ajuste al valor base denominado coeficiente guía.
- El Circular del Servicio de Impuestos Internos, establece también como factor las características físicas de cada terreno, que influyen en su valor.

Resolución Exenta N° 8, de 18/01/2006

Con lo anterior el valor del terreno se calcula según la siguiente fórmula:

$$\text{Valor m}^2 \text{ de terreno} = \text{VB} \times \text{CG} \times \text{CCT}$$

Teniendo:

VB (Valor Base): Corresponde al valor unitario de terreno asignado a toda la Zona. (en el caso de esta zona A, el valor correspondiente es \$274.198, por metro cuadrado de terreno, actualmente, antes de la renovación de la ley 17.235 en Enero del 2006, era de \$227.253, sería complejo ponerse a revisar todos los factores de manzana predial con características físicas de cada terreno, de este modo se sacara un enfoque global de todos estos factores).

CG (Coeficiente Guía): Corrige el Valor Base por localización del predio al interior de la Zona.

CCT (Coeficiente Corrector de Terreno): Corrige el valor unitario de terreno del predio por características físicas del mismo.

1.2.2 Metodología para darle valor a una construcción, según SII.

Según el artículo 4°, n°2, ley 17.235, para la tasación fiscal de una construcción dentro de un terreno, el Servicio de Impuestos Internos 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.

Para esto, se han confeccionado tablas de valores unitarios de construcción para cada clase y calidad constructiva. Sus respectivas definiciones técnicas, considera 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.
- Condiciones especiales de edificación.
- Depreciación por antigüedad de la construcción.
- Localización comunal.
- Localización en sectores comerciales.

El valor de la construcción se calcula según la siguiente fórmula:

$$\text{Valor m2 de construcción} = \text{VCC} \times \text{DP} \times \text{CE} \times \text{FC} \times \text{CCC}$$

Teniendo los factores mostrados en la resolución exenta SII N° 08, 18 Enero del 2006:

VCC (Valor Clase-Calidad):

Factor calidad para las propiedades de este caso (factor ubicado en el anexo 2 de la Resolución Exenta

N° 8 de 2006, punto A.2).

TIPOS DE CONSTRUCCION	
OTRAS CONSTRUCCIONES	
A	Acero^A en tubos y perfiles.
B	Hormigón armado.
C	Albañilería de ladrillo de arcilla, piedra, bloque de cemento u hormigón celular. La albañilería puede ser simple ^B , armada ^C o reforzada ^D .
E	Madera: Estructura compuesta de pies derechos, soleras y diagonales (se incluyen aquellas con revoque de barro y paja).
F	Adobe: Albañilería de bloques de barro y paja (la fachada principal puede ser de albañilería de ladrillos).
G	Perfiles metálicos: Livianos de acero galvanizados hasta 1.6 mm de espesor.
K	Estructura con elementos prefabricados e industrializados: Se incluyen en esta clase los paneles de poliestireno expandido con malla de <u>acero galvanizado o similares</u> .

Fuente: http://www.sii.cl/documentos/resoluciones/2006/reso08_anexo02.doc, accesada el 20 / 02 / 2009.

Factor calidad para las propiedades de este caso (factor ubicado en el anexo 2 de la Resolución Exenta

Nº 8 de 2006, punto A.3.4).

CALIDAD		Nº DE CARACTERÍSTICAS DE LA GUIA TECNICA	
CODIGO	NOMBRE	CONSTRUCCIONES DE HASTA 4 PISOS	CONSTRUCCIONES DE MAS DE 4 PISOS
1	Superior	14 o más	19 o más
2	Media Superior	6 a 13	10 a 18
3	Media	0 a 5 (*)	0 a 9 (*)
4	Media Inferior	Ver definiciones	
5	Inferior		

Fuente: http://www.sii.cl/documentos/resoluciones/2006/reso08_anexo02.doc, accesada el 20/02/2009

Factor clase/calidad para las propiedades de este caso (factor ubicado en el anexo 4 de la Resolución Exenta Nº 8 de 2006).

TABLA N° 4 : OTRAS CONSTRUCCIONES

CLASE	CALIDAD / m ²				
	1	2	3	4	5
A	485.000	336.000	215.250	130.000	65.000
B	529.000	378.000	294.000	185.000	95.000
C	485.000	336.000	215.250	130.000	65.000
E	353.000	241.500	168.000	85.000	30.000
F	187.500	115.500	84.000	45.000	20.000
G	353.000	241.500	168.000	85.000	30.000
K					

Fuente: http://www.sii.cl/documentos/resoluciones/2006/reso08_anexo04.htm, accesada el 20/ 02/ 2009

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

Factor depreciación para las propiedades de este caso (factor ubicado en el anexo 2 de la Resolución Exenta N° 8 de 2006, punto B.2).

DEPRECIACION	CLASE				
	A - B - C - GA - GB - GC - GL - EA EB - M - SA - SB - TA - TL	E - GE - TE	F - GF	G	K
% ANUAL	0.8	1.5	2.0	1.5	1.0
% MAXIMO	60	80		70	

Fuente: http://www.sii.cl/documentos/resoluciones/2006/reso08_anexo02.doc, accesada el 20/02/2009

CE (Condición Especial): Considera construcción interior, altillo, construcción abierta, mansarda, piso zócalo o subterráneo. En el caso de esta expropiación las propiedades eran todas construcciones abiertas por lo tanto se atienen al factor 1. (factor ubicado en el anexo 2 de la Resolución Exenta N° 8 de 2006, punto B.1).

NOMBRE	CODIGO	DEFINICION	FACTOR
CONSTRUCCION ABIERTA	CA	Recinto cubierto y abierto por uno o más lados.	1.0

Fuente: http://www.sii.cl/documentos/resoluciones/2006/reso08_anexo02.doc, accesada el 20 / 02 / 2009.

FC (Factor de Ajuste Comunal): Factor que diferencia el valor de una construcción, de acuerdo a la comuna en que se ubica. En el caso de Puerto Montt el factor es 0.9 (factor ubicado en el anexo 2 de la Resolución Exenta N° 8 de 2006, punto B.3).

0.9

Antofagasta
 Concepción
 La Reina
 La Serena
 Ñuñoa
 Puerto Montt
 Temuco
 Viña del Mar

Fuente: http://www.sii.cl/documentos/resoluciones/2006/reso08_anexo02.doc, accesada el 20 / 02 / 2009.

CCC (Coeficiente Comercial de Construcción): Factor aplicable a construcciones localizadas en las zonas comerciales de las comunas (factor ubicado en el anexo 2 de la Resolución Exenta N° 8 de 2006, punto B.4).

PROPIEDAD	CONDICION	FACTOR A APLICAR
Con acceso en el primer piso	Ubicada en primer piso	El establecido en el plano respectivo
	Ubicada en otros pisos (Sólo aplicable a centros comerciales y/o edificios de oficinas)	50 % del establecido en el plano respectivo
Ubicada en pasajes o galerías	Con acceso en el primer piso (Se excluyen galerías o pasajes sin salida)	El establecido en el plano respectivo
Hotel, Motel, Cine o Teatro	Factor establecido en el plano mayor o igual a 3,00	1,50

Fuente: http://www.sii.cl/documentos/resoluciones/2006/reso08_anexo02.doc, accesada el 20 / 02 / 2009.

1.3 Tasación Comercial

En el caso de una expropiación, es un informe más detallado y actualizado del valor de una propiedad que perfecciona la tasación fiscal y generalmente obtiene valores más altos que esta. Los peritos tasadores tienen distintos modos de ordenar sus informes, y sus ítems, según su costumbre, me guiaré por un informe de la tasación comercial hecho en uno de estos lotes, definiré cada ítem resumidamente según el manual de tasaciones de Bienes Raíces del instituto inmobiliario de Chile.

Considerando El Decreto de Ley 2.186 de 1978 Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, la unidad ejecutiva de estas, para obras concesionadas desarrollo un instructivo para que los tasadores se guíen, el orden de los ítems era distinto al informe de tasaciones que me facilitaron en el SERVIU, sin embargo, considera la mayoría de las variables que se desprendieron de esta ley así que definiré cada uno según el orden que entregaron los Peritos de SERVIU para esta expropiación.

1.3.1. Contenido del Informe Técnico en una tasación Comercial.

En este documento se consignan, con la mayor precisión posible, todos los antecedentes relevantes de la propiedad objeto de evaluación. La información a utilizar para llenar el formulario se deberá obtener de los planos y cuadros de expropiación de los lotes, de la información del Servicio de Impuestos Internos, del Certificado de Informes Previos y de los antecedentes obtenidos en la visita a terreno. En este formulario se registra toda la información solicitada con la mayor claridad posible, de modo que sea fácil comprender y utilizar la información allí consignada.

En este caso, se entrego al SERVIU el informe Técnico detallado por los peritos tasadores, para responder a demandas que los propietarios de algunos lotes hicieron ante la disconformidad de las cifras que se les pago.

Este informe técnico contiene los siguientes ítems:

1.3.1.1 Identificación del Lote a expropiar.

Se informan las siguientes variables de la tabla:

Item	Unidad	Cantidad Total	Valor Prom. \$	Total \$
Terreno	m ²			
Edificaciones	m ²			
Plantaciones y/o especies forestales	GL			
Otros	GL			
Valor Total de la Tasación				

Fuente: propia facilitada por SERVIU.

1.3.1.2 Método Usado.

Se uso en este caso el “Método Comparativo o Análisis de Mercado” que es un método directo consiste en la búsqueda de antecedentes en el mercado, de terrenos en venta en el mismo sector que nos interesa y homologarlos, mediante una técnica operativa, para así obtener los valores medios del mercado y aplicarlos al terreno que nos interesa.

Nº	Nombre del Predio	Comuna	Ubicación	Transacción	Fecha Transacción	Superficie (m2)	Valor Unitario (\$)
1							
2							
3							
4							
5							

Fuente: información SERVIU.

1.3.1.3 Normativa a la que se apego la tasación.

Se realizara un resumen de la Resolución Exenta N° 5014 del 26 de Diciembre del 2006, de la DITEC del MINVU, aplicado a las tasaciones realizadas en esta expropiación. Que usaron los tasadores en este caso, solo son construcciones tradicionales. Que se clasifican por letras:

A =	Construcciones con estructura soportante de acero. Entrepisos de perfiles de acero o losas de hormigón armado, según NCh 427.
B =	Construcciones de Estructuras resistente de hormigón Armado, o con Estructura mixta de acero con hormigón Armado. Entrepisos de losas de hormigón Armado según NCH 429 y NCH 430.
C=	Construcciones con muros soportantesde albañilería de ladrillo y/o bloques de cemento confinados entre pilares y cadenas de hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado entramados de madera, según NCH 2123
D=	Construcciones de albañilería armada según NCH 1928 y construcciones con muros de albañilería de piedra u otros, confinados entre pilares y cadenas de hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado entramados metálicos o de madera.
E=	Construcciones con estructura soportante de madera. Paneles de madera, de fibrocemento, de yeso cartón o similares, incluidas las tabiquerías de adobe o quincha. Entrepisos de entramados de madera.
F=	Construcciones de adobe, tierra, cementou otros materiales livianos aglomerados con cemento (escoria, piedra pómez, etc). Entrepisos de entramados de madera.

Fuente: información SERVIU.

Luego se obtienen las categorías 1, 2, 3 (para construcciones tradicionales), se obtienen a través de un cuestionario de atributos. Que tiene las siguientes características:

QUESTIONARIO DE ATRIBUTOS DE LA CONSTRUCCION

DISEÑO

ATRIBUTOS PRINCIPALES (PARA CONSTRUCCIONES TRADICIONALES Y PREFABRICADOS):

- Diseño único que se diferencia o destaca dentro del entorno urbano.
- Juego de formas y volúmenes mediante elementos que no responden a requerimientos estructurales, sino que exclusivamente a fines estéticos.
- Diferentes niveles de piso exclusivamente por motivos estéticos, los cuales contribuyen a conformar ambientes distintos representando un costo adicional. Este atributo se presenta al menos en un recinto.
- Por motivos estéticos: altura de piso a cielo superior a 2.40m, altura máxima considerada habitual en la edificación. Este atributo se presenta al menos en un recinto.
- Para cada propiedad: programa de recintos superior a los requerimientos normales del destino principal. Ejemplo: sala de uso múltiple, biblioteca, sauna, bar, sala de música, más de un estar u otros.
- Techumbres especiales, tales como: cúpulas, bóvedas, lucarnas o equivalentes. Solo por fines estéticos.
- Techumbre con pendientes superiores a lo requerido para el clima y/o lo determinado en la normativa vigente. (NCh 1079. Of 77, Zonificación climático habitacional para Chile y recomendaciones para el diseño arquitectónico), exclusivamente por motivos estéticos.
- Accesos y circulaciones interiores amplios y diferenciados, tales como: de servicio, principal, privada, etc. No se considerará este atributo cuando sea obligado por el destino de la construcción. Ejemplo: clínicas, hospitales u otros.

TOTAL

Fuente: http://www.normativaconstruccion.cl/Instrumentos/Res_Ex_5014.pdf, accesado el 22/02/2009

ESTRUCTURA

- Exclusiva y única, asociada a un mayor costo de construcción.
- Cuando la estructura es en albañilería simple, armada o reforzada, desfase en más de un elemento estructural horizontal.
- Cuando la estructura es en albañilería simple, armada o reforzada: desfase en más de un elemento estructural vertical.
- Al menos un elemento estructural sobredimensionado.
- Estructura calculada para cubrir luces superiores a lo estipulado en la normativa vigente.
- Elemento(s) estructural(es) especial (es) para soportar helipuertos, piscinas o equivalentes. No se considerará este atributo cuando sea obligado por el destino de la construcción

TOTAL

TERMINACIONES

ATRIBUTOS PRINCIPALES (PARA CONSTRUCCIONES TRADICIONALES Y PREFABRICADAS).

