

INFORME DE TASACION

N° TASACION : 041713_1045

FECHA TASACION : 25-abr-17

NOMBRE : Inmobiliaria e Inversiones Condemarin RUT: 76.384.659-8

DIRECCION: Nueva Poniente N° 9515		Piso Ubicación	AÑO CONST: 2015
		-	ROL: 1550-2
COMUNA: El Bosque	CIUDAD : Santiago		SELLO: Sin Inspecc.
AVALUO: \$ 10.810.086	Periodo: 1° semestre	TIPO PROP:	Centro Médico
OCUPANTE: Propietario	CONSTRUCCIONES ADOBE:		No

VALOR TASACION

Terreno	m²	\$/m²	UF/m²	Subtotal \$	Subtotal UF
Terreno	254,25	92.901	3,50	23.619.952	890
Subtotal terreno	254,25	92.901	3,50	23.619.952	890

Construcciones	Materialidad	Estado	Recep.	m²	\$/m²	UF/m²	Subtotal \$	Subtotal UF
Sup. Construida regularizada	C-Albañilería	Bueno	Con R/F	152,41	690.118	26,00	105.180.884	3.963
Sup. Construida no regularizada	G-Metalcom	Bueno	Sin Ant.	65,55	690.118	26,00	45.237.235	1.704
Superficie total construida				217,96	Subtotal construcciones \$		150.418.119	5.667

Obras complementarias	Cierro albañilería / portón metálico	1.800.000	68
-----------------------	--------------------------------------	-----------	----

VALORACION COMERCIAL		\$	UF
		\$ 175.838.071	6.624
Valor UF :	\$ 26.543,75	Fecha UF :	25-abr-17

RESUMEN



El tasador declara lo siguiente:

- 1.- Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
- 2.- Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación ni con las personas que participan en la operación.
- 3.- Que se ha inspeccionado la propiedad, por dentro y por fuera. La información en esta ficha es totalmente verdadera y no se ha obviado nada de importancia.
- 4.- Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener la propiedad y su vecindario están mencionados.
- 5.- Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparados por el tasador firmante, el cual no se hará responsable de cambio alguno que pueda ser hecho a este informe por personas distintas a este tasador.

SECTOR

Sector residencial que se caracteriza por la edificación aislada - pareada, con construcciones de baja altura y tipología diversa producto de la autoconstrucción. Se aprecia un sector consolidado, cercano a servicios de escala barrial donde predominan comercio, colegios y equipamiento principalmente por sus arterias principales. Sus ejes viales inmediatos son calle San Francisco (100 mts.), Av. Vicuña Mackenna (400 mts.) y calle Julio Covarrubias (400 mts.), vías por donde se desarrolla el transporte público y enlace hacia las diferentes zonas de la ciudad.

VALOR PROPIEDADES	DESARROLLO DEL SECTOR	
<input type="checkbox"/> Aumentando	<input type="checkbox"/> Expansión	<input type="checkbox"/> Remodelación
<input checked="" type="checkbox"/> Estable	<input type="checkbox"/> Estacionario	<input type="checkbox"/> Incierto
<input type="checkbox"/> Disminuyendo	<input type="checkbox"/> Disminuyendo	<input checked="" type="checkbox"/> Consolidado

% USOS DEL SUELO

Casas :	70%	Deptos :	10%	Condominios :		Sitios :	5%
Comercial :	10%	Industria		Equip. Comunitario :			5%
PROYECCION CAMBIO DE USO DE SUELO DE LOS TERRENOS							
Probable	<input type="checkbox"/>	No Probable	<input checked="" type="checkbox"/>				
Tomando lugar de :		a :					

Especificar razones :

Sector residencial consolidado con desarrollo de edificación a baja altura. Se aprecia nuevos proyectos inmobiliarios, que no afectan la densidad existente.

