INFORME DE TASACIÓN

1. IDENTIFICACION

Solicitante	**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA**	Run	**69.050.100-7**

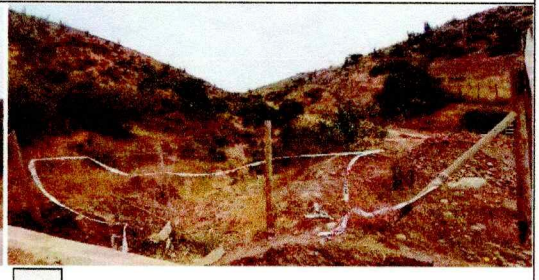
2. IDENTIFICACION DEL LOTE

Obra	SITIO AGRICOLA EN AREA RURAL		
Sitio	BIEN COMUN 3LT 3-9 PURGATORIO ABAJO	Ubicación	Lat -32.364979 ° Lon -71.329401°
Rol de Avalúo	00427-160 **PRE ROL*	Uso actual	Sin uso aparente.
Zonificación	PRI-BCN RURAL		
Comuna, Región	LOTE 3 RUTA E-253/E-1529, LOCALIDAD LONGOTOMA, LA LIGUA, R.VALPARAISO		

imágenes



1



2



3



4

1.- Fachada principal.
2.- Vista interior 1.
3.- Estado urbanización
4.-Estado urbanización.

3. ANTECEDENTES TECNICO LEGALES

Objetivo	Solicitud de tasación por interesado Ilustre Municipalidad de La Ligua, propietario, Rut 60.050.100-7 Valorización de mercado del predio Agrícola, **Sitio Con Pre Rol no urbanizado** ubicado en un sector Rural de La Comuna de La Ligua, Región Valparaíso.
Visita e identificación	La visita se realiza día 12 de diciembre 2025, se identificó el estado del lote, se vió las características del sector y corroboró la no existencia tipo: comercio local (almacenes familiares y equipamiento social básico), transporte público, conectividad del barrio junto a su estado de urbanización de nivel bajo.
Antecedentes técnico-legales	Plano de subdivisión dom; a la vista.No inscripción CBR Rol de avaluó vigente; no a la vista. Certificación DOM; no a la vista. Información de terceros; a la vista. Información pública en la WEB; a la vista. Plan Regulador Intercomunal; a la vista.
Normativa	La propiedad se emplaza en sector rural para lo cual las autorizaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para dichos efectos se establecen los siguientes usos de suelo permitidos: Vivienda del propietario y sus trabajadores, Viviendas sociales o de hasta un valor de 1.000 UF., Balneario o campamento turístico, Industrias, Equipamiento, Infraestructura. Superficie predial mínima de 2ha. Definido por Plan Regulador Intercomunal vigente del Borde Costero Norte de Valparaíso.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

Emplazamiento	Emplazado dentro de localidad de alta ruralidad Longotoma, principalmente constituido por viviendas dispersas con micro empresas agrícolas familiares de una antigüedad de 25 años app. Tiene conectividad al núcleo urbano de la comuna a 20 minutos en vehículo motorizado. A la fecha se han instalado loteos residenciales no regularizables, con tendencia a aumentar, se observa la proliferación de subdivisión de lotes para futuros proyectos inmobiliarios en extensión. El sitio se ubica al costado sur de camino publico Ruta E-253, este lo conecta a las localidades del interior de la comuna por valle de Longotoma y dista en 5km de Panamericana norte. Desde el terreno en análisis los servicios administrativos, salud, educacion superior distan a 15 km.
Características generales y grado de urbanización	La urbanización del sector es de calidad baja, deficiente, sitios provistos de Electricidad: aérea, Iluminación pública: baja, Agua potable: APR o aljibes, Aguas servidas: no., Pavimentación: hormigón y Carpeta Asfáltica, Veredas: no, Paradero: no, Señalética vial: no, Locomoción colectiva: deficiente.