- Cubiertas cuya instalación requiere de un costo adicional por la complejidad de su instalación, tales como: cubiertas de acrílico, vidrio o cristal.
- Cubiertas cuya instalación requiere de un costo adicional para estructurar la techumbre, tales como: tejas de arcilla, tejas de madera, embaldosados de cobre u otras de costos equivalentes.
- Cielos confeccionados con maderas finas, tales como: raulí, alerce, pino oregón, araucaria.
- Cielos confeccionados con madera modular bajo losas.
- Cielos ejecutados o adaptados para instalaciones especiales, tales como: cielos acústicos.
- Cielos colgantes.
- Cielos decorativos en yeso moldeado en obra u otros de costo equivalente.
- Revestimientos exteriores: mármol, PVC, arcillas, piedra, metales, cristales o espejos, muros cortina, maderas finas tales como: alerce, araucaria, roble, raulí, u otras de costo equivalente.
- Revestimientos interiores: mármol, cristales, espejos, maderas finas tales como: raulí, alerce, pino oregón, araucaria, etc. u otras de costo equivalente.
- Pavimentos en más de un 30% de la superficie total con: mármol, piedra, parquet o entablados de maderas finas tales como: araucaria, cerezo, raulí, caoba, u otras de costo equivalente.
- Pisos sobre losas para albergar instalaciones computacionales.
- Alfombras de muro a muro de espesores igual o superior a 10mm u otros de costo equivalente.
- Puertas (en más de un vano por unidad vendible) de maderas finas tales como: raulí, alerce, pino oregón, araucaria, u otras de costo equivalente.
- Puertas labradas de vidrios o cristales, u otras de costo equivalente.
- Ventanas de maderas finas tales como: raulí, alerce, pino oregón, pino araucaria, u otras de costo equivalente.
- Ventanas incorporadas a la cubierta
- Ventanales en aluminio anodizado de color o PVC, u otras de costo equivalente.
- Vidrios y Cristales tratados tales como vidrios acústicos, termopanel, policarbonatos, acrílicos, vitrales u otros de costo equivalente.
- Protecciones tales como: persianas o postigos exteriores automatizados, rejas de fierro forjado, exceptuando construcciones coloniales antiguas, barandas u otras de costo equivalente.



Fuente: http://www.normativaconstruccion.cl/Instrumentos/Res_Ex_5014.pdf, accesado el 22/02/2009

INSTALACIONES

- Ascensores en edificios con menos de 5 pisos o edificios de más de 5 pisos con ascensores en cantidad superior a lo establecido en la norma vigente.
- Ascensores panorámicos.

- Escaleras mecánicas u otros sistemas de costo equivalente.
- Climatización en base a aire acondicionado y/u otro sistema especial de alto costo. (*).
- Sistema de seguridad contra incendio de alto costo y por sobre los requerimientos de las normas vigentes al momento de la construcción tales como: puertas contrafuego, sistemas de presurización de alto costo, redes de detectores de humo, redes de luces de emergencia u otros de costo equivalente.
- Sistemas de seguridad y vigilancia: red de alarma embutida, vigilancia por circuito cerrado de T.V. u otro de costo equivalente. (*).
- Sistemas adicionales de captación o generación de energía integrados a la construcción que tengan por finalidad el abastecimiento normal a bajo costo. Ejemplo: placas solares integradas a la construcción. (*).
- Para cada propiedad a lo menos 4 redes eléctricas de baja tensión embutidas, tales como: redes de computación, teléfonos, citófonos, T.V. cable u otras equivalentes. (*).
- Edificios que incorporan el apoyo de computadoras para el funcionamiento de la climatización, de la iluminación y/o del acceso entre otras funciones que son autoreguladas.
- Para cada construcción individual y al menos en 2 recintos de baño: artefactos sanitarios tales como muebles vanitorios con cubierta y/o recipiente de mármol o bronce, tina de hidromasaje u otros de valor equivalente.
- Instalaciones adicionales de alto costo para funcionamiento de helipuertos. (*).
- En construcciones unifamiliares: losas radiantes al menos en un recinto (con excepción de edificios).
- Iluminación artificial especial como por ejemplo: zócalo luminico, canoas luminicas.

**TOTAL**

(*) Estos atributos no deben señalarse cuando su existencia es condición obligada por el uso de la construcción

Fuente: http://www.normativaconstruccion.cl/Instrumentos/Res_Ex_5014.pdf, accesado el 22/ 02 / 2009

La categoría final se obtiene por la “matriz de combinación de categorías Parciales”

TABLA DE CATEGORÍAS

ATRIBUTOS	ALTURA DE LA CONSTRUCCION					
	HASTA 6 PISOS			7 PISOS O MAS		
DISEÑO	7 o más	2 a 6	1	7 o más	3 a 6	1 a 2
CATEGORIA	1	2	3	1	2	3
ESTRUCTURA	3 o más	2	1	3 o más	2	1
CATEGORIA	1	2	3	1	2	3
TERMINACIONES	6 o más	3 a 5	1 a 2	8 o más	4 a 7	1 a 3
CATEGORIA	1	2	3	1	2	3
INSTALACIONES	4 o más	2 a 3	1	7 o más	4 a 6	1 a 3
CATEGORIA	1	2	3	1	2	3

Fuente: http://www.normativaconstruccion.cl/Instrumentos/Res_Ex_5014.pdf, accesado el 22/ 02 / 2009

MATRIZ DE COMBINACIÓN

DISEÑO →		1			2			3		
TERMINACIONES →		1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	1	1	1	2	1	2	2	1	2	2
	2	1	2	2	1	2	2	2	2	3
	3	1	2	2	2	2	3	2	2	3
2	1	1	1	2	1	2	2	2	2	2
	2	1	2	2	2	2	2	2	2	3
	3	2	2	2	2	2	3	2	2	3
3	1	1	2	2	1	2	2	2	2	2
	2	1	2	2	2	2	2	2	2	3
	3	2	2	2	2	3	3	2	3	3

↑
ESTRUCTURA
 ↑
INSTALACIONES

Fuente: http://www.normativaconstruccion.cl/Instrumentos/Res_Ex_5014.pdf, accesado el 22/02/2009

Teniendo los factores y el tipo de edificación se tiene el valor por metro cuadrado:

TABLA DE COSTOS UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN.
1er TRIMESTRE 2007
 (En pesos moneda nacional, base Enero 2006)

CATEGORÍAS	TIPO DE EDIFICACIÓN								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	217.964	248.619	217.964	217.964	154.945	-	-	-	-
2	161.786	183.904	161.786	161.786	115.779	81.746	115.779	105.680	127.721
3	119.203	136.227	119.203	119.203	85.132	59.598	85.132	76.616	93.695
4	85.132	97.036	85.132	85.132	61.251	42.541	61.251	54.508	66.386
5	-	-	45.973	45.973	45.973	32.329	49.366	44.269	52.756

Fuente: http://www.normativaconstruccion.cl/Instrumentos/Res_Ex_5014.pdf, accesado el 22/02/2009.

Factores Zonales

Son aquellos que afectan a toda una zona, generalmente se acercan a un barrio y pueden llegar a una unidad menor o cuadra específica. En las unidades mayores tienen límites naturales o físicos que pueden ser un río, cerro, autopista, avenida importante, parque, etc.

Esta expropiación se realizó mayoritariamente en la denominada zona "M" y algunas en la zona C-O del plan regulador de Puerto Montt (diferente a la zonificación con letra "A" del S.I.I.). Con las siguientes características:

ZONA M

C.- Normas Específicas

Subdivisión Predial y Edificación	
Condiciones de Construcción	<p>-Superficie predial mínima: Para vivienda, equipamiento y servicios artesanales 200 m2 Otros usos 300 m2</p> <p>-Frente predial mínimo : Para vivienda, equipamiento y servicios artesanales 10 m. Otros usos 15 m.</p> <p>-Porcentaje de ocupación máximo de suelo 70 %</p> <p>-Coeficiente máximo de Constructibilidad 2,1</p>
- Sistema de agrupamiento	-Aislado, pareado y continuo. La profundidad máximo de la continuidad será de un 70 %
- Alturas de Edificación	<p>a) Para la edificación aislada y pareada la altura máxima será aquella que resulte de aplicar las normas sobre rasantes y distanciamiento previstos en el Capítulo 6, Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.(O.G.U.C).</p> <p>b) Para la edificación continua, la altura máxima de la placa continua será de 9.0 m.</p>
- Antejardin mínimo:	No se exigen salvo en aquellos casos en que más de un 50 % de la longitud de la cuadra lo tuviere, ocasión en la cual se exigirá un mínimo de 2.0 m.
- Adosamientos	Podrán coincidir con la Línea oficial

Fuente: información SERVIU.

ZONA C-O

C.- Normas Específicas

Subdivisión Predial y Edificación	
Condiciones de Construcción	<ul style="list-style-type: none"> -Superficie predial mínima 250 m² -Frente predial mínimo 12 m -Porcentaje de ocupación máximo de suelo 100 % -Coeficiente máximo de Constructibilidad 11
- Sistema de agrupamiento	<ul style="list-style-type: none"> -Continuo y aislado. -La profundidad máxima de la continuidad será de un 100% -La profundidad mínima de la continuidad será de un 30%
- Alturas de Edificación	<ul style="list-style-type: none"> -Edificación Aislada: la altura mínima de la edificación aislada será de 10.50 m. La altura máxima de la edificación aislada será la resultante de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos prevista en el Capítulo 6, Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.(O.G.U.C)⁽¹⁾. -Edificación Continua: la altura máxima de la edificación continua será de 21.00 m.. La altura mínima de la edificación continua será de 10,50 m. .Se permitirá edificación aislada sobre la placa continua , cuya altura máxima será la resultante de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos prevista en el Capítulo 6, Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.(O.G.U.C)
- Antejardin mínimo:	<ul style="list-style-type: none"> -Para la edificación continua no se permite. -Para la edificación aislada, será optativo,; en caso de optarse por antejardín, éste tendrá una profundidad mínima de 3 m., medida desde la línea de edificación.
- Adosamientos	-Distancia mínima a la línea de edificación: 12 m.

Fuente: información SERVIU.

1.3.2 Informe de Tasación

En este documento se transcribe la información relevante para el proceso de expropiación que arroje el “Informe Técnico de Tasación“. En este se consignarán los totales correspondientes a

cada uno de los ítems evaluados. Es el resumen de la tasación. Los peritos ordenaron los ítems así en este caso:

Nº de la tasación, la fecha de confección del informe

1 Identificación Del Lote: Proyecto, sector, número de Lote.

2 Características del Predio: Propietario, Dirección de la Propiedad, comuna, ROL de avalúo, Zona, Tipo de terreno, Región, Destino, Uso Actual.

3 Características del lote: Uso actual, superficie.

4 Valorizaciones: terreno, edificaciones, plantaciones,(en m2, cantidad total, valor promedio, total, otros, unidad global.

5 Tasadores: nombre, profesión, Rut, Firma.

6 Desglose de valorizaciones: Valores de terreno, edificaciones, plantaciones, otros. En unidad, cantidad, precio unitario y total.

7 Características de las construcciones: destino de la construcción, clasificación de la construcción, categoría de la construcción, categoría de galpón, superficie construida, edad de la construcción, estado de conservación.

8 Valores Referenciales:(se uso el método comparativo de mercado en estas tasaciones) nombre de predio, comuna, ubicación, transacción, fecha de transacción, superficie, valor unitario.

9 Observaciones.

10 Fotografías.

CAPITULO II PROCESO EXPROPIACIÓN CALLE PETORCA.

2.1 Introducción

El Oficio Ordinario N° 1762 de fecha 06/12/2005 del Sr. SEREMI MINVU, mediante el cual remite a SERVIU el Estudio de Diseño de la Apertura de Calle Petorca, elaborado por CIS Asociados Consultores en Transporte S.A., para su registro y aprobación, en el cual se establece la necesidad de expropiar 38 inmuebles particulares ubicados en Calles Petorca y Lota, sector centro de Puerto Montt.

El estado actúa a través del fisco, para la transferencia del bien de un particular a este. La constitución en el numero 24, artículo 19, solo autoriza a expropiar por causa de utilidad publica o de interés nacional, con derecho a llegar a tribunales.

Luego se dicta el “acto expropiatorio”, que es un decreto que dispone la expropiación, con un plazo de publicación. Este decreto se debe publicar en el diario oficial, y en un diario o periódico de la misma provincia (Art.7°). Si la obra que se va a construir no es un bien nacional se puede reclamar, dentro de 30 días desde la toma de posesión del terreno.

El SERVIU debe entregar una comisión de Peritos tasadores que en un plazo máximo de 60 días deben entregar sus informes.

El fisco se guía por el D.L. N° 2.186 de 1978, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones. Para comenzar la expropiación.

El expropiado acude al SERVIU para que sus bienes se tasan a precio justo y/o comercial, y si así no sucediera el expropiado puede acudir a los tribunales si no está de acuerdo con lo que le van a pagar como sucedió en varios casos de este proceso.

La apertura de la avenida Salvador Allende había sido anunciada el 2004, pero se retraso por distintos motivos presupuestarios.

El dinero según algunos personeros se consiguió cuando el presidente del SERVIU X región de aquel entonces, logro conseguir estos fondos a través de la discusión de la ley de presupuesto.

2.2 Papeles que se deben hacer llegar al SERVIU para acreditar propiedad de la vivienda.

El certificado de dominio vigente de la propiedad y un certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones, prohibiciones o litigios del inmueble. Ambos documentos debe solicitarlos en el conservador de bienes raíces al que pertenece la propiedad. Además, el SERVIU le exige copia de la escritura de la propiedad, un certificado de avalúo fiscal, un comprobante de pago de contribuciones y un certificado que acredite que el inmueble no tiene deudas por contribuciones.

El SERVIU guarda en un archivador las carpetas con los papeles de cada lote, se presentara la documentación de uno de estos, representativa para las demás.

2.2.1 Portada documentación del lote.

Comuna	: PUERTO MONTI
Número de Rol	:
Dirección o Nombre de la Propiedad	:
Destino de la Propiedad	: HABITACION
PROPIETARIO ACTUAL	
ROL	:
PROPIETARIO	:
DIRECCION	:
LOTE	: 2
ANCHO FAJA EXPROP	: 12.84m., 16.69m.
SUPERF. TERRENO EXPR.	: 129.352 m2
SUPERF. EDIFICADA EXPR.	: 75.02 m2
CALIDAD EXT. BIEN RAIZ	
- MATERIAL	: MADERA
- N° PISOS	: 1
- ESTADO	: REGULAR

Fuente: propia facilitada por SERVIU

2.2.2 Certificado avalúo Fiscal del S.I.I. obtenido por el SERVIU.

MINISTERIO DE REVENIDOS Y CONTRIBUCIONES

Certificado de Avalúo Fiscal Pág. 1

Fecha de Emisión: 30 de Octubre 2006

Sii online
www.sii.cl

CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL
(NO ACREDITA DOMINIO DE LA PROPIEDAD)

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2006

Comuna	:	PUERTO MONTT
Número de Rol	:	
Dirección o Nombre de la Propiedad	:	
Destino de la Propiedad	:	HABITACION
Nombre del Propietario	:	
Rol Único Tributario	:	NO REGISTRADO

AVALUO TOTAL	:	\$	11.949.934
AVALUO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	11.949.934
AVALUO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	0
AÑO TERMINO DE EXENCION	:		

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal y el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Nota para el destinatario: Si desea verificar los antecedentes de este Certificado diríjase a www.sii.cl

Por Orden del Director

Subdirector de Avaluaciones
Servicio de Impuestos Internos

FIRMA DE LA PERSONA QUE PRESENTA ESTE CERTIFICADO

NOMBRE :
RUT :
FECHA : 30 de Octubre de 2006

Fuente: propia facilitada por SERVIU

2.2.3 Certificado de regulación de posesión efectiva la propiedad solicitado al conservador de bienes raíces.

REPUBLICA DE CHILE
 MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
 SECRETARÍO REGIONAL MINISTERIAL
 DECIMA REGION DE LOS LAGOS

000

ORD. : S.E. 10 N°

ANT. : D.L. 2.630 DE 1979
 Art. 10, Inc. 3ª,
 agregado por la
 Ley N° 19.455 de
 17/3/96.