NORMATIVA :

ZONA EDIFICACION	Subdivision predial mínima (m2) :	160
Z-H De Renovación Residencial	Frente predial mínimo:	-
	Porcentaje Ocupación de suelo:	78%
	Coef. Máximo de Constructibilidad:	No se exige
	ZONA USO DE SUELO	Altura máxima (metros / pisos):
Z-HC	Estacionamientos y circulación:	-
	Densidad bruta máxima (Hab/Has):	500
	Antejardín:	3
	Sistema de Agrupamiento:	A - P - C

ANTECEDENTES MUNICIPALES

PERM. EDIFICACION	: 5633	FECHA:	23.09.2017	AÑO EDIFICACION	2015	
RECEPCION FINAL	: 5633	FECHA:	23.09.2017	SUP. ORIGINAL	152,41 m ²	
PERM. AMPLIACION	:	FECHA:		SUP. AMPLIACION	65,55 m ²	
RECEPCION FINAL	:	FECHA:		TOTAL EDIFICACION	217,96 m ²	
Acogida a DFL-2	<input type="checkbox"/>				Acogida a Ley Venta por pisos	<input type="checkbox"/>
DESTINO DEL BIEN RAIZ	: Habitacional					
ORIGEN DE LAS SUPERFICIES	: Levantamiento tasador con huincha.					

OBSERVACIONES :

Nota 1: Propiedad cuenta con permiso y recepción simultánea N° 5633 de fecha 29.09.15 acogida a Art. 5.1.4. N° 7 Inciso 2° de O.G.U y C, de edificaciones existentes afectadas por catástrofe por una superficie de 152,41 m².

Nota 2: Posee un área de 65,55 m² no regularizada, considerada no regularizable por exceder el % de ocupación de suelo y el adosamiento permitido.

TERRENO

FORMA	:	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	Topografía :	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Plana
DIMENSIONES	:	Frente :	10,15 mts.	Fondo :	25,05 mts.	
SUPERFICIE TERRENO	:	254,25 m ²				
LIMITES DE LA PROPIEDAD	:					
1.- AL NORTE	:	Con otro propietario		en:	25,05 m	
2.- AL SUR	:	Con otro propietario		en:	25,05 m	
3.- AL ORIENTE	:	Calle Nueva Poniente		en:	10,15 m	
4.- AL PONIENTE	:	Con otro propietario		en:	10,15 m	
URBANIZACION COMPLETA	:	<input type="checkbox"/> Superior	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Inferior		
URBANIZACION PARCIAL	:	<input type="checkbox"/> S/Pavimento	<input type="checkbox"/> S/Alcantarillado	<input type="checkbox"/> S/Electricidad		
EXPROPIACION	:	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No			

OBSERVACION TERRENO Y EXPROPIACION

Terreno de forma regular y de topografía plana. No afecto a utilidad pública según PRC vigente. **Nota: Según Permiso de Edificación el terreno tiene 258 m2, sin embargo levantamiento realizado con huincha in situ arroja una superficie de 254,25 m2. Se valoriza superficie más desfavorable en el presente informe. Nota: No se tuvo plano municipal a la vista, para revisar deslindes.**

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

TIPO DE EDIFICACION		CALIDAD DE LA CONSTRUCCION	
<input type="checkbox"/> Aislado	<input type="checkbox"/> Continuo	<input type="checkbox"/> Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Pareado	<input checked="" type="checkbox"/> Adosado	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Mala
ESTADO DE CONSERVACION EXTERIOR		ESTADO DE CONSERVACION INTERIOR	
<input type="checkbox"/> Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Mala	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Mala

DESCRIPCION PROPIEDAD

El inmueble tasado se emplaza en la Población "Arturo Prat" con acceso por la acera poniente de la Calle Nuevo Poniente N° 9515, en un terreno de forma regular y topografía plana. La propiedad corresponde a un centro médico, que se desarrolla en un nivel y sistema de agrupamiento continuo. Presenta una mixtura en su estructura que consiste en albañilería armada y tabiquería liviana compuesto en volcometal. Su programa contempla antejardín, recepción, 11 boxes de atención, casino, 4 baños, área de acopio de insumos y administración. Presenta buen estado de conservación en revestimientos, terminaciones y pavimentos. Destaca cerámico esmaltado en todos sus recintos, estuco de mortero en muros interior - exterior, tabiquería volcometal pintada, cielo americano, puertas tipo placarol, ventanas en aluminio anodizado, artefactos sanitarios calidad corriente, iluminaria empotrada y muebles en melamina.