5. VALORIZACION

AVALUOS	CANTIDAD (M²)	$/M²	UF/M²	VALOR ($)	VALOR (UF)
TERRENOS					
	1500	3569	0,09	5.353.436	135
Subtotal	1500	3569	0,09	5.353.436	135
CONSTRUCCIONES					
	0	0	0	0	0
Subtotal	0	0	0	0	0
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
			TOTAL	**5.353.436**	**135,0**

6. DESCRIPCION DEL PROYECTO

Deslindes y superficies	Según la información analizada, se trata de un lote con pre rol, de forma irregular, de 486m de frente y 1450m de fondo app, consta por escritura una superficie de 106,9 ha (1.069.000 m2). Presenta cierres por todos sus frentes de cerco en polines y alambre. Portón vehicular en reja simple de acero. Es un terreno de pendiente irregular y leves cerros con vegetación silvestre, se ubica a nivel respecto a ruta E-253 y acceso directo desde la misma. Para los fines de esta tasación, se ha solicitado valorizar una porción del predio original con una superficie de 1500 m2 siendo un polígono irregular de 150 ml de frente desde calle E-253 y 10 ml de fondo hacia el sur.
Expropiaciones y cesiones	No
Características generales de la edificación	No
Obras Complementarias	No

7. APRECIACION DE MERCADO

Condiciones generales del mercado en el área	Basándose en el método comparativo, se estudiaron unidades similares a la tasada como condición con Características homologables de emplazamiento y grado de urbanización. Aunque no abundante, posee referencias con cercanía media respecto a centros urbanos, superficies, y estado de urbanización. Los valores varían dependiendo de la ubicación y accesos, entorno inmediato y equipamiento. Las superficies generales son de similitudes en rangos aceptables. El valor promedio de las muestras es coherente y se ubica dentro de los rangos estipulados para el sector y sitios de dicha categoría y calidad. Estos valores de referencia han sido actualizados utilizando la variación de la UF entre la fecha de publicación y la fecha de presente informe.

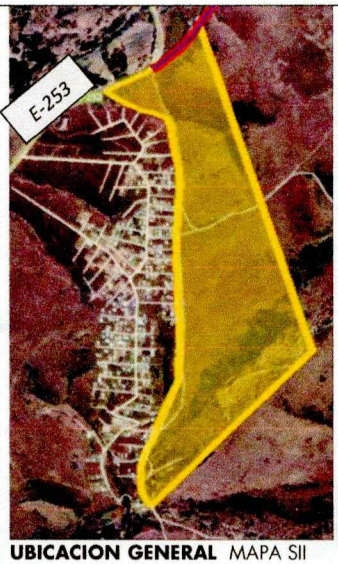
	UBICACIÓN	CONTACTO	SUP. TERRENO (M²)	SUP. CONSTRUCCION (M²)	URBANIZADO	VALOR (UF)	Valor M² (UF/M²)
1	Casas viejas/ Longotoma	Cod: MLC-1683488999	30000	0	NO	2270	0,076
2	Huaquen / E-251	brokers_inmobiliarios	10000	0	NO	757	0,076
3	Huaquen /Q. Peumal	movahome.cl	10360	0	NO	605	0,058
4	El Trapiche/ Longotoma	Ref.: 85586 trovit	30000	0	NO	1513	0,050
5	Huaquen / E-251	Cod: MLC-3043303622	11447	0	NO	519	0,045
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL							**0,061**
PROPIEDAD ANALIZADA			**1500**	**0**	**NO**	**135**	**0,09**

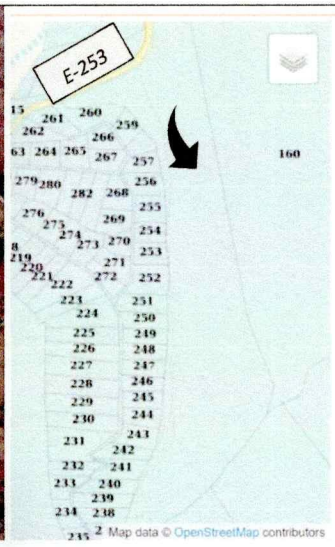
	Considerar que los valores informados corresponden a ofertas, sujetas a descuentos al cierre del negocio de aprox. un 15%.