MAT. : Notificación de
 solicitud para su
 saneamiento y
 tiempo que indica.

PUERTO MONTT, 18 OCT. 1999

DE : SECRETARÍO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES
 DECIMA REGION DE LOS LAGOS.

A : SRA. [REDACTED]
 CALLE [REDACTED]
 PUERTO MONTT

Lote 2

FONO: No tiene

1.- De conformidad a lo dispuesto en el D.L. 2.630 de 1979, y sus modificaciones introducidas por Ley N° 19.455 de fecha 17 de marzo de 1996, vengo en notificar a Ud., que Don (Sr) [REDACTED] C.I. N° [REDACTED] ha ingresado en esta oficina una solicitud de regularización de la posesión efectiva, cuya copia se adjunta, del inmueble URBANO ubicado en [REDACTED] PUERTO MONTT, quien afirma ser el poseedor material por más de cinco años en dicho inmueble por lo que requiere que esta sea inscrita a su nombre.

2.- Al mismo tiempo, se hace presente que en el evento de existir discrepancia respecto de la mencionada solicitud, deberá Ud., concurrir a esta SEREMI con todos los antecedentes con el objeto de informarlo sobre la materia.

3.- Se efectúa esta notificación a Ud., para su conocimiento y fines señalados.

Saluda atentamente a Ud.,

[REDACTED]


 Secretario Regional Ministerial
 Bienes Nacionales X Región

MGC/MU/prv.
 DIST. 15 :

1.- Interesado.
 2.- Oficina de Partes y Archivo.
 3.- Expediente.

2.2.4 Certificado actualizado de regulación de posesión efectiva la propiedad solicitado al conservador de bienes raíces.

REPÚBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

FORMULARIO REGULACIÓN DE
POSESIÓN EFECTIVA QUE NO CA

14 de Julio de 1977

Nombre: OSCAR estado civil: casado
de mi mismo

profesión: profesor
empresarial: no

durante más de 60 años, se encuentra
en posesión efectiva, exclusiva y continua, inintermitente, agregando la de sus
antecesores, en forma directa de un inmueble rústico, de superficie aproximada
de 1 Unidad denominado lugar
comuna de PROTONTI provincia de La Región de Los Lagos

Esta propiedad está inscrita para los efectos del impuesto territorial con el N°
inscripción de 210.038 inscrita a PROTONTI en el Registro de
Propiedad de 1977 del Conservador de Bienes Raíces de PROTONTI
su descripción son:

NORTE: [redacted]
ESTE: [redacted]
SUR: [redacted]
OESTE: [redacted]

Adquirió este inmueble por [redacted] según consta
en los siguientes documentos que acompaña [redacted]

No existe en su contra juicio pendiente en que se discuta el dominio o la posesión del citado
inmueble, iniciado con anterioridad a la fecha de ingreso de esta solicitud, según se
acreditó mediante declaración jurada.

En consecuencia atendido lo expuesto y de conformidad con lo establecido en el D.L. 2.695,
de 30 de Mayo de 1977, especialmente artículo 1°, 2°, 7°, 10°, y siguientes y 10° siguientes, luego
oída, se dio admitir a tramitación esta solicitud y, previas las diligencias que contempla la ley,
ordenó se INSCRIBA a nombre de [redacted]
el referido inmueble en el Registro de
Propiedad del Conservador respectivo, a objeto de radicar su dominio por prescripción en el
plazo de un año, según el citado Decreto Ley.

C. Nacional: [redacted]

Tafes lo que no corresponde.

14/07/77

Fuente: propia facilitada por SERVIU

2.2.5 Certificado avalúo Fiscal del S.I.I. llevado por el dueño del lote a expropiar al SERVIU Puerto Montt.

CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL 1999 EMITIDO: 16/07/1999
(No acredita dominio de la propiedad)

PARA EL SEGUNDO SEMESTRE DE 1999, FIGURA LA SIGUIENTE INSCRIPCION EN EL ROL DE AVALUOS DE LA COMUNA DE PUERTO MONTT

NUMERO DE ROL : [REDACTED]
DIRECCION O NOMBRE DE LA PROPIEDAD : [REDACTED]
NOMBRE DEL PROPIETARIO : [REDACTED]
AVALUO : \$5,250,050.-

LA PROPIEDAD ESTA EXENTA AL PAGO DE CONTRIBUCIONES.

SUPERFICIE=96 M2.
NOTA IMPORTANTE : EL AVALUO QUE SE CERTIFICA HA SIDO DETERMINADO SEGUN EL PROCEDIMIENTO DE TASACION FISCAL PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO TERRITORIAL, DE ACUERDO A LA LEGISLACION VIGENTE, Y POR TANTO NO CORRESPONDE A UNA TASACION COMERCIAL DE LA PROPIEDAD.

Asesorado

Por orden del Director"

16 JUL. 1999
FECHA

[REDACTED]
FIRMA Y TIMBRE

Fuente: propia facilitada por SERVIU.

2.2.6 Certificado de Registro de Propiedad. Llevado por el dueño del lote a expropiar al SERVIU, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt.

REGISTRO DE PROPIEDAD AÑO 2000.-

A ES. [REDACTED] UTO.

N° [REDACTED] PUERTO MONTT, 15 de [REDACTED] de 2000.-

DOMINIO DON (A) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] domiciliado (a) en [REDACTED] N° [REDACTED] ES DUEÑO (a) del inmueble UBICADO en CALLE [REDACTED] comuna de PUERTO MONTT provincia de Llanquihue Décima Región. Figura en el Rol de Avalúos bajo el N° [REDACTED]- [REDACTED] que tiene una superficie aproximada de 97,24 M2. que se individualiza en el Plano N° [REDACTED]-[REDACTED]-S.U. y que deslinda:

ep. 892532 NORTE : [REDACTED] [REDACTED] EN 5,10 M. SEPARADO POR TABIQUE.

ESTE : CALLE [REDACTED] EN 13,00 M.

SUR : [REDACTED] [REDACTED] EN 10,90 M. SEPARADO POR CERCO.

OESTE : [REDACTED] [REDACTED] EN 13,30 M. SEPARADO POR MURO DE CONCRETO.

Inscripción anterior Pa. [REDACTED] VTA. N° [REDACTED] año 1914 Conservador de Bienes Raíces de PUERTO MONTT.

Se inscriba según lo dispuesto en la Resolución N° [REDACTED] de fecha 28/12/99 del Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales Décima Región de Los Lagos, en expediente administrativo N° [REDACTED] de conformidad con lo dispuesto en el D.L. 2.693 de 1979 y su reglamento. Copia de la Resolución y plano citados se agregan al final de este registro con el N°...300... Y ...37... respectivamente. Requiere el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales. [REDACTED] [REDACTED] Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt. original. Pto.Montt, 19/03/2000.

DOY FE

CONSERVADOR
AGENCIERO
SUPLENTE

Fuente: propia facilitada por SERVIU.

2.2.7 Certificado de prohibiciones e inderdiciones de la Propiedad. llevado por el dueño del lote a expropiar al SERVIU, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt.

REGISTRO DE PROHIBICIONES E INDERDICIONES AÑO

A FS. Via.

Nº Puerto Montt. DE 1 2008.

PROHIBICIONES

DON (A) [redacted] domiciliado (a) en CALLE Nº [redacted].

NO PODRA GRAVAR NI ENAJENAR, durante un año a contar de la fecha de inscripción de dominio según artículo diecisiete del D.L. 2.695 de 1979 con las excepciones que la misma disposición establece el inmueble ubicado en, CALLE Nº [redacted].

Comuna de PUERTO MONTT provincia de Llanquihue Décima Región, cuya superficie es de 97,24 M2. que se individualiza en el plano [redacted]-S.U. y que deslinda:

3. Nº 2533

NORTE : [redacted] EN 5,10 M. SEPARADO POR TABIQUE.

ESTE : CALLE [redacted] EN 13,00 M.

SUR : [redacted] EN 10,90 M. SEPARADO POR CERCO.

OESTE : [redacted] EN 13,30 M. SEPARADO POR MURO DE CONCRETO.

La inscripción del inmueble está a Fs. [redacted]. Del Registro de Propiedad de [redacted]. Estas prohibiciones serán alzadas de oficio transcurrido el referido plazo de un año. Requirió el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales Décima Región [redacted]. Conservador Bienes Raíces de Puerto Montt, 10/24/2008.

DOY FE [redacted]

Fuente: propia facilitada por SERVIU

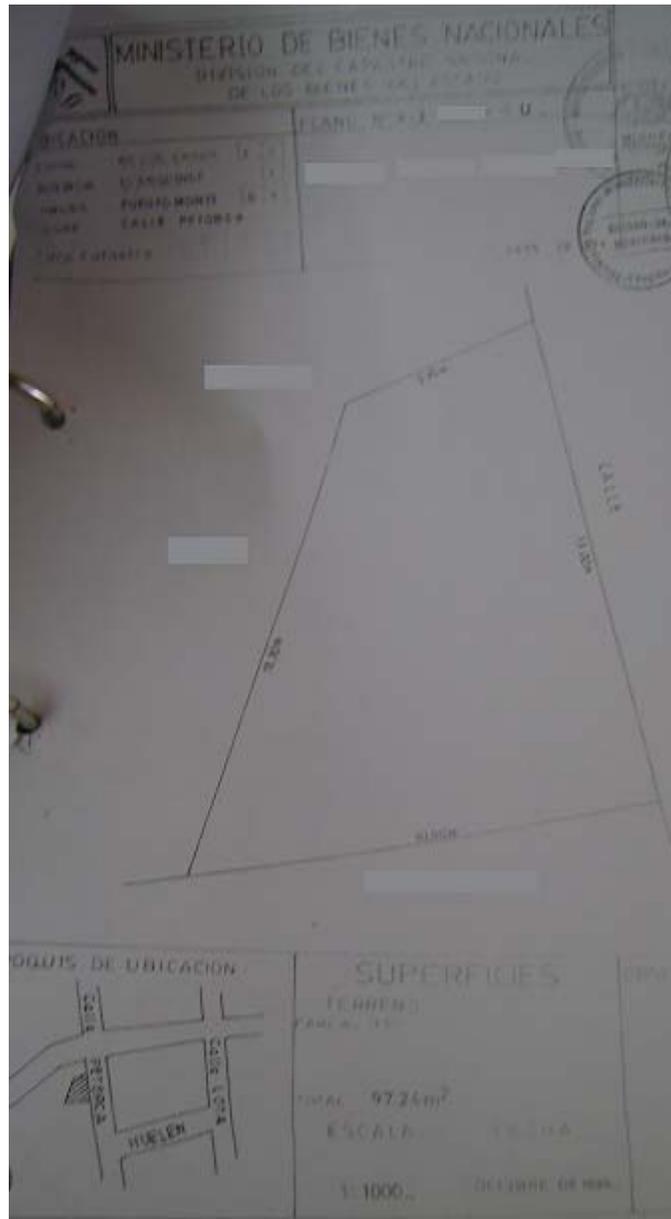
2.2.8 Certificado de deslindes de la propiedad emitido por el SERVIU.

DESLINDES PARTICULARES EXPROPIACION PETORCA. PUERTO MONTT

LOTE	11
PROPIETARIO (Según S.I.I)	
ROL (S.I.I)	
DIRECCIÓN (Según S.I.I)	
DESTINO (Según S.I.I)	Habitacion
<u>DESLINDES</u>	<u>Basados en lamina individual PLANO DE EXPROPIACIÓN. Confeccionado Dpto. Técnico Serviu Xa Region De Los Lagos</u>
NORTE	En 12,70 mts. aprox. con Calle
SUR	En 12,37 mts. aprox. con mismo Propietario
ESTE	En 25,31 mts. aprox. con Lote 12 de propiedad Sra.
OESTE	En 25,60 mts. aprox. con Lote 10 de propiedad de la Sra. y otros
SUPERFICIE	318,854 m ² aprox.

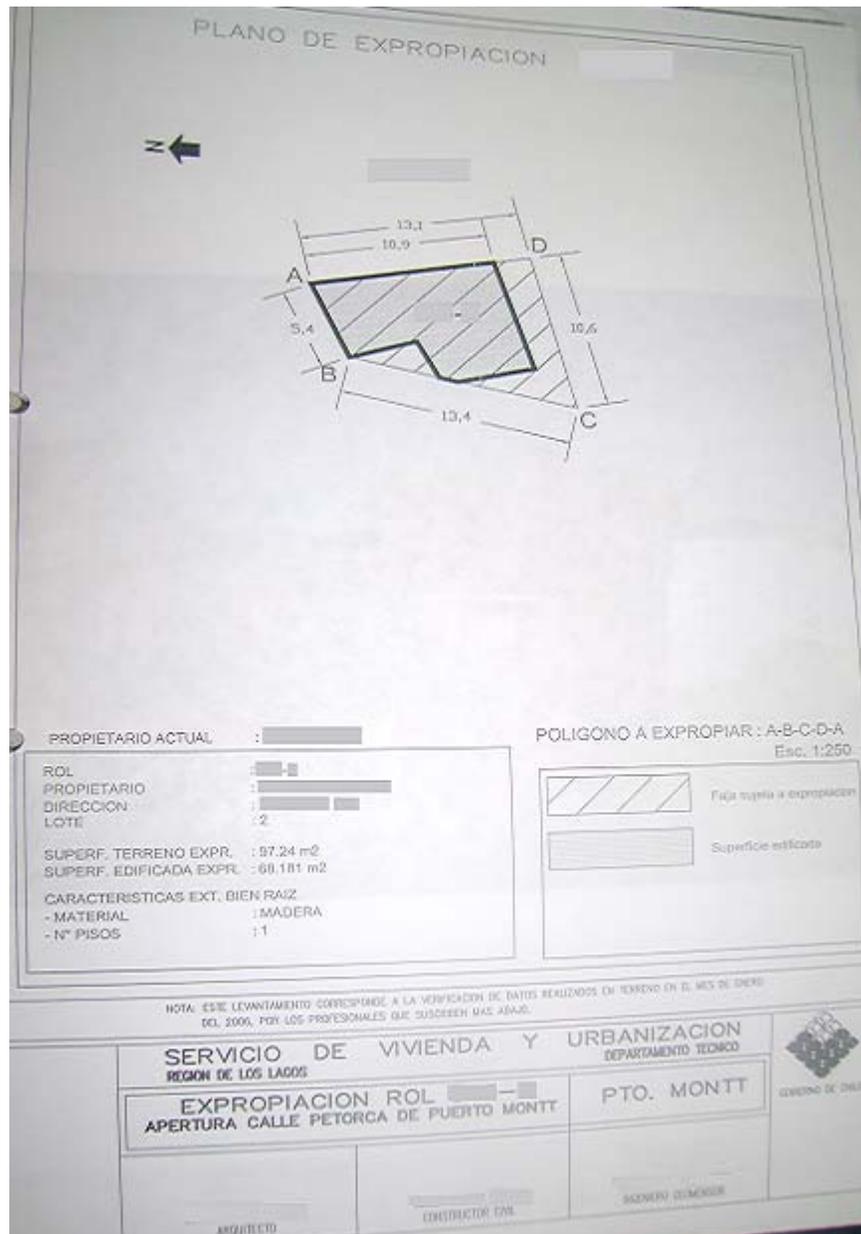
Fuente: propia facilitada por SERVIU

2.2.9 Plano de División de Catastro Nacional, del Ministerio de Bienes Nacionales.



Fuente: propia facilitada por SERVIU.