Porche cubierto :	Hall de acceso :	1	Living-Comedor :	Dormitorios:	12
Depend. Serv. :	Cocina :	1	Lavadero :	Terraza:	
Baños :	Medios Baños :	4	Bodega N° :	Estacionamiento N° :	

OBRA GRUESA

Estructura	:	Albañilería armada
Muros	:	Albañilería armada
Tabiquería	:	Volcometal
Techumbre	:	Metalcom
Cubierta	:	Zinc Acanalado

TERMINACIONES

Terminación Exterior	: Estuco mortero.
Terminación Interior	: Yeso cartón / pintura.
Pavimentos Secos	: Cerámico esmaltado
Pavimentos Húmedos	: Cerámico esmaltado.
Cielos	: Volcometal / Pintura.
Puertas/Marcos	: Tipo placarol / Marcos de madera.
Ventanas/Rejas	: Aluminio anodizado.
Closets	: Cuerpo y frentes en melamina.
Muebles Cocina	: Cuerpo y frentes en melamina / cubierta postformada
Artefactos	: Enlozado corriente.
Escalera	: -
Otros	: -

INSTALACIONES

ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/> Unión a Colector <input type="checkbox"/> Fosa y Pozo	AGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> Unión a Matriz <input type="checkbox"/> Pozo Captación	GAS <input checked="" type="checkbox"/> Red Cañería <input type="checkbox"/> Red Particular
CALEFACCION <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	RED ELECTRICA <input checked="" type="checkbox"/> Corriente <input checked="" type="checkbox"/> Tablero Automático <input type="checkbox"/> Trifásica	ASCENSORES <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No
Tipo:		

OBSERVACIONES

La propiedad presenta buen estado de conservación en terminaciones, revestimientos, pavimentos y sistema eléctrico.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

CIERROS EXTERIORES	: Reja metálica
CIERROS MEDIANEROS	: Muro albañilería
PAVIMENTOS EXTERIORES	: Cerámico antideslizante
TERRAZAS	: -
OTROS	: -

OBSERVACIONES

Sin observaciones.

VALOR UF : \$ 26.543,75

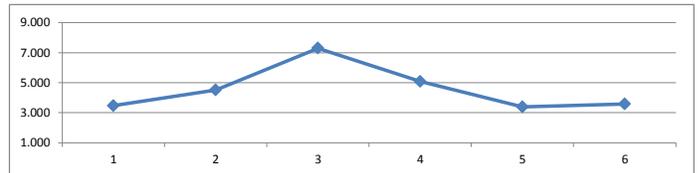
TIPO PROPIEDAD :

Local

REFERENCIAS DE MERCADO

Nº	Dirección referencial	Comuna	M² Terr	M² Const	UF Total	Indice Terr	Indice Const	Desc -10%	I. Terr Ajustado	I. Const Ajustado	Compara	Programa/O O.CC.	Distancia estimada	Codigo/Link	Telefono	Tipo ref.	Fecha
1	Los Eucaliptus, El Bosque	El Bosque	367	173	3.465	9,44	20,03	3.119	8,50	18,03	Inferior	Casa / Local	800	https://www.toc	94521963	Oferta	abr-2017
2	Calle Covarubias	El Bosque	459	146	4.520	9,85	30,96	4.068	8,86	27,86	Inferior	Casa esquina	500	http://www.porta	28391640	Oferta	jul-2016
3	Tristán Matta / Ochagavía	El Bosque	396	120	7.300	18,43	60,83	6.570	16,59	54,75	Superior	Casa	700	https://www.ecd	8974 6635	Oferta	sep-2016
4	Casa Habitacional-Comercial	El Bosque	500	150	5.086	10,17	33,91	4.577	9,15	30,52	Inferior	Casa / Local	600	http://www.door	26963970	Oferta	ene-2017
5	Av. José Miguel Carrera	El Bosque	300	93	3.390	11,30	36,45	3.051	10,17	32,81	Inferior	Casa	800	https://www.ica	9865 2262	Oferta	nov-2016
6	Los Aviadores 578	El Bosque	300	120	3.579	11,93	29,83	3.221	10,74	26,84	Inferior	Casa	800	https://www.nur	9261 2232	Oferta	abr-2017

Propiedad en Estudio	El Bosque	254,3	218,0	6.624	26,05	30,39
----------------------	-----------	-------	-------	-------	-------	-------

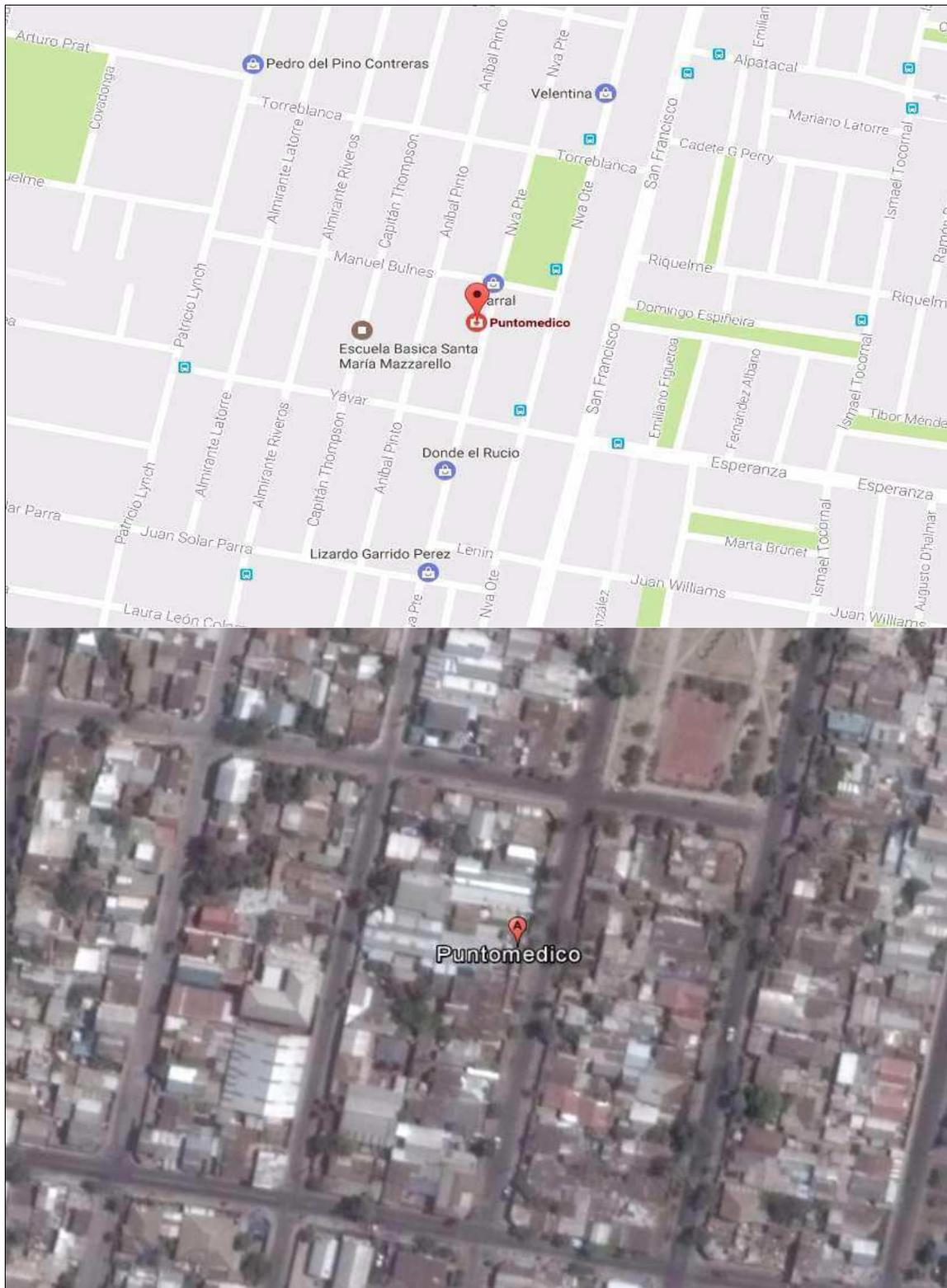


COMENTARIOS DE MERCADO

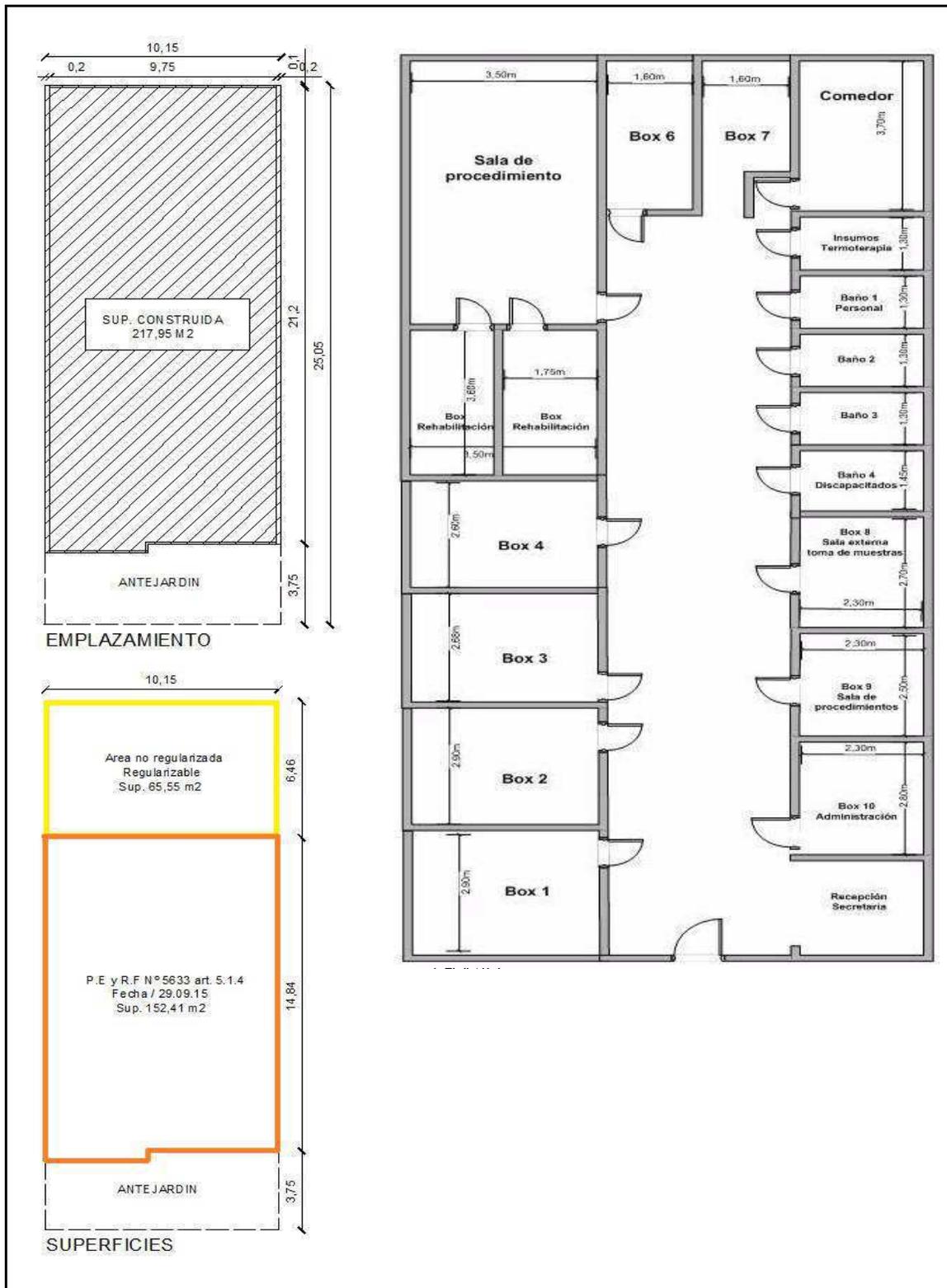
La Población "Arturo Prat" se inserta en una zona de uso residencial consolidado, presenta tipologías de viviendas a baja altura preferentemente y sistema de agrupamiento aislado que cohabitan con pequeñas empresas de carácter inofensivo. Se encuentra cercana a calle Gran Avenida José Miguel Carrera, eje vial que contiene servicios y equipamiento variado a escala comunal y metropolitana. En el último tiempo, el sector ha sufrido transacciones de varias propiedades que en su conjunto han generado paños atractivos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en altura, situación que ha generado mejoras en la infraestructura urbana en su entorno inmediato, preferentemente por sus vías principales. En el caso particular, se catastraron ofertas de casas en un radio cercano a la propiedad, lo que nos ayuda a construir el valor de tasación a través de la homologación de variables como ubicación, superficies, obras adicionales, entre otros parámetros. Valores casco de terreno en la zona, fluctúan entre las 9,44 UF/m² y las 18,43 UF/m². Las principales diferencias observadas en la muestra al momento de fijar el precio de oferta radican en la ubicación y estado de conservación de cada una de ellas, ya que todas son propiedades de similares características constructivas, donde se ven beneficiadas las ofertas emplazadas en arterias de mayor exposición, dada su cercanía a servicios y transporte público. Considerando estos factores, la propiedad se ubica en la banda superior observada de índices obtenidos en la muestra (Valor casco de terreno de la propiedad = 26,05 UF/m²).

Es importante precisar que las ofertas como tal, están sujetas a descuentos al momento del cierre de negocio, en un rango de hasta un 10%. A nuestro juicio, considerando la calidad de la edificación, estado de conservación de las terminaciones interiores, los valores asignados responden a las condiciones actuales de mercado y sus condiciones específicas para este tipo de inmueble.

UBICACIÓN



ESQUEMA PLANIMETRIA



FOTOGRAFIAS



VISTA SUR CALLE NUEVA PONIENTE



VISTA NORTE



VISTA SUR



VISTA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL



HALL CENTRAL

FOTOGRAFIAS



BOX 1

BOX 2



BOX 4

SALA PROCEDIMIENTO



BAÑO DISCAPACITADO

BAÑO

CASINO

		Fecha de Emisión: 25 de Abril de 2017	
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL			
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2017			
Comuna	:	EL BOSQUE	
Número de Rol de Avalúo	:	01550 - 00002	
Dirección o Nombre del bien raíz	:	NUEVA PONIENTE 9515 A PRAT	
Destino del bien raíz	:	HABITACION	
<hr/>			
AVALÚO TOTAL	:	\$	10.810.086
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	10.810.086
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	0
<hr/>			
<p>El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.</p>			
<p>Por Orden del Director</p>			
			
CERTIFICADO GRATUITO			

ANEXOS

C.R.E.E. ART. 5.1.4 N° 7

FORMULARIO 8.14

CERTIFICADO DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES DAÑADAS A CONSECUENCIA DE UNA CATASTROFE (Permiso y Recepción Definitiva)

Nota: Tener presente plazos establecidos en art. 5.1.4. inciso 2° de OGUC, para poder acogerse a procedimientos simplificados (8 años desde la fecha del decreto que la declaró)

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :
EL BOSQUE