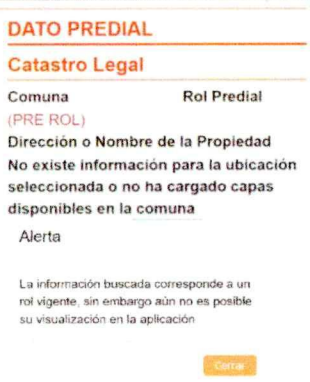
METODO COMPARATIVO PARA VALOR DEL TERRENO

Comentarios a las referencias	1. https://inmueble.mercadolibre.cl/MLC-1683488999-oportunidad-en-casas-viejas-de-longotoma-_JM#origin%3Dshare%26sid%3Dshare 2. https://portalterreno.cl/propiedad/7241-parcela-10000-mt2-ruta-5-norte-km-170-km-9-ruta-e-251 3. https://portalterreno.cl/propiedad/6599-venta-de-parcela-cerca-a-playa-pichicuy-en-huaquen-la-ligua 4. https://casas.trovit.cl/detail/01957f33-13fb-79e7-8872-3461d5596ba9?t_pvid=76401b40-f803-4687-889f-5eb7102b39ef&page=1&t_sec=1&pos=3&search_terms=longotoma+ligua&origin=2 5. https://inmueble.mercadolibre.cl/MLC-3043303622-terreno-construccion-en-venta-en-localidad-de-huaquen-_JM#position=12&search_layout=map&type=item&tracking_id=85311b91-f43d-447a-9de6-6880eebac8e5
Determinación del valor	Para la valorización comercial del terreno se utiliza el método de comparación de mercado de propiedades a través de una muestra de similares características y condiciones de urbanización para luego asignar un valor comercial al terreno.
Valor de liquidación recomendado	80%

Esquema
*Polígono en amarillo
Facilitado por
I. Municipalidad de La Ligua



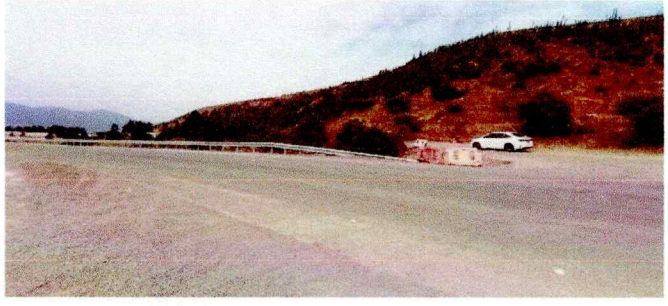




UBICACION GENERAL MAPA SII

Imágenes entorno.





Barbara Cosmelli.
ARQUITECTO

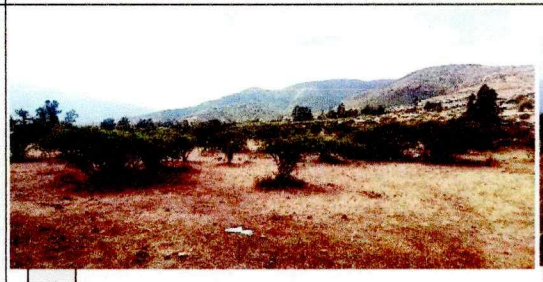
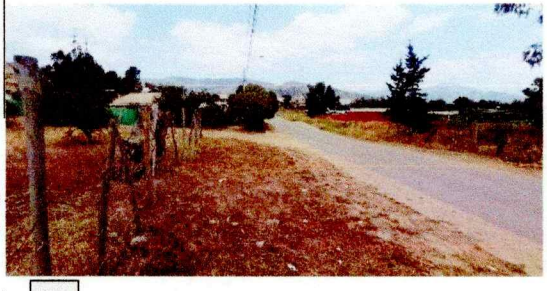
I. MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA
DIRECTOR
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN

INFORME DE TASACIÓN

1. IDENTIFICACION

Solicitante	**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA**	Run	**69.050.100-7**

2. IDENTIFICACION DEL LOTE

Obra	SITIO AGRICOLA EN EXTENSION URBANA		
Sitio	VERA MURUA ALVARO B.	Ubicación	Lat -32.438610 ° Lon - 71.204735 °
Rol de Avalúo	00319-019	Uso actual	Sin uso aparente.
Zonificación	PRI-BCN ZEU 7		
Comuna, Región	CALLE MIRAFLORES S/N, LOCALIDAD VALLE HERMOSO, LA LIGUA, R.VALPARAISO		
imágenes	 1  2  3  4		

1.- Fachada principal.
2.- Vista interior 1.
3.- Estado urbanización
4.-Estado urbanización.