2.2.10 Plano de Expropiación emitido por el SERVIU.



Fuente: propia facilitada por SERVIU

2.2.11 Fotografía de la propiedad a expropiar.



Fuente: propia facilitada por SERVIU

2.3 Designación de Peritos Tasadores hecha por el SERVIU.

El SERVIU, una vez reunidos los antecedentes y carpetas de las diferentes viviendas nombra la Comisión de Peritos tasadores que harán un valor comercial de las viviendas que se acerque mejor al presupuesto que esperan los propietarios que el gobierno les cancele por sus propiedades.

Se comienza con una referencia a leyes, se nombran los peritos y las viviendas a expropiar, finalmente los departamentos a los que hay que enviar la solicitud.

2.3.1 Formulario que emite el SERVIU para designar Peritos tasadores:



CON ESTA FECHA SE HA DICTADO LA SIGUIENTE: RESOLUCION EXENTA

Nº _____/

PUERTO MONTT,

VISTOS:

- a) El D.L .Nº 2186 publicado en el Diario Oficial de 1978, que aprueba la Ley Orgánica de Procedimientos de Expropiación, ya sea por causas de utilidad pública o de interés social o nacional.
- b) El Estudio denominado “Estudios Tácticos Plan 5 Ciudad de Puerto Montt-Etapa I”, dentro del cual está comprendida la Apertura de calle Petorca (hoy Avda. Salvador Allende) , entre calle Urmeneta y Avda. Costanera.
- c) El Oficio Ordinario Nº 1762 de fecha 06/12/2005 del Sr. SEREMI MINVU, mediante el cual remite a SERVIU el Estudio de Diseño de la Apertura de Calle Petorca, elaborado por CIS Asociados Consultores en Transporte S.A., para su registro y aprobación, en el cual se establece la necesidad de expropiar 38 inmuebles particulares ubicados en Calles Petorca y Lota, sector centro de Puerto Montt.

d) Las instrucciones del Sr. Director (S) SERVIU X REGION contenidas en correo electrónico de fecha 12/01/2006, mediante las cuales ordena iniciar el proceso de expropiación de los inmuebles afectados por dicha apertura vial.

e) El Decreto del Ministerio de Hacienda N° 759 del 10/09/1979, mediante el cual nombra como perito para la X Región de Los Lagos al Ingeniero Civil y el Decreto N°244 del 23/07/1997 que nombra peritos al Arquitecto y a la Constructor Civil

f) Las facultades que me confiere el D.S. 355 de 1976 y el D.S. N° 084 del 04 de Abril de 2003, ambos de Vivienda y Urbanismo, siendo el ultimo que lo designa Director Serviu X Región de los Lagos, dicto la siguiente :

R E S O L U C I O N

1.- Nombrase una Comisión de Peritos compuesta por el Sr.ingeniero Civil; por el Sr., Arquitecto y por la Sra, Constructor Civil para el fin que determinen el monto provisional de la indemnización correspondiente a la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de la obra “.....”que se individualizan en el plano de Expropiación correspondiente, quienes para el cumplimiento de su cometido deberán ceñirse a las normas que establece el D.L. N° 2186 de 1978, antes mencionado.

2.- El Departamento Técnico proporcionará para los efectos de la respectiva tasación a efectuar por dicha Comisión, un Expediente Técnico de Expropiación de cada uno de los 38 inmuebles particulares afectados.

3.- Los propietarios, roles de avalúo , comuna y superficies de los lotes de terreno que serán objeto de la expropiación a que se refiere el número anterior , son los que a continuación se indican :

N°	Nombre (según Rol)	Rol avaluo	Comuna	Superficie
----	--------------------	------------	--------	------------

ANOTESE, COMUNIQUESE Y TRANSCRIBASE ;
DIRECTOR SERVIU
X REGION DE LOS LAGOS

/

TRANSCRIBIR A :

- 1.- Sr. (perito tasador N° 1)
- 2.- Sr. (perito tasador N° 2)
- 3.- Sr. (perito tasador N° 3)
- 4.- Departamento Técnico.
- 5.- Área de Estudios, Diseño y Evaluación de Proyectos.
- 6.- Departamento Jurídico.
- 7.- Depto. Administración y Finanzas.
- 8.- Oficina de Partes.

**“LO QUE TRANSCRIBO A UD. PARA SU CONOCIMIENTO Y FINES
CONSIGUIENTE.**

2.3.2 Formulario que envía el perito Tasador para confirmar su designación por parte del SERVIU.

Puerto Montt, 19 de Junio de 2007.

MAT.: Nombramiento Comisión de Peritos
OBRA: Ejecución Obra Apertura calle
Petorca de Puerto Montt, Provincia
De Llanquihue X región.

DE :

A : SR. _____
JEFE AREA DE ESTUDIOS Y EVALUACION DE PROYECTOS

- 1.- Acuso recibo de su Resolución N° 895 de 19 de Junio del 2007 de SERVIU X REGION, que he sido designado miembro de la Comisión de Peritos que deberá practicar el avalúo de los terrenos que serán necesarios expropiar por el Fisco y perjuicios consiguientes, con motivo de la ejecución de la obra indicada en la suma, labor que realizaré de acuerdo a lo estipulado en el D.L. N° 2186, de 1978, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones.
- 2.- Declaro, asimismo, que no pertenezco a la administración centralizada o descentralizada del Estado.
- 3.- Dejo constancia que acepto las normas sobre pago de honorarios determinados por Resolución M.O.P. N° 171, de 13 de agosto de 1984.

Le saluda atentamente,

C.I. _____

Fuente: propia facilitada por SERVIU

2.4 Informe Técnico de la tasación Comercial de un lote.

Se presentara un informe Técnico de la tasación comercial hecha por los peritos en el primer lote, para conocer los métodos por los que se guiaron, solo presentare este como ejemplo, debido a su extension.

INFORME TÉCNICO

EXPROPIACION LOTE 1

OBRA "APERTURA AVDA. SALVADOR ALLENDE (EX PETORCA), PUERTO MONTT"

2.4.1 Identificación del Lote a expropiar

Item	Unidad	Cantidad Total	Valor Prom. \$	Total \$
------	--------	----------------	----------------	----------

Terreno	m ²	454,000	179.000	81.266.000
Edificaciones	m ²	86,100	72.000	6.199.200
Plantaciones y/o especies forestales	GL			
Otros	GL			
Valor Total de la Tasación			\$	87.465.200

Fuente: información SERVIU .

El monto provisional de indemnización se determinó tomando como referencia valores de compraventas realizadas en el mismo sector y otros mas centrales, tomando como referencia la Plaza de Armas de Puerto Montt, corregidos con factores de ajuste según las características propias del lote, como por ejemplo su ubicación relativa a las propiedades de las referencias y sus ventajas y/o desventajas para su uso comercial, oficina, habitacional, etc.

2.4.2 Características de las Construcciones tasadas.

En cuanto a las características de las construcciones tasadas, de conformidad a lo establecido en la Resolución Exenta N° 5014 del 26 de Diciembre del 2006, de la DITEC del MINVU, las clasificaciones asignadas a esta construcción corresponden al tipo “A” y “E” - tabla presentada en capítulo 1, (1.3.1.3) - y la categoría es “3”, siendo esta ultima la cual considera los atributos positivos que posee dicha construcción.

A continuación se indica las características de tales clasificaciones:

A =	Construcciones con estructura soportante de acero. Entrepisos de perfiles de acero o losas de hormigón armado, según NCh 427.
E =	Construcciones con estructura soportante de madera. Paneles de madera, de fibrocemento, de yeso cartón o similares, incluidas las tabiquerías de adobe o quincha. Entrepisos de entramados de madera.

Fuente: información SERVIU.

2.4.3 materialidad de la edificación:

Fundaciones	Hormigón
Estructura	Madera y Acero
Cubierta	Planchas de Zinc
Tabiques	Madera
Rev. Exterior	Planchas de Zinc pintadas
Rev. Interior	Vinílicos, terciado pintado, mapal y maderas.
Pavimentos	Madera y Vinílico.
Puertas	Madera
Ventanas	No tiene
Instalaciones	Eléctrica, agua potable, alcantarillado
Distribución	02 baños, 1 planta libre y 01 bodega
Obras Complementarias	No hay

Fuente: información SERVIU.

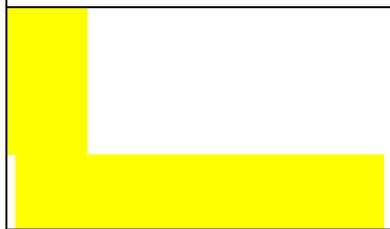
En el informe de tasación en el punto 9 “Observaciones”, se indica claramente que la leñera no fue considerada en la valorización del inmueble por encontrarse en pésimo estado de conservación (corresponde al informe de tasación de otro lote el que no me fue facilitado por el SERVIU, no es el mismo que encontrarán mas adelante en este trabajo de memoria).

2.4.4 Determinación de categoría.

Se hizo según se explico en el Capitulo 1 según Resolución Exenta N° 5014 del 26 de Diciembre del 2006, de la DITEC del MINVU

ATRIBUTOS (Partidas)	ALTURA DE LA CONSTRUCCION					
	HASTA 6 PISOS			7 PISOS O MAS		
DISEÑO	7 o mas	2 a 6	1	7 o mas	3 a 6	1a 2
Categoría	1	2	3	1	2	3
ESTRUCTURA	3 o mas	2	1	3 o mas	2	1

Categoría	1	2	3	1	2	3
TERMINACIONES	6 o mas	3 a 5	1 a 2	8 o mas	4 a 7	1 a 3
Categoría	1	2	3	1	2	3
INSTALACIONES	4 o mas	2 a 3	1	7 o mas	4 a 6	1 a 3
Categoría	1	2	3	1	2	3



Puntaje asignado al atributo correspondiente. En ningún caso el puntaje supera los 2 puntos, por lo cual la categoría es 3 en las 4 partidas.

Fuente: información SERVIU.

2.4.5 Cuestionario de atributos de La construcción:

Se respondieron los cuestionarios que presente en el capítulo 1 según Resolución Exenta N° 5014 del 26 de Diciembre del 2006, de la DITEC del MINVU, así que solo dejare las respuestas de los peritos tasadores.

Cuestionario de Diseño

PUNTAJE ASIGNADO AL DISEÑO DE LA EDIFICACION OBJETO DEL ANALISIS.	1
--	----------

Fuente: información SERVIU.

Cuestionario de Estructura

PUNTAJE ASIGNADO A LA ESTRUCTURA DE LA EDIFICACION OBJETO DEL ANALISIS.	1
--	----------

Fuente: información SERVIU.

Cuestionario de Terminaciones

<p>PUNTAJE ASIGNADO A LAS TERMINACIONES DE LA EDIFICACION OBJETO DEL ANALISIS.</p>	<p>1 a 2</p>
---	---------------------

Fuente: información SERVIU.

Cuestionario de Instalaciones

<p>PUNTAJE ASIGNADO A LAS INSTALACIONES DE LA EDIFICACION OBJETO DEL ANALISIS.</p>	<p>1</p>
---	-----------------

Fuente: información SERVIU.

De esta manera teniendo en consideración lo dispuesto en la Resolución Exenta N° 5014 del 26 de diciembre del 2006 de la DITEC MINVU, el valor asignado por m² de construcción fue establecido en el Informe de Tasación a un valor unitario de \$72.000.

2.4.6 Zonificación de la propiedad.

En cuanto a la zonificación, esta propiedad se encuentra emplazada en una zona M, muy próxima a la zona C-O, pues en dicho sector hay una diagonal que separa las dos zonas, no obstante la influencia de la zona C-O es prácticamente nula.

En conformidad al Plan Regulador vigente de Puerto Montt las normas específicas para dicha zona son las siguientes (las características mostradas para la zona M de Puerto Montt en el capítulo 1)

De acuerdo con lo anterior, el inmueble a expropiar posee las condiciones específicas mínimas que establece el antes citado instrumento de planificación territorial vigente, ya que la superficie predial mínima para otros usos, distinto al habitacional, es de 300m², teniendo el lote una cabida de 454 m². El Plan Regulador vigente, indica un porcentaje de ocupación máximo de suelo de un 70%, lo que permite deducir que, para el caso de la cabida que posee el lote a expropiar, la

superficie de edificación no puede ser mayor a 317,8 m². aprox. en primer piso. Lo que se cumple en este caso, pues tienen 86,10 m² aprox. (18.96% aprox. ocupación del suelo) en el primer piso.

2.5 Informe de tasación para un lote.

INFORME DE TASACIÓN					
Ref. : Resolución SERVIU Xª N°		0	de fecha	19-06-2007	
1.- IDENTIFICACIÓN DEL LOTE					
PROYECTO :					
APERTURA CALLE PETORCA DE PUERTO MONTT					
SECTOR: PETORCA - LOTA - PUERTO MONTT					
LOTE N° 10A					
2.- CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO					
PROPIETARIO SEGÚN ROL DE AVALÚO :					
XXXXXX					
DIRECCIÓN O NOMBRE DE LA PROPIEDAD:					
XXXXXX OOO					
COMUNA: Puerto Montt		REGIÓN: Décima			
ROL AVALÚO : 000-000		ZONA: M		DESTINO: HABITACIONAL	
TIPO DE TERRENO: URBANO		USO ACTUAL : HABITACIONAL Y RESID.			
3.- CARACTERÍSTICAS DEL LOTE					
USO ACTUAL :		HABITACIONAL Y RESID.		SUPERFICIE : 121,89	
4.- VALORIZACIONES					
ITEM		UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	TOTAL (\$)
			TOTAL	PROMEDIO \$	
TERRENO		M2	121,89	143.000	17.430.270
EDIFICACIONES					
PLANTACIONES Y/O ESPECIES FORESTALES					
OTROS		GL	1	352.000	352.000
VALOR TOTAL DE LA TASACIÓN				\$	17.782.270
SON :		DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETE			pesos.

Fuente: información SERVIU.

5.- TASADORES						
	Nombre	Profesión	RUT	Firma		
1.-	XXXXXX	Constructor Civil	00.000.000-0			
2.-	XXXXXX	Arquitecto	00.000.000-0			
3.-	XXXXXX	Ingeniero Civil	00.000.000-0			
FECHA ELABORACIÓN DEL INFORME : 29 de junio de 2007						
6.- DESGLOSE VALORIZACIONES						
Proyecto	APERTURA CALLE PETORCA DE PUERTO MONTT					
Sector	PETORCA - LOTA - PUERTO MONTT					
Lote	10A					
	ITEM		UNIDAD	CANTIDAD	P.UNITARIO (\$)	TOTAL (\$)
1	TERRENO		M2	121,89	143.000	17.430.270
	Total Terreno		M2	121,89		17.430.270
2	EDIFICACIONES					
	Total Edificaciones					
3	PLANTACIONES Y/O ESPECIES FORESTALES					
	Total Plantaciones y/o Especies Forestales					
4	OTROS					
4.1	Medianeros		GL	1	352.000	352.000
	total otros			1		352.000
VALOR TOTAL DE LA TASACIÓN						\$ 17.782.270

XXXXXX (perito 1)

XXXXXX (perito 2)

XXXXXX (perito 3)

7.- CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES							
Proyecto	APERTURA CALLE PETORCA DE PUERTO MONTT						
Sector	PETORCA - LOTA - PUERTO MONTT						
Lote	10A						
Nº	Destino de la Construcción	Clasificación de la Construcción	Categoría de la Construcción	Categoría Galpón	Superficie Construida	Edad de la Construcción	Estado de Conservación
1					0,00		
2							
3							
4							
5							
Total Superficie Construida según Planos					54,72	m2	

8.- VALORES REFERENCIALES

Nº	Nombre del Predio	Comuna	Ubicación	Transacción	Fecha Transacción	Superficie (m2)	Valor Unitario (\$)
1		Puerto Montt		Compraventa	sep-04	464	258.621
2		Puerto Montt		Compraventa	jun-98	638,83	402.298
3		Puerto Montt		Compraventa	ene-05	285	998.507
4		Puerto Montt		Arriendo	feb-06	490	3.673
5							

XXXXXX (perito 1)

XXXXXX (perito 2)

XXXXXX (perito 3)

Fuente: información SERVIU.

9.- OBSERVACIONES

Proyecto	APERTURA CALLE PETORCA DE PUERTO MONTT
Sector	PETORCA - LOTA - PUERTO MONTT
Lote	10A

- 1.- La constitución de la comisión de peritos en terreno se efectuó en total normalidad
- 2.- Los valores de referencia corresponden a propiedades vendidas en sectores cercanos a los terrenos a expropiar.
- 3.- Esta propiedad corresponde a un terreno urbano ubicado en una zona mixta, residencial y comercial, que se ubica intermedia entre dos calles de alta actividad comercial: Urmeneta y Varas.
- 4.- Actualmente la propiedad cuenta con instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad y

teléfono de redes públicas. Calzada de ripio, acera y soleras de hormigón.

- 5.- La propiedad se encuentra emplazada en un sector de pendiente moderada, entre la primera y segunda terraza, con frente a una calle secundaria y ubicada detrás del gimnasio municipal.
- 6.- Terreno de topografía trabajada, originalmente con pendiente moderada hacia el sur y buen drenaje natural.
- 7.- Forma parte de un terreno de mayor cabida, de uso habitacional y residencial.

XXXXXX (perito 1)

XXXXXX (perito 2)

XXXXXX (perito 3)

10.- FOTOGRAFIAS

Proyecto	APERTURA CALLE PETORCA DE PUERTO MONTT
Sector	CENTRO
Lote	10A

Fuente: información SERVIU.



Fuente: información SERVIU.

**CAPITULO III RESUMEN TASACIONES COMERCIALES Y FISCALES Y SUS
POSTERIORES DEMANDAS.**

3.1 Resumen Valores de la tasación Fiscal del SII.

Lote Nº	Tasacion S.I.I.	Lote Nº	Tasacion S.I.I.
1	59.886.205	16	54.111.539
1B	62.523.503	17	90.087.588
2	11.949.934	18	50.817.544
3	15.737.996	19	27.864.294
4	16.547.861	20	45.051.399
5	7.465.006	21	20.979.833
5A	8.662.520	22	26.380.055
6	32.316.973	23	32.415.032
7	28.995.244	24	62.169.268
8	16.158.550	25B	23.478.456
9	33.779.769	32	113.626.794
10	31.832.465	33	95.777.851
11	51.145.558	34	21.783.631
12	30.998.702	35	69.698.888
13	44.155.700	36	30.552.768
14	36.689.681	37	151.683.540
15	48.373.835	38	98.881.558
10A	31.991.630	TOTAL	1.584.571.170.

Fuente: propia facilitada por SERVIU

3.2 Resumen de Valores de las Tasaciones Comerciales.

Cuadro de valorizaciones según informe entregado con fecha 03/03/2006 por la comisión de peritos tasadores apertura prolongación calle Petorca - Pto. Montt.

Lote Nº	Entrega final (\$)	Lote Nº	Entrega final (\$)
1	87.465.200	18	143.177.800
1B	9.357.006	19	121.903.365
2	23.039.188	20	79.276.146
3	34.777.017	21	58.123.328
4	26.954.588	22	122.748.876
5	38.115.448	23	39.322.086
5A	1.613.183	24	26.292.057
6	47.631.348	25B	2.593.272
7	72.000.620	32	299.111.608
8	28.223.990	33	252.643.328
9	13.149.994	35	160.314.920
10	65.184.606	37	264.369.416
11	142.300.075	36	108.677.700
12	83.567.796	38	227.127.250
13	110.792.016	34	56.409.346
14	122.016.110	10A	17.430.270
15	98.928.290		
16	121.616.118	TOTAL	3.286.563.459
17	180.310.098		

Fuente: propia facilitada por SERVIU.

3.3 Demandas

En relación a la demanda, los afectados la realizan a través de abogados, la comisión de peritos tasadores envía un nuevo informe técnico como el que se indico en el capítulo 2, argumentando cada uno de los ítems con el que efectuaron este informe, que se apegaron a la normativa, al final del informe se termina recomendando un nuevo perito al SERVIU para que vuelva a tasar la propiedad.

Los propietarios de los lotes que demandaron fueron 1 3 6 7 10 11 16 19 20 21 22 23 24 37.

Por lo tanto 14 de los 38 lotes quedaron inconformes con el avalúo de los Peritos, se procedió a abogados en estos casos.

El informe técnico se introduce con las siguientes palabras, las nombrare solo esta vez para no hacer repetitiva esta introducción, luego se realizo un resumen del desarrollo de estas demandas omitiendo lo que se repite.

Introducción de todas las demandas:

El siguiente informe técnico tiene por objeto responder los rubros reclamados en demanda interpuesta por la Sra. referente al inmueble cuyo propietario según Rol Avaluo S.I.I es el Sr., dicho inmueble se encuentra ubicado en Petorca N° de Puerto Montt, inscrito a fjs. 00 vta. N° 00 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt del año 2006, Rol de avalúo 000-0, de Puerto Montt.

Este inmueble se encuentra afecto a expropiación de conformidad a Plano de Expropiación 000-0.

El monto provisional de indemnización fijado, argumentando.

3.3.1 Resumen de las demandas

Demanda lote 1

Argumentos del propietario

1° El dueño del lote argumento que el valor por metro cuadrado en el lote es superior al dado por los peritos.

2° no se tomo en cuenta el valor de la construcción.

3° no se tomaron en cuentas las características comerciales del lugar y el hecho de que arrienda el espacio a letreros publicitarios.

Respuesta al argumento 1°

Los tasadores argumentaron que el valor se tomo de precios de otras propiedades, tomando en cuenta factores de ajuste como cercanía a las propiedades de referencia, etc.

Con estos factores tales como ubicación y normativa municipal se ajustan hacia abajo los precios:

- a) porque se ubican más alejadas del sector de la referencia, donde hay menor flujo comercial;
- b) porque tienen una normativa más restrictiva en cuanto al uso de suelo y constructibilidad (se puede edificar menos m2).
- c) porque el entorno de las propiedades tasadas es categóricamente menos comercial que el entorno de las referencias.

En conclusión estos factores influyen en la depreciación del valor del inmueble.

En respuesta al argumento 2° y 3°

El valor de la construcción se calculo sumando el valor del terreno, (en función de su valor unitario) y el valor de la edificación se calculo por el valor de reposición depreciándolo por antigüedad y otros factores.

Las características según la Resolución Exenta N° 5014 del 2006, la asigna como de tipo A y E y categoría 3, siendo esta la que considera lo positivo de esta construcción.

Por lo tanto se consideraron sus aptitudes comerciales y publicitarias.

Demanda lote 3

Argumentos del propietario 1°, 2° y 3° similares al lote 1

Las respuestas a los argumentos 1° y 2° similares al lote 1.

En respuesta al argumento 3 de la presente demanda, se puede indicar lo siguiente:

Las características acá asignadas fueron un construcción del tipo E y categoría 4.

Se considera comercial por estar entre dos calles de alta actividad comercial, pero los valores son menores por emplazamientos y normativa municipal.

En el informe de tasación se coloca que se ubica en una zona 9 mixta, residencial y comercial.

El uso actual de inmueble es vivienda y residencial, en su punto 3 se indica "...punto de venta comercial, distribuidora de productos de espuma y habitacional, que eran las características del

predio expropiado. “.

(se señala a continuación las normas de zona M, mostrada en el informe de tasación del Capítulo II, de esta memoria.)

La superficie predial mínima del lote es de 200 m², el lote tiene una cabida de 113,125 m² aprox.

El frente predial mínimo para esta zona es de 10 mts, este frente tiene 8. Por lo tanto no cumple con esta norma específica.

No corresponde esta demanda por que el uso residencial y comercial fue considerado.

Demanda lote 6

Argumentos del propietario 1° y 2° similares al lote 1

Las respuestas a los argumentos 1° y 2° similares al lote 1.

Argumento 3° no se ha tomado en cuenta las características y aptitudes comerciales del lugar, la existencia de un garage que mi parte arrienda.”

En respuesta al argumento 3 de la presente demanda, se puede indicar lo siguiente:

la clasificación asignada a esta construcción corresponde al tipo “E” y la categoría es “3”.

El área no es comercial, es residencial, se ven hospedajes alrededor, en el punto 9 del informe de tasaciones se dice: Que el inmueble presenta uso primordial residencial y esta emplazado en la zona M.

El inmueble no posee condiciones específicas mínimas de la normativa ya que la superficie predial mínima para uso habitacional es de 200 m², el lote tiene 150,67 m² y el frente predial del lote es de 7,4 m de 10m. exigibles.

La normativa igual indica que el porcentaje de ocupación máximo del suelo es de 70%, para el caso de la cabida que posee el lote a expropiar, la superficie de edificación no puede ser mayor a 105,46 m² en primer piso. Así mismo el coeficiente de constructibilidad máximo es 2,1 con las características del lote en cuestión, determina una edificación de 221,46 m². Lo hace poco atractivo al aspecto inmobiliario.

El lote tiene una geometría que dificulta su mejor aprovechamiento.

Por lo tanto el uso residencial y la leve influencia comercial fueron considerados en valor provisional de indemnización del lote.

Demanda 7

Argumentos del propietario 1º, 2º similares al lote 1

Las respuestas a los argumentos 1º y 2º similares al lote 1.

Argumento 3º

“no se ha tomado en cuenta las características y aptitudes comerciales del lugar, el hecho de que mis dos representadas se dediquen al hospedaje y tienen para tales efectos iniciación de actividades.

En respuesta al argumento 3 de la presente demanda, se puede indicar lo siguiente:

La clasificación asignada a las dos construcciones corresponde al tipo “E” y la categoría es “3”.

Las características levemente comerciales fueron consideradas sino el inmueble no tendría el valor expuesto, se considero su uso residencial por la cercanía al terminal de buses.

Se observo en el punto 9 que su uso principal es habitacional y residencial.

Por lo tanto su uso residencial y bajo uso comercial fueron considerados en la indemnización.

Demanda 10

La expropiación total del terreno, argumentando:

Que el retazo no afecto a expropiación: “no podrá contemplar acceso vehicular y que a la fecha tampoco contempla acceso peatonal y que aun cuando lo contemplara igualmente y atendida su ubicación, a perdido significación económica y se hace difícil o prácticamente imposible su aprovechamiento”.

Respuesta

El SERVIU envió a través de oficio ordinario N° 001 de fecha 06 de marzo del 2007 dirigido a la Seremi de Transportes y Telecomunicaciones y oficio N° 002 de la misma fecha a la Dirección de Transito de Puerto Montt, consultando sobre la factibilidad de interrumpir la barrera de protección para dejar un acceso vehicular publico que permitiera de alguna forma acceder a los

lotes afectos a expropiación que mantienen saldo, entre ellos el lote 10.

Se obtuvo como respuesta de la Seremi de Transportes y Telecomunicaciones a través de correo electrónico de fecha 12/03/07, entre otros alcances lo siguiente:

La aprobación de esta obra fue emitida en la etapa de estudio de “ingeniería de detalle”. Se harán las interrupciones serán limitadas y el acceso diseñado para que disminuya el riesgo de salida y entrada desde y hacia la vía pública, demarcando la ciclovía.

La Dirección del Tránsito de la Municipalidad de Puerto Montt, a través de Oficio N° 003 del 13 de marzo del 2007 a su vez respondió:

El tramo es curva con pendiente, interrumpir la defensa para el acceso vehicular es peligroso, sobre todo por la obra de ciclovía del lugar.

Sería recomendable expropiar todos los lotes y dejar un solo acceso para todos ellos, y respetar la seguridad por las personas que en futuro utilizaran la ciclovía.

Se le solicitó a la consultora CIS, que responda sobre la factibilidad de no construir la barrera de construcción y la factibilidad de generar una entrada vehicular, respondió mediante correo electrónico: “se colocara la barrera con las interrupciones correspondientes para permitir la accesibilidad a esos lotes”.

En conclusión, teniendo en consideración la respuesta de la Consultora CIS y las recomendaciones de la SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones y Dirección del Tránsito de Puerto Montt, la barrera de defensa será interrumpida en su encuentro con la vía proyectada, considerando toda normativa de seguridad vial.

Demanda 11

Monto provisional fijado para su indemnización, argumentando:

1.- Que posee una superficie distinta a la identificada en la ficha de expropiación siendo esta, según la propietaria la siguiente:

- Superficie de terreno total de 494, 8 m²

- Superficie edificada correspondiente a una construcción principal de 489,17 m² en dos pisos y una vivienda independiente de 50,54 m² en un piso.

2.- Por otra parte, hace referencia al valor comercial real del terreno, indicando que éste posee un valor mayor al fijado por la Comisión de Peritos Tasadores, basándose en un informe técnico realizado por un Perito Constructor Civil, el cual se fundamenta en que la propiedad se ubica en el sector céntrico de la ciudad, zonificado según el profesional en zona “C-1” del P.R.T.

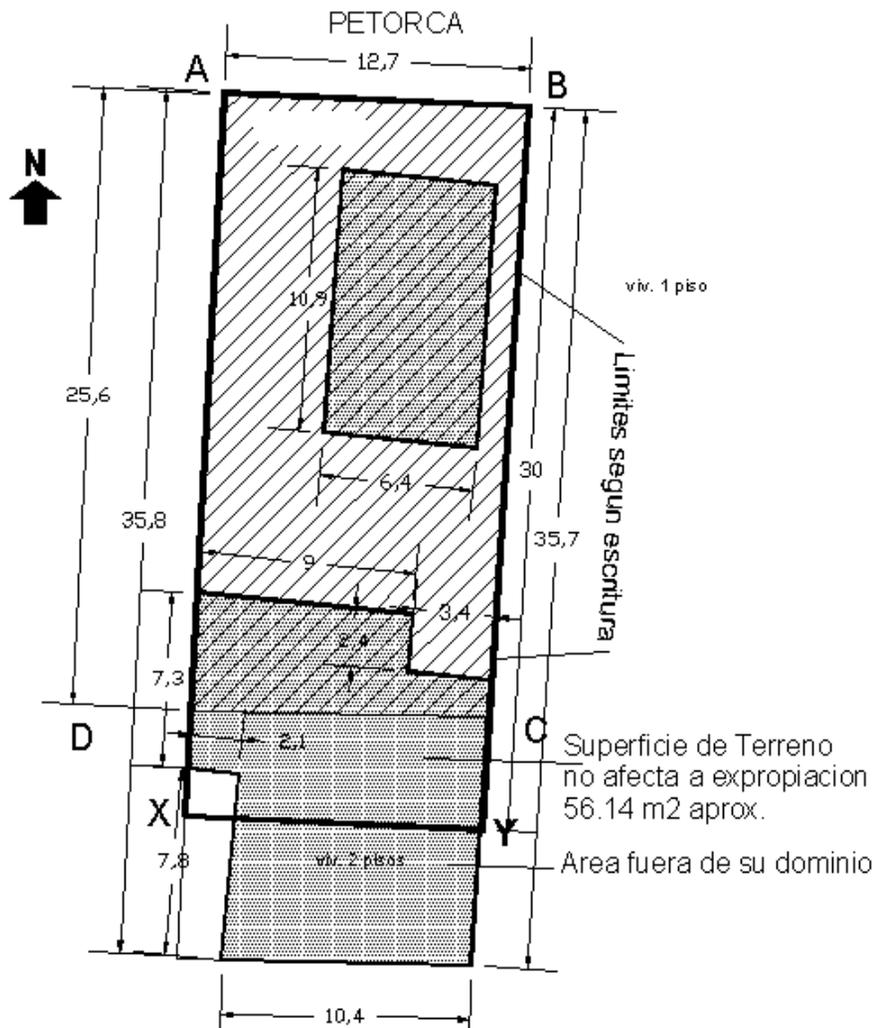
Respuesta

El SERVIU, solo puede pronunciarse sobre aspectos técnicos de la demanda que se relacionen con el monto de indemnización, hecha por peritos autónomos de este.

Respondiendo el argumento 1 de la demanda identificado precedentemente se puede indicar lo siguiente:

1.- El inmueble posee las dimensiones 12,50 mts. De frente por 30 m. de fondo, la superficies es por tanto aprox. 375 m² lejana de los 494 m² de la demanda. En terreno los peritos verificaron, que la longitud de su fondo es mayor al titulo de dominio, lo que se encuentra definido con la vivienda principal.

El saldo de dominio es de aprox 56,146 m², como se indica en el siguiente esquema:



Fuente: información SERVIU.

2.- La superficie que se expropia es por tanto 385,803 m², y una vivienda de 69,76 m², lo que difiere con la demanda que indica para la vivienda principal una superficie de 489,17 m² y de 50,54 m² para la vivienda independiente, dando un total de 539,71 m².

La vivienda principal se expropia totalmente, pero esta se emplaza parcialmente fuera del dominio de los recurrentes, Confirma lo anterior, las dimensiones que posee la vivienda principal, las que están delimitadas por el ancho del predio y su fondo medio, que no es mayor a 15,10 mts. Lo anterior determinaría en el mejor de los casos una superficie edificada por piso de 191,77 m² y su sumatoria, un total de 383,54 m², no siendo esta superficie la real, por cuanto existen áreas no edificadas dentro de la delimitación del polígono considerado para este efecto.

3.- El monto fue valorizado por m² en \$251.000, multiplicado por el total de la superficie da \$ 79.266.553 y la vivienda independiente (10-A) el m² se taso en \$ 215.000, resultando un valor de \$ 14.998.400, sumando ambas \$ 94.264.953. dando un valor promedio por m² de \$220.993.

Se concluye que la valorización es superior en promedio a la contenida en la información de la demanda.

Respondiendo el argumento 2 de la demanda, referido a la zona según plan regulador comunal, donde se emplaza el inmueble a expropiar, determinado por los peritos, el cual según la demanda afectaría el valor del monto provisional del terreno a expropiar, se indica lo siguiente:

La ubicación del inmueble es en la zona M y no en la zona C-1.

El limite es según la ordenanza calle Petorca.

Por lo tanto se tomaron los valores de dicha zona M.

Demanda 16.

Argumentos del propietario 1°, 2° similares al lote 1

Las respuestas a los argumentos 1° y 2° similares al lote 1.

argumento 3°

En respuesta al argumento 3 de la presente demanda, se puede indicar lo siguiente:

la clasificación asignada a esta construcción corresponde al tipo “E”, y la categoría es “3.

El uso es mayormente residencial y poco comercial.(articulo 2.1.25 de la OGUC).

Se incluyo el que este ubicado entre dos calles comerciales pero los valores asignados son menores, por emplazamiento y normativa municipal. Se emplaza en la zona C-O próxima a la M

Pues hay una diagonal que separa ambas zonas, y esta queda en la primera antes mencionada según plan regulador.

En conclusión , no corresponde el argumento solicitado por que la zona C-O es menos restrictiva, y se considero.

Demanda 19

Argumentos del propietario 1° y 2° similares al lote 1

Las respuestas a los argumentos 1° y 2° similares al lote 1.

Argumento 3°

3.- “no se ha tomado en cuenta las características y aptitudes comerciales del lugar, el hecho de

que la propiedad tiene pensionistas y se arriendan tres locales comerciales”.

En respuesta al argumento 3 de la presente demanda, se puede indicar lo siguiente:

La clasificación asignada a esta construcción corresponde al tipo “E” y la categoría es “3”.

En las observaciones del informe de tasación se señala, el uso

Comercial en el primer piso y habitacional del propietario en el segundo piso. Esta en un sector intermedio de dos calles de alta demanda comercial, los valores difieren por normativas municipales y emplazamiento. El valor no sería tan alto si no se considerara los valores comerciales y su uso habitacional, y su potencial uso residencial. La zona es mixta (residencial y comercial)

Esta en la zona M, cerca a la zona C-O cuya influencia es nula.

No cumple con la zona M, tiene uso máximo de suelo de 70%, en este caso sería no mayor a 149,57 m² en el primer piso, y esta tiene aprox. 179 m², un uso de 100% del suelo.

En conclusión no corresponde el argumento, pues uso residencial y comercial fueron considerados.

Demanda 20

Argumentos del propietario 1° y 2° similares al lote 1

Las respuestas a los argumentos 1° y 2° similares al lote 1.

Argumento 3°

No se ha tomado en cuenta las características y aptitudes comerciales del lugar y la actividad comercial que en dicho predio desarrolla mi representada, quien ejerce como comerciante en el lugar con una distribuidora de colchones de espuma.”

En respuesta al argumento 3 de la presente demanda, se puede indicar lo siguiente:

las clasificaciones asignadas a esta construcción corresponden al tipo “C” y “E”, y la categoría es “3”, siendo esta última la cual considera los atributos positivos que posee dicha construcción.

El uso del predio es comercio y vivienda, se reconoce el valor para ejercer actividades comerciales por estar ubicado entre dos calles de alta valorización de este ítem, pero por normativa y emplazamiento su valor es inferior. En observaciones se ve que es una zona mixta

(residencial y comercial.)

El inmueble esta en la zona M, próxima a la C-O cuya influencia es nula.

El inmueble no se atiene a las normas de la zona M, ya que el uso para habitacional es de 200 m2 mínimo, y esta tiene 140 m2, el uso máximo de suelo es 70%, o sea, una superficie edificada no mayor a 98 m2, en este caso es de 140 m2 (100%), en el primer piso.

En conclusión el uso comercial y residencial fueron considerados en este caso.

Demanda 21

Argumentos del propietario 1° y 2° similares al lote 1

Las respuestas a los argumentos 1° y 2° similares al lote 1.

Argumento 3°

No se ha tomado en cuenta las características y aptitudes comerciales del lugar.

En respuesta al argumento 3 de la presente demanda, se puede indicar lo siguiente:

tipo "E", y la categoría es "3", siendo esta ultima la cual considera los atributos positivos que posee dicha construcción.

Se señala en el informe el uso comercial y de vivienda del predio y estar emplazado entre dos calles de alta comercialidad, y la asignación inferior por razones normativas y de emplazamiento.

También se señala que es una zona mixta (residencial y comercial).

Esta en la zona M, cercana a la C-O, con influencia nula de esta.

El inmueble no se atiene a las normas de la zona M, ya que el uso para habitacional es de 200 m2 mínimo, y esta tiene 113,44 m2, el uso máximo de suelo es 70%, o sea una superficie edificada no mayor a 79,4 m2, en este caso es de 94 m2 (83%), en el primer piso.

En conclusión el uso comercial y residencial fueron considerados en este caso.

Demanda 22

Argumentos del propietario 1°, 2° similares al lote 1

Las respuestas a los argumentos 1° y 2° similares al lote 1.

Argumento 3°

En tercer lugar deben considerarse los daños patrimoniales efectivamente causados por la pérdida de la actividad comercial, así como el valor emergente que significaría la instalación de una nueva residencial.

En respuesta al argumento 3 de la presente demanda, se puede indicar lo siguiente:

tipo "E", y la categoría es "3", siendo esta última la cual considera los atributos positivos que posee dicha construcción.

Se señala en el informe el uso comercial y de vivienda del predio y estar emplazado entre dos calles de alta comercialidad, y la asignación inferior por razones normativas y de emplazamiento.

También se señala que es una zona mixta (residencial y comercial)

En conclusión el uso comercial y residencial fueron considerados en este caso.

Sumado a lo anterior, en el informe de tasación se señala claramente en el Punto 9 "Observaciones" las características del inmueble, ubicado en una zona Mixta, residencial y comercial.

Esta propiedad está en la zona M, próxima a la C-O, con influencia nula de esta última.

El inmueble no se atiene a las normas de la zona M, ya que el uso para habitacional es de 200 m² mínimo, y esta tiene 145,902 m²., el uso máximo de suelo es 70%, no 100% como se argumenta en la demanda. O sea una superficie edificada no mayor a 102,13 m², por lo tanto no cumple con la norma.

En conclusión el uso comercial y residencial fueron considerados en este caso.

Demanda 23

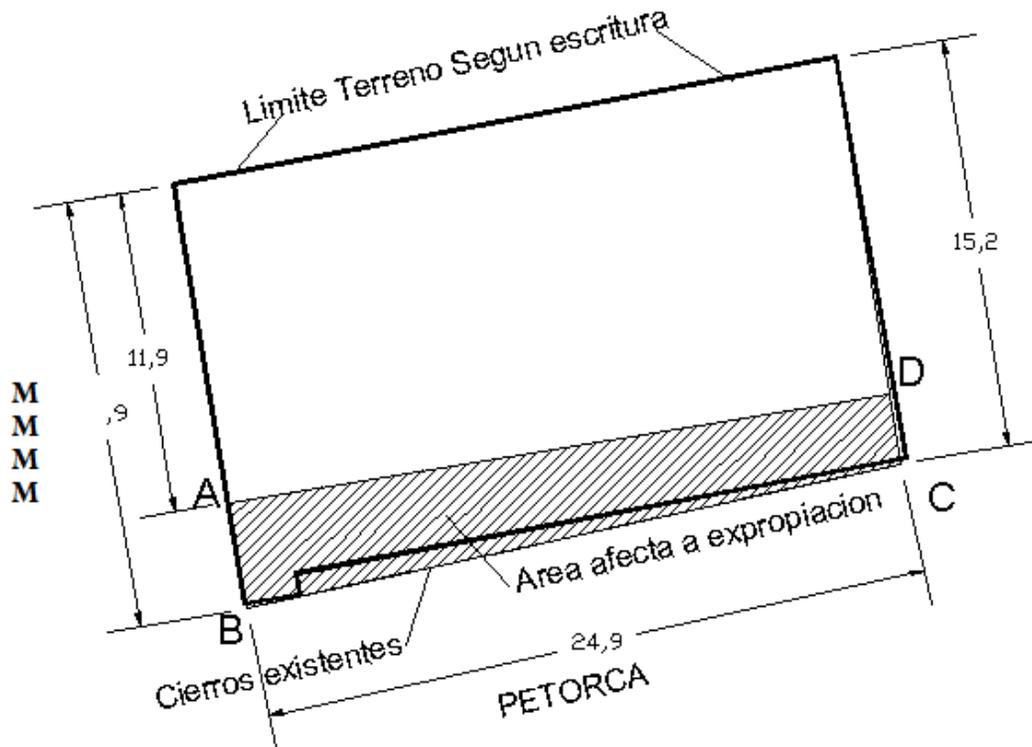
Monto provisional fijado para su indemnización, argumentando:

- 1.- Errores en la expropiación en cuanto a la superficie a expropiar.
- 2.- Detrimento Patrimonial, argumentando que el retazo no afecto a expropiación tendrá una menor superficie edificable, no cumplirá con el frente predial mínimo, tendrá menor accesibilidad vehicular e imposibilidad de reposición de la vivienda.

Respuesta

En respuesta al argumento 1 de la presente demanda, se puede indicar lo siguiente:

Se consideraron con levantamientos topográficos, los cercos existentes. La superficies es de 14,4 m² el resto no esta incluido en sus dominios según el conservador de bienes raíces.



