

INFORME COMERCIAL PROFESIONAL

PROPIEDAD RESIDENCIAL DE ALTO ESTÁNDAR – SEGUNDA FAJA AL VOLCÁN

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

- **Tipo de Propiedad:** Residencia Habitacional de Alto Estándar
- **Ubicación:** Kilómetro 6, Segunda Faja al Volcán, Pucón
- **Región:** La Araucanía
- **Rol de Avalúo SII:** 00117-00182
- **Superficie del Terreno:** 5.050 m²
- **Superficie Construcción:** 690 m²
- **Estado de Avance:** Aproximadamente 75%
- **Fecha del Informe:** 11 de mayo de 2026

2. OBJETIVO DEL INFORME

El presente informe tiene por finalidad determinar el valor comercial referencial de la propiedad mediante análisis técnico, evaluación de mercado, método comparativo y costo de reposición ajustado al estado de avance actual de la obra.

3. UBICACIÓN Y ENTORNO

La propiedad se emplaza en uno de los sectores residenciales con mayor crecimiento y plusvalía de Pucón, específicamente en el sector Segunda Faja cercano al Camino al Volcán, reconocido por su conectividad, privacidad, entorno natural y alta demanda inmobiliaria.

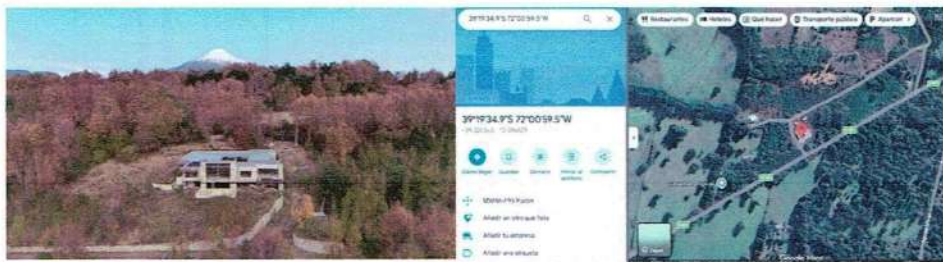
El sector concentra viviendas de alto estándar, proyectos turísticos premium y parcelas residenciales con fuerte proyección de valorización debido a:

- cercanía al centro urbano,
- acceso expedito al centro de esquí y volcán,
- exenta riego volcánico según plano regulador
- conectividad con rutas principales,
- entorno natural consolidado,
- y vistas privilegiadas al Lago Villarrica y vistas al Volcán Villarrica.

Coordenadas de referencia

-39.326363, -72.016525

Mapa de ubicación



Google Maps – Ubicación de la Propiedad

https://maps.app.goo.gl/WpzWBbts7Fj22bXdA?g_st=iw

4. ANÁLISIS DEL TERRENO

Características Generales

- Terreno tipo parcela de agrado
- Topografía funcional y aprovechable
- Excelente orientación solar NORTE/NORORIENTE
- Entorno de alta privacidad
- Accesibilidad vehicular favorable

Atributos de Valor

La propiedad presenta un atributo altamente escaso y valorizado dentro del mercado inmobiliario local: vista despejada simultánea hacia el Lago Villarrica y distintas vistas al Volcán Villarrica.

Esta condición posiciona el inmueble dentro del segmento premium del mercado residencial de Pucón, aumentando significativamente su potencial de valorización futura.

Valor Estimado del Suelo

Considerando ubicación, superficie, vistas y comportamiento del mercado:

- Valor estimado suelo: **0,90 a 1,10 UF/m²**
- Valor comercial estimado terreno:

4.500 – 5.500 UF

5. ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN

Características Constructivas

La propiedad corresponde a una residencia de gran escala desarrollada mediante sistema estructural sólido de:

- hormigón armado,
- acero estructural,
- y elementos de alta resistencia.
- maderas nativas
- ventanas tipo termo panel

Este tipo constructivo es especialmente valorado en la zona sur de Chile debido a:

- comportamiento sísmico favorable,
- durabilidad estructural,
- resistencia climática,
- y elevada vida útil proyectada.

Estado de Avance

La obra presenta aproximadamente un 75% de ejecución, encontrándose desarrolladas:

- fundaciones,
- estructura principal,
- techumbres,
- cierres exteriores,
- y elementos estructurales mayores,
- Instalaciones Sanitarias.

El porcentaje restante corresponde principalmente a:

- terminaciones interiores,
- revestimientos,
- climatización,

- iluminación,
 - carpintería fina,
 - equipamiento,
 - y paisajismo exterior.
-

6. VALORACIÓN POR COSTO DE REPOSICIÓN

Para propiedades de estándar premium en Pucón, el valor de construcción terminado fluctúa entre:

- 52 y 55 UF/m²

Cálculo Referencial

Concepto	Cálculo	Resultado
Valor vivienda terminada	$690 \text{ m}^2 \times 52 \text{ UF}$	35.880 UF
Valor según avance actual (75%)	$35.880 \text{ UF} \times 75\%$	26.910 UF

7. RESUMEN DE VALORACIÓN COMERCIAL

Componente	Valor Estimado
Terreno	5.000 UF
Construcción Ejecutada	26.910 UF

Valor Comercial Actual (As-Is) 31.910 UF

8. VALOR REFERENCIAL EN PESOS

Considerando el valor promedio de la UF a la fecha del presente informe:

Valor Comercial Referencial:

\$1.285.111.430 CLP aprox.

9. PROYECCIÓN Y POTENCIAL DE PLUSVALÍA

Debido a:

- escala arquitectónica,
- calidad estructural,
- ubicación estratégica,
- exclusividad del entorno,
- y condición de doble vista panorámica,

la propiedad posee un alto potencial de valorización una vez terminadas las obras y desarrolladas las terminaciones finales.

Se estima que el valor comercial podría superar:

45.000 UF

dependiendo del estándar definitivo de terminaciones y equipamiento.

10. CONCLUSIÓN FINAL

La propiedad analizada corresponde a un activo inmobiliario de categoría superior dentro del mercado residencial de Pucón.

Su combinación de:

- ubicación privilegiada,
- superficie,
- calidad constructiva,
- vistas irrepetibles,
- y potencial arquitectónico,

la convierten en una inversión inmobiliaria sólida y de alta proyección patrimonial.

Conforme al análisis técnico realizado, se concluye un valor comercial actual estimado de:

31.910 UF

equivalente aproximadamente a:

\$1.285.111.430 CLP

11. OBSERVACIONES TÉCNICAS

- El presente informe corresponde a una tasación comercial referencial.

- Valores sujetos a validación técnica presencial de profesionales por especialidad.
- Se recomienda auditoría de partidas de obra e inspección de instalaciones ocultas.
- La valorización final puede variar según terminaciones y condiciones de mercado al momento de comercialización.

FIRMA TÉCNICA

INFORME DE TASACIÓN COMERCIAL PRIVADA

Propiedad Residencial Alto Estándar

Pucón – Región de La Araucanía

Fecha: 11 de mayo de 2026

TASADOR CERTIFICADO

EVALUACIÓN INMOBILIARIA

JAIME RODRIGO RUIZ MANRIQUEZ

RUT:11.080.558-6

+56992407078

FIRMA

VILLARRICA - CHILE