3. ANTECEDENTES TECNICO LEGALES

Objetivo	Solicitud de tasación por interesado: Ilustre Municipalidad de La Ligua, propietario, Rut 60.050.100-7 Valorización de mercado del predio Agrícola, **Sitio Con rol propio no urbanizado** ubicado en un sector de Extensión Urbana de La Comuna de La Ligua, Región Valparaiso.
Visita e identificación	La visita se realiza día 12 de diciembre 2025, se identificó el estado del lote, se vió las características del sector. Se corroboró la existencia de equipamientos a 4 cuadras tipo: comercio local (almacenes familiares y equipamiento social básico), transporte público, conectividad del barrio junto a su estado de urbanización de nivel medio bajo.
Antecedentes técnico-legales	Plano de subdivisión; a la vista. Rol de avaluó vigente; a la vista. Certificación DOM; a la vista. Información de terceros; a la vista. Información pública en la WEB; a la vista. Plan Regulador Intercomunal; a la vista.
Normativa	La propiedad se emplaza en sector de extensión urbana para uso Residencial, Productivo Inofensivo y Equipamiento Vario definido por Plan Regulador Intercomunal vigente del Borde Costero Norte de Valparaíso. La zonificación corresponde a ZEU –7, permite construcción Aislada de media densidad, con ocupación de suelo del 0,4 y constructibilidad del 1,2. Para uso no residencial permite una ocupación de suelo del 0,6. Para todo, las edificaciones serán de hasta 12 metros de altura y Superficie predial mínima de 300 m2.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

Emplazamiento	Emplazado dentro de localidad de alta ruralidad Valle Hermoso, principalmente constituido por viviendas familiares formalizadas hace 30 años app. Tiene conectividad al núcleo urbano de la comuna a 15 minutos en vehículo motorizado. A la fecha se han instalado loteos residenciales, con tendencia a aumentar, se observa la proliferación de subdivisión de lotes para futuros proyectos inmobiliarios en extensión. El sitio se ubica al costado norte de calle Miraflores con conexión a 200 metros a la avenida principal, Calle Esmeralda Ruta E-285, esta lo conecta directamente a las localidades del interior de la comuna y provincia de Petorca. Desde el terreno en análisis los servicios administrativos, salud, educación superior se distan a 4 km.
Características generales y grado de urbanización	La urbanización del sector es de calidad baja, deficiente, sitios provistos de Electricidad: aérea, Iluminación pública: baja, Agua potable: APR, Aguas servidas: no., Pavimentación: Carpeta Asfáltica, Veredas: no, Paradero: no, Señalética vial: baja, Locomoción colectiva: baja

5. VALORIZACION

AVALUOS	CANTIDAD (M²)	$/M²	UF/M²	VALOR ($)	VALOR (UF)
TERRENOS					
	3000	15.069	0,38	45.206.791	1140
Subtotal	3000	15.069	0,38	45.206.791	1140
CONSTRUCCIONES					
	0	0	0	0	0
Subtotal	0	0	0	0	0
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
			TOTAL	**45.206.791**	**1140,0**

6. DESCRIPCION DEL PROYECTO

Deslindes y superficies	Según la información analizada, se trata de un lote con rol propio, de forma irregular, con 87 m de frente y 550 metros de fondo app, consta por escritura una superficie de 7,0 ha (70.21,16 m2). Presenta cierres por todos sus frentes de cerco de polines y alambre. Portón de acceso peatonal y vehicular de igual material. Es un terreno de pendiente leve con vegetación silvestre, se ubica a nivel respecto a calle Miraflores y acceso directo desde la misma. Cuenta con derechos de agua, no se conoce la cantidad de acciones y no son parte de esta tasación. Para los fines de esta tasación, se ha solicitado valorizar una porción del predio original con una superficie de 3000 m2 en un polígono irregular de 30 ml de frente desde calle Miraflores y 100 ml de fondo hacia el norte.
Expropiaciones y cesiones	No
Características generales de la edificación	No
Obras Complementarias	No