Fuente: información SERVIU.

En respuesta al argumento 2 de la presente demanda, se puede indicar lo siguiente:

Se expropia solo una faja del terreno, el resto queda con una superficie superior a la minima exigida por reglamento comunal de la zona C-O, su frente con MMMM queda levemente bajo el mínimo, con Salvador Allende mantiene su longitud original de 25 mts aprox.lo cual no se afecta al plan regulador. Además tiene posibilidades de ingreso vehicular 100% por MMMM.

En conclusión este retazo no afecta proyectos que se puedan hacer en el retazo.

Demanda 24

El monto provisional fijado, argumentando (textual):

“El valor indemnizatorio fijado provisionalmente es muy por debajo de la realidad comercial y no tiene relación con el daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, solo tomando en consideración el valor del metro cuadrado en el lugar, es notablemente superior al fijado por la

comisión de peritos y no se ha tomado en cuenta las características y aptitudes comerciales del lugar.”

En respuesta al argumento de la presente demanda, se puede indicar lo siguiente:

El monto se hizo con valores referenciales, con otras propiedades de Pto Montt, mas cercanas a calle mas comerciales.

Las calles entre las que se encuentra el inmueble cuentan con pavimento mínimo, en base a calzada de material estabilizado, como se muestra en la fotografía adjunta a continuación.



Fuente: información SERVIU .

El inmueble se encuentra entre las zonas C-O y M teniendo esta última condicionantes de construcción mas rigurosas que la zona C-O, como por ejemplo en cuanto al porcentaje de ocupación (70%), superficie predial mínima para viviendas (200 m²), coeficiente máximo de constructibilidad de (2,1), frente predial mínimo para vivienda, equipamiento y servicios artesanales (10 ml) y otros usos (300 m²).

El remanente del lote no expropiado, presenta las siguientes características en comparación a las condiciones exigidas para la zona C-O, tales como:

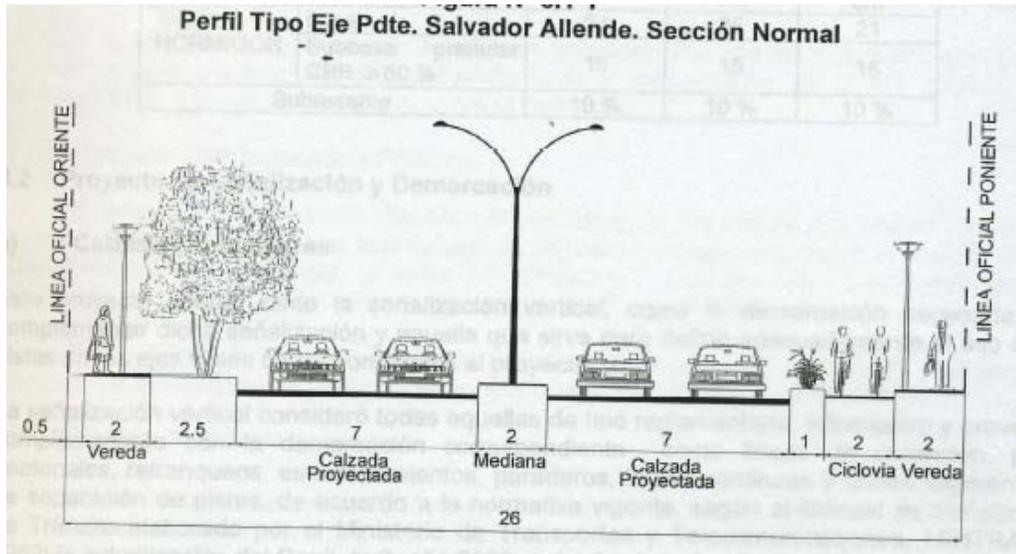
Condiciones de Construcción	Zona C-O	Remanente no expropiado
Superficie predial mínima m ²	250 m ²	445 m ² aprox.
Frente predial mínimo ml	12 ml	19 y 24 ml aprox.
Porcentaje de ocupación máximo de suelo %	100 %	40 % aprox. Ocupado
Coefficiente máximo de Constructibilidad	11	6,1 aprox. Existente
Antejardín mínimo	No se exige	Existe en ambos frentes.

Fuente: información SERVIU.

En cuanto al daño patrimonial, el proyecto tendrá pavimento de terminación, con baldosa colonial, con tráfico peatonal y ocasionalmente vehicular, se podrá acceder vehicularmente al saldo no expropiado.

Por otra parte, el frente a calle Petorca (Hoy Avda. Salvador Allende), quedará como una vía estructurada de dos calzadas unidireccionales, en una faja de 26 m. en sección normal; a partir de la definición de un eje principal de replanteo situado en el eje de simetría del perfil considerado.

Esta alternativa considera un tránsito unidireccional por calzada en toda su longitud, entre Urmeneta y Avda. Diego Portales, para lo cual se han diseñado dos calzadas independientes de 8 m. de ancho cada una, en la zona de curvas, y de 7 m. de ancho en la zona recta. Las pistas irán separadas por una mediana de 2 m. de ancho y aceras de 5 m. Por otro lado, la plataforma incorpora una ciclo pista de 2 m. de ancho, ubicada en el tramo poniente de la calzada en toda su longitud, adyacente a la vereda proyectada por dicho costado.



Fuente: información SERVIU.

Este proyecto solucionara conectividad en la ciudad, y aumentara la plusvalía de esta propiedad, y otras.

En conclusión no corresponde el argumento, pues la indemnización por m² se realizo tomando en cuenta ubicación, pavimentación, rol habitacional y no comercial entre otras.

No existe daño patrimonial pues el remanente expropiado seguirá cumpliendo con las condiciones del instrumento de planificación territorial vigente.

Demanda 37

Argumentos del propietario 1°, 2° y 3° similares al lote 1

Las respuestas a los argumentos 1° y 2° similares al lote 1.

Argumento 3°

3.- “no se ha tomado en cuenta las características comerciales del inmueble, el hecho de contar departamentos o viviendas en pisos superiores, la circunstancia de contar con dos locales comerciales en el primer piso, los que son una fuente de ingreso para los demandantes, en merito de las rentas de arrendamiento cobradas y la ubicación especial del inmueble, en un centro neurálgico y comercial de la ciudad, en calle 21 de Mayo y con frente a tres calles, todas ellas comerciales”.

En respuesta al argumento 3 de la presente demanda, se puede indicar lo siguiente:

La clasificación asignada a esta construcción corresponde al tipo “E” y la categoría es “3”.

Se considera el interés comercial y su uso habitacional, de otra manera no tendría un valor tan alto.

Se consideran en el punto 7 y 9 del informe de tasaciones estas valorizaciones comerciales.

La propiedad esta en la zona C-O del plan regulador local.

Los argumentos no corresponden por lo tanto.

Los deslindes actuales no corresponden a los de la demanda, ya que estos son los deslindes originales, ya que esta fue expropiada por la municipalidad de Pto. Montt en 1945 e inscrita en el conservador de Bienes Raíces, y fue transferida a un particular en 1955, quedando los deslindes que se indican:

Norte: En 20,30 mts. aprox. con Lote 00 de propiedad privada.

Sur: En dos parcialidades de 1,80 mts. aprox. y 17,50 mts. aprox., ambas con calle.....

Este: En 40 mts. aprox. con calle

Oeste: En 7,40 mts. aprox. con

CAPITULO IV DATOS Y ANALISIS.

4.1 Factores y/o motivos a los que mayormente se acogieron las demandas en esta expropiación.

De las demandas anteriormente vistas se puede desglosar que la mayoría de los argumentos dados por los dueños se deben a desconocimiento, por parte de estos, de estos de las leyes con que se estipulaba el valor del metro cuadrado: “no se consideraron valores de las construcciones, no se consideraron valores comerciales, daños patrimoniales, etc.”. Fueron los argumentos mas utilizados.

Las explicaciones de los tasadores se debieron mayoritariamente a factores como los zonales, y del plano regulador local de Puerto Montt, que estaban ubicados en la zona M y algunas en O-C, con los condicionantes antes vistos.

Los informes consideraron todos los factores por los argumentos de las demandas, pero dejaban abierta la revisión al final proponiendo a un nuevo tasador para emitir un peritaje de este juicio.

Mención aparte merecen algunas demandas como las del lote 10, que argumentaba que el proyecto de barrera de protección, les iba a tapan la entrada vehicular, El SERVIU se dirigió a los departamentos pertinentes, para interrumpir estas, la respuesta fue positiva. Después la municipalidad pidió la factibilidad de interrumpir este proceso pero la consultora CIS dio todas las garantías de seguridad vial.

Otra demanda que salió del común dado sus argumentos fue la del lote 11, donde se alego que la superficie era distinta de la de la ficha de expropiación, y la zona era otra, pero se rebatió todo esto con los argumentos de los peritos tasadores.

La demanda 23 propuso daño patrimonial por el acceso vehicular, y errores en las medidas de los planos. Esta era solo un retazo superficie no edificada, igualmente fueron rebatidas con argumentos entre los cuales se le daría mas auge a la propiedad con el paso de la nueva avenida cerca de su propiedad.

La demanda 24 alego daño patrimonial, y sobre la entrada vehicular, y se refuto con planos que mostrarían que la zona seria mas transitable y podría tener perfectamente una entrada de vehiculo,

además que el proyecto dará mas transitabilidad a el área de la propiedad.

En resumen la mayoría se confundió en que sus propiedades estaban en zonas altamente comerciales que es distinto a que sean residenciales, a pesar de que la mayoría de las propiedades estaban entre dos calles altamente comerciales. Pero alejadas entre si.

4.2 Cuadro de resumen de presupuestos entre Tasaciones Fiscales y Tasaciones comerciales en este caso de Expropiación.

lote N°	Tasación Fiscal	Tasación Comercial	Diferencia Presupuesto*	Diferencia Porcentual **
1	59.886.205	87.465.200	27.578.995	46,05%
1B	62.523.503	9.357.006	-53.166.497	-85,03%
2	11.949.934	23.039.188	11.089.254	92,80%
3	15.737.996	34.777.017	19.039.021	120,97%
4	16.547.861	26.954.588	10.406.727	62,89%
5	7.465.006	38.115.448	30.650.442	410,59%
5A	8.662.520	1.613.183	-7.049.337	-81,38%
6	32.316.973	47.631.348	15.314.375	47,39%
7	28.995.244	72.000.620	43.005.376	148,32%
8	16.158.550	28.223.990	12.065.440	74,67%
9	33.779.769	13.149.994	-20.629.775	-61,07%
10	31.832.465	65.184.606	33.352.141	104,77%
10A	31.991.630	17.430.270	-14.561.360	-45,52%
11	51.145.558	142.300.075	91.154.517	178,23%
12	30.998.702	83.567.796	52.569.094	169,58%
13	44.155.700	110.792.016	66.636.316	150,91%
14	36.689.681	122.016.110	85.326.429	232,56%
15	48.373.835	98.928.290	50.554.455	104,51%
16	54.111.539	121.616.118	67.504.579	124,75%
17	90.087.588	180.310.098	90.222.510	100,15%
18	50.817.544	143.177.800	92.360.256	181,75%
19	27.864.294	121.903.365	94.039.071	337,49%
20	45.051.399	79.276.146	34.224.747	75,97%
21	20.979.833	58.123.328	37.143.495	177,04%
22	26.380.055	122.748.876	96.368.821	365,31%
23	32.415.032	39.322.086	6.907.054	21,31%
24	62.169.268	26.292.057	-35.877.211	-57,71%
25B	23.478.456	2.593.272	-20.885.184	-88,95%
32	113.626.794	299.111.608	185.484.814	163,24%
33	95.777.851	252.643.328	156.865.477	163,78%
34	21.783.631	56.409.346	34.625.715	158,95%
35	69.698.888	160.314.920	90.616.032	130,01%
36	30.552.768	108.677.700	78.124.932	255,70%
37	151.683.540	264.369.416	112.685.876	74,29%
38	98.881.558	227.127.250	128.245.692	129,70%
TOTAL	1.584.571.170	3.286.563.459	1.701.992.289	107,41%

Fuente: propia facilitada por SERVIU

*Variación monetaria, restándole el avalúo Fiscal al avalúo comercial, valores negativos indican que la evaluación fiscal supero a la comercial.

* Variación porcentual, de la tasación comercial, respecto de la tasación Fiscal, los porcentajes negativos indican que la avaluación fiscal supero a la comercial.

4.2.1 Análisis de datos.

Se comprobó en esta expropiación, al ver el cuadro resumen del capítulo 4.2, que la variación de los presupuestos que entregaron tasadores comerciales superaron en 107,41 % a los arrojados por el S.I.I., como era de esperar, los presupuestos comerciales superaron un poco más del doble a los fiscales.

El caso más extremo de diferencia de avalúo fue el del terreno designado como lote 25B, cuyo valor Fiscal fue 23.478.456, y el comercial solo 2.593.272, produciéndose una diferencia negativa de 88,95%, a favor de la fiscal, y al no haber demanda por parte del propietario del lote hacia la evaluación comercial, no se puede sacar conclusiones de esa diferencia, con este terreno.

Ahora fijándonos en un lote representativo de una gran diferencia como la antes nombrada y del que si tenemos información detallada por la respectiva demanda, fue el lote 10A, cuya avaluación fiscal era 31.991.630 y la comercial 17.430.270, esta solo alcanzo la diferencia negativa de 45,52% a favor de la fiscal, muy por debajo del promedio general.

Fijándonos en el informe técnico de la demanda, esta diferencia se explica por que en este lote antes había una construcción, al momento de realizarse la revisión por parte del S.I.I., y al momento de tasar los peritos no vieron esta que había sido removida, tasando solo el terreno, este es un ejemplo de la variación contracíclica de valores en esta propiedad.

Analizaremos ahora un lote representativo del promedio, uno que se haya ajustado al promedio de la variación Fiscal y Comercial de 107,41%, dada como variación total y analizaremos argumentos del informe técnico, para sacar nuevas conclusiones.

El lote 10 es el que más se acerca al promedio de la variación porcentual final, con una variación de la tasación comercial supero a la fiscal en 104,77%, pero al ver el informe técnico de la demanda este solo presenta quejas por una entrada vehicular que no nos sirve mucho para este análisis, el lote 15 con una variación a favor del valor comercial de

104,51%, tampoco presento argumentos de demandas para un análisis así que analizaremos otro lote representativo de esta tendencia, que tenga antecedentes técnicos, o sea que su propietario haya presentado demanda.

El Lote 16 es otro que sufrió una variación concordante con el promedio, la fiscal era 54.111.539 y la comercial 121.616.118, produciéndose una variación entre comercial respecto de Fiscal de 124,75%.

El S.I.I. (que tiene una zonificación distinta a la del plan regulador municipal para nombrar los lotes), designa a la zona de expropiación con la letra A (la del plan regulador zonificaba como zonas M y C-O), con un valor (hasta el 2006) de \$227.553 por metro cuadrado de terreno, con la nueva reevaluación de la ley 17.225, quedo el metro cuadrado en \$274.198 (del 2006 hasta ahora), los tasadores según el método comparativo de mercado, sacando un promedio de otros predios, establecieron esta evaluación comercial en \$215.000, por metro cuadrado, en terreno, y evaluaron el metro cuadrado de edificación en 179.000.

Era una construcción tipo E, categoría 3, guiándose por la tabla Res.Ex. 5014 del Minvu, que aparece al final del Capítulo 1, se ve que tiene un valor cercano a 87.000 por metro cuadrado de terreno, también la construcción se avaluó según el valor de reposición, que es una técnica de tasación, que consiste en el valor que resultaría construir una propiedad igual, pero multiplicando por factores de depreciación que según consta en la mayoría de los informes técnicos, son entre otros la ubicación relativa a lotes de referencias, usados en el método comparativo, ventajas y desventajas para su uso comercial, oficinas, habitacional, etc. A medida que la propiedad se aleja de una gran calle comercial el monto decrece, por factores de ubicación y normativa municipal.

La tabla de valores del S.I.I, da valores muy cercanos para E3 a los 179.000 , (168.000), pero sin considerar varios factores a tomar en cuenta, para la desvalorización, entonces podemos decir que los factores municipales y de ubicación tomados en cuenta por los tasadores y explicados en los informes técnicos, apreciaron la vivienda respecto del promedio entre la tabla de la Res. Ex. 5014, costo de reposición y análisis comparativo.

En cambio los factores S.I.I. depreciaron las viviendas en un gran porcentaje, aunque la tasación de estos últimos no detalla entre valor de terreno y valor de construcción, se deduce por lo que cuesta el terreno en el sector.

4.3 Análisis a Tasaciones Comerciales.

Cómo se escribió antes este tiene mucha relación con el valor de Mercado al momento de realizarla, se consideran más factores que la tasación fiscal del SII, en este proyecto en especial se utilizó el método comparativo de mercado, que trata de comparar con el valor de propiedades similares a la tasada y ajustar según diversos factores.

Las tasaciones Comerciales, en este caso, se adaptaron a factores dados por la Municipalidad de Puerto Montt, en cuanto a la zonificación que antes nombre, la Municipalidad tiene una zonificación distinta a la del S.I.I., en esta la zona a evaluar tenía como letra asignada A.

Las propiedades se tasaron en un promedio entre lo que dice la resolución del MINVU y valores comparativos con otras, ajustados a factores de ubicación y normativa municipal, lo que se puede desglosar de los diferentes informes técnicos con sus respectivas demandas que me facilitaron en el SERVIU, aunque aparecen valores que reflejan más los valores fiscales dados en la tabla del capítulo 1, aunque las evaluaciones finales sean menores.

Mención aparte merece el aporte que se hacen las municipalidades que se guían por la R. Ex. 5014, para cobrar un monto de presupuesto de edificación cercano al 1,5% de la obra, este es un cobro y no un impuesto, se cobra por la revisión de cada expediente. Las comunas pueden perder grandes aportes si no se revisa bien en terreno, estas propiedades, por que pueden quedar enmarcadas zonas más baratas.

El artículo 20 de la ley general de Urbanismo y construcciones multa a los culpables y paraliza las obras hasta que se regularice el cobro Municipal. Las direcciones de obras son las encargadas de estos cobros.

4.4 Análisis de la ley 17.235.

Las viviendas expropiadas en este proyecto estaban afectas a la ley 17.235, sobre impuesto territorial, en sus especificaciones de No Agrícolas, ya que estaban emplazadas en una zona urbana.

La ley antes señalada sirve para fijar un impuesto territorial fiscal, ya que el avalúo de este tipo es la base para la aplicación del citado impuesto, esta tasa tuvo como su última actualización Julio del 2008.

Se van actualizando estos valores según el IPC, de forma semestral y no por valores de mercado, por ejemplo, si se construye una gran Obra Civil cercana a la propiedad, no se considera la subida que esta experimenta en su evaluación. Esto debido a que el S.I.I. reevalúa cada cinco años donde los factores de comercialización cambian, apreciando o devaluando la propiedad, en el fondo se consideraría la construcción de una obra determinada, en el perímetro de la propiedad.

Este impuesto es uno de los máximos beneficios de las municipalidades, el propietario debe pagar este en cuatro cuotas al año, los últimos reevaluaos para bienes no agrícolas que es donde apunta esta memoria, se hicieron en enero del 2006, es decir, cuando comenzó este proceso de expropiación.

Como se señalo antes, el Servicio de Impuestos Internos deberá reevaluar, cada 5 años, los bienes raíces agrícolas y no agrícolas sujetos a las disposiciones de esta ley, aplicándose la nueva tasación, para cada serie, simultáneamente a todas las comunas del país destinados a la habitación cuyo avalúo sea igual o menor a \$ 57.916.550 al 01.01.2008, en cuya situación la tasa es 1,0%, con avalúo mayor a \$ 57.916.550, hasta ese monto se aplicará la tasa del 1,0% y sobre la parte que exceda dicho monto se aplicará la tasa del 1,2%. A los de esta tasa se aplicará una sobretasa de beneficio fiscal de 0,025% que se cobrará conjuntamente con las contribuciones.

Los bienes raíces no agrícolas destinados a uso habitacional están exentos del pago de contribuciones hasta un avalúo de \$ 16.216.635 al primer semestre del año 2008.

Para el proceso del reevalúo no agrícola, la ley N° 17.235 establece un procedimiento de gradualidad en el incremento de las contribuciones, si al aplicar al nuevo avalúo la tasa del impuesto se determina, en el caso de las propiedades que pasan de exentas a afectas una cuota mayor a \$5.934 (al 01/01/2008), o estando afectas aumenten su impuesto respecto del segundo semestre del 2005 en más de un 25%, casos en los cuales las cuotas se incrementarán en los semestres siguientes hasta en un 10% respecto del anterior, hasta llegar a su valor de contribución definitiva.

El artículo 16 de la citada ley, da muchas facilidades para que se actualicen los datos en el S.I.I., pero no se cumple a cabalidad por las entidades implicadas, por el tema de las exigencias en el tema Burocrático existente en el país, que dificulta los trámites, y es un problema por el que no tenemos tasaciones fiscales más exactas y apegadas a la actualidad.

Lo último a destacar de la ley del artículo 25 se da libertad tanto a dueños como arrendatarios para que tengan una discusión personal sobre el pago del impuesto que generalmente es pagado por el que arrienda, y él decide si pone entre los factores del predio de arriendo este impuesto.

La otra parte positiva de la evaluación fiscal es que siempre es menor a la comercial, entonces muchas viviendas se agrupan en un sector, según la ley territorial, en que pagan una tasa un poco más baja que para viviendas más caras.

CONCLUSIONES.

Los grandes objetivos de este trabajo de titulación eran principalmente mostrar un proceso expropiación, con la burocracia implicada en éste, y de manera mas analítica señalar, primero, si se cumplió lo que sucede generalmente: que el valor de las tasaciones comerciales superan ampliamente el valor de las tasaciones fiscales, luego ver los factores hicieron que se produzcan estas diferencias, todo en el espectro de este caso específico.

De partida las tasaciones fiscales se guían por la Resolución Exenta SII N° 08, 18 Enero del 2006 y sus correspondientes factores, mientras tanto, los tasadores comerciales, se guiaron por la Resolución Exenta N° 5014 del 26 de Diciembre del 2006, de la DITEC del MINVU (ambas profundizadas en el capítulo 1 de esta memoria).

A partir de lo anterior, se deduce que los valores fiscales iban a variar de los comerciales, a pesar de que los parámetros son parecidos, la información de la tasación comercial esta más actualizada.

Como el presupuesto comercial fue el doble mayor que el fiscal se deduce que los factores de depreciación del S.I.I. juegan un rol fundamental en las diferencias observadas, respecto a los del plano regulador local utilizados por los tasadores comerciales.

Las tablas para tipos de construcciones, presentada en el capítulo 1.2.2 para tasaciones fiscales y en el capítulo 1.3.1.3 para tasaciones comerciales son similares. La categoría, eso si, es mucho mas detallada en una tasación comercial, se ve claramente en 2.4.4, como se vio en los cuestionarios ubicados igualmente en el capítulo 2.4.5, en el mismo un poco mas adelante vemos en los factores zonales que aparece un coeficiente de constructibilidad, dado por el plano regulador y que no utiliza el S.I.I..

En el informe técnico del capítulo 2.4.1 se vio como se valorizo el terreno en el caso de la tasación comercial y se ve que se utilizo el método comparativo de mercado (comparar con propiedades similares) corregidos con factores de ajuste según las características propias del lote, como por ejemplo su ubicación relativa a las propiedades de las referencias y sus ventajas y/o desventajas para su uso comercial, oficina, habitacional, etc.

De las demandas, se concluye, que se debieron a desconocimientos del método de tasación comercial que se utilizó en este caso y como dije anteriormente los factores son distintos, además de la actualización de datos, ya que las construcciones son constantemente renovadas.

Los tasadores tienen que tener además la capacidad de observar y diferenciar si una zona es residencial o comercial, en este caso se dio más la primera, al ser propiedades cercanas al terminal de buses, para eso está la guía del plano regulador local y sus zonas, sin embargo la intuición propia del tasador es fundamental.

Ahora como posibles soluciones que el gobierno podría comenzar a implementar para equiparar las tasaciones fiscales con las comerciales, estarían bajar la periodicidad de las revisiones fiscales, que por ley (17.235), son cada cinco años, lo que es demasiado tiempo para una ciudad creciente, en este caso Puerto Montt, o bien crear zonas en el país, en las que haya más explosión urbanística, para que estas revisiones fiscales no tengan tanta periodicidad en aquellas. A pesar que se actualizan semestralmente por IPC, para el cobro del impuesto territorial, este no es dato suficiente.

Como el gran problema que hace diferenciar los presupuestos de las tasaciones fiscales de las comerciales, es por lo general, la construcción, demolición o cambios estructurales en las propiedades o lotes, en el periodo en que se hace una reevaluación fiscal, se puede deducir que la ley 20.251 (ley del mono), se vislumbraría como solución a ampliaciones que se hagan en las viviendas por sus propietarios, ya que ahí se van actualizando viviendas sociales y otras cuyo valor de tasación fiscal no supere las 520 UF. La citada ley alcanza a la gran mayoría de las propiedades de una ciudad, y esos datos proporcionados por los dueños de estas servirían para mantener una zona más actualizada, por vivienda, que este bien preparada, económicamente hablando, a un caso de expropiación, y poder ejecutar obras sin tantas trabas, estos datos van al S.I.I. entre otros, pero igualmente son considerados solo cada cinco años para la reevaluación.

Las diferencias presupuestarias siempre estarán, por la desconformidad de la gente, pero con soluciones simples se podría ahorrar tiempo de ejecución en megaproyectos como este.

BIBLIOGRAFIA.**- Avaluo Fiscal.**

http://www.sii.cl/aprenda_sobre_impuestos/impuestos/otros_impuestos.htm#o3p1

- Debarbieri Olate, Roger 2008, “Manual tasación de bienes raíces urbanos – rurales – agrícolas”, instituto inmobiliario de Chile.

- Definición Expropiación:

http://www.serviurm.cl/index2.php?option=com_content&do_pdf=1&id=37

- Diferentes circulares y resoluciones usadas para estructurar esta memoria de titulo.

http://www.sii.cl/portales/reavaluo_no_edificados/2009/guia_llenado_f2835.htm

- Información facilitada por el SERVIU Puerto Montt.

- Ley 17235 sobre impuesto territorial.

http://www.sii.cl/como_se_hace_para/peticiones_administrativas/revision_modificacion_avaluo.htm

- Resolución Exenta N° 5014 del 26 de Diciembre del 2006, de la DITEC del MINVU.

http://www.normativaconstruccion.cl/Instrumentos/Res_Ex_5014.pdf

- Tasación Fiscal.

http://www.sii.cl/portales/reavaluo_no_agricola/2006/mt_que_es_reavaluo.pdf

- Ultima actualización de la ley 20.251 o “Ley del Mono”

<http://www.bcn.cl/leyes/pdf/original/269605.pdf>

ANEXO

NORMATIVAS VIGENTES PARA EXPROPIACIONES.

-DECRETO LEY N° 2.186, SOBRE EXPROPIACIONES, (publicado en el diario oficial n° 30.085, de 9 de junio de 1978). Teniendo como artículos principales:

Artículo 1°.- Sobre expropiaciones.

Título I. (De los actos preparatorios y la determinación provisional de la indemnización y designación de peritos).

Título II (Del acto expropiatorio y de sus efectos inmediatos, rol del gobierno y pasos a seguir por afectados disconformes).

Título III (De la fijación definitiva de la indemnización, juicios y plazos implicados).

Título IX (Disposiciones Generales sobre daño patrimonial).

- DECRETO DE LEY N° 17.235, SOBRE IMPUESTO TERRITORIAL(Publicado en el D.O. de 16 de diciembre de 1998 y actualizado al 4 de julio de 2008), Artículos Importantes:

Artículo 3°.- Habla sobre periodicidad de la reevaluación.

Artículo 7°.- apartado C) que habla de valores de la tasa de impuesto.

Artículo 9°.- Periodicidad de reajustes de tasas.

Artículo 16°.- Sobre actualización de datos del S.I.I.

Artículo 17°.- Sobre disconformidades y remisión al código tributario.

Artículo 25°.- Sobre los obligados al pago de la tasa.

Artículo 27°.- Sobre la obligatoriedad de lo arrendatarios de bienes fiscales respecto a las tasas.

- DECRETO CON FUERZA DE LEY 2 de 1959 (Renovación Urbana; Copropiedad Inmobiliaria; etc.).

- RESOLUCIÓN EXENTA N° 5014 DEL 26 DE DICIEMBRE DEL 2006, DE LA DITEC DEL MINVU. (prácticamente la guía para las tasaciones comerciales de esta expropiación).

- **LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE CHILE.** (sobretudo en su artículo 19° N° 4).

- **ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN** (regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, urbanización y construcción y los estándares técnicos de diseño exigibles en los últimos procesos). Teniendo como títulos más importantes aplicables a la expropiación estudiada

Titulo 1 - Capitulo 4 (Disposiciones comunes de los permisos de Urbanización y edificación).

Titulo 2 sobre la planificación.

NORMAS JURIDICAS.

- **CODIGO CIVIL DE LA REPUBLICA DE CHILE,** artículos relacionados con expropiaciones y procesos referentes a estas:

Artículo 565° y siguientes.

artículo 1889° Sobre lesiones de compradores y vendedores.