7. APRECIACION DE MERCADO

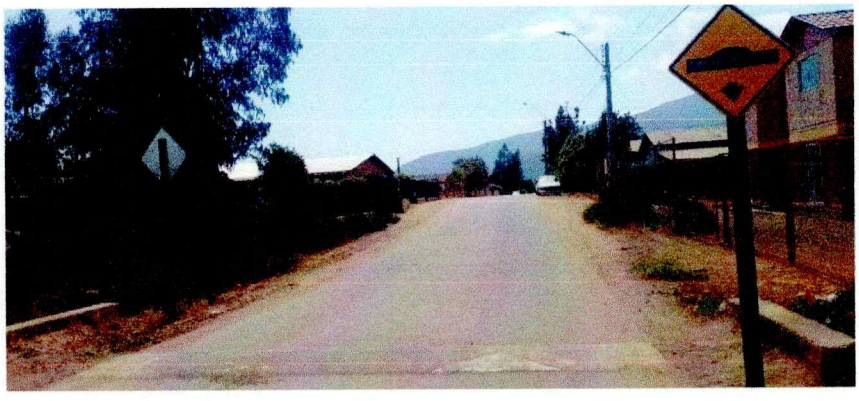
Condiciones generales del mercado en el área	Basándose en el método comparativo, se estudiaron unidades similares a la tasada como condición que contaran con Características de emplazamiento similar y grado de urbanización. Aunque no abundante, posee referencias con cercanía media respecto a centros urbanos, superficies, calidad de urbanización. Los valores varían dependiendo de la ubicación y accesos, entorno inmediato y equipamiento, superficies generales, con similitudes en rangos aceptables. El valor promedio de las muestras es coherente y se ubica dentro de los rangos estipulados para el sector y sitios de dicha categoría y calidad. Estos valores de referencia han sido actualizados utilizando la variación de la UF entre la fecha de publicación y la fecha de presente informe.

	UBICACIÓN	CONTACTO	SUP. TERRENO (M²)	SUP. CONSTRUCCION (M²)	URBANIZADO	VALOR (UF)	Valor M² (UF/M²)
1	Catapilco/ La Hacienda	Cod: MLC-2839734080 +56	2400	0	NO	7200	0,3
2	El Ingenio / E-285	Cod: MLC-3377755840+56	5000	0	SI	1550	0,31
3	Chacarilla /Camino Placilla	Cod: MLC-3201064192 +56	5600	0	NO	1891,3	0,34
4	Catapilco/ Los Peumos	Cod: MLC-2898839830	10000	0	NO	4032	0,4
5	Catapilco/ Los Aromos	Cod: MLC-1615341007	7020	0	NO	2830	0,4
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL							**0,35**
PROPIEDAD ANALIZADA			**3000**	**0**	**NO**	**1140**	**0,38**

	Considerar que los valores informados corresponden a ofertas, sujetas a descuentos al cierre del negocio de aprox. un 15%.

METODO COMPARATIVO PARA VALOR DEL TERRENO

Comentarios a las referencias	1. https://www.portalinmobiliario.com/MLC-2839734080-oportunidad-lindo-terreno-de-24-ha-app-en-venta-catapilco-_JM#origin%3Dshare%26sid%3Dshare 2. Parcelación En Cabildo, La Ligua. (133215) | Portalinmobiliario.com 3. https://www.portalinmobiliario.com/MLC-3201064192-vende-terreno-en-chacarillas-la-ligua-increible-panoramica-_JM#origin%3Dshare%26sid%3Dshare 4. https://www.portalinmobiliario.com/MLC-2898839830-preciosos-sitios-catapilco-zapallar-_JM#origin%3Dshare%26sid%3Dshare 5. https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1615341007-espectacular-terreno-en-catapilco-junto-a-ruta-e46-_JM#origin%3Dshare%26sid%3Dshare
Determinación del valor	Para la valorización comercial del terreno se utilizará como el método de comparación de mercado de propiedades a través de una muestra de similares características y condiciones de urbanización para luego asignar un valor comercial al terreno.
Valor de liquidación recomendado	80%

Esquema *Polígono en blanco Facilitado por I. Municipalidad de La Ligua 3000 app.	 UBICACION GENERAL
Imágenes entorno.	 

Barbara Cosmelli.
ARQUITECTO

I. MUNICIPALIDAD DE LA LIGUA
DIRECTOR
SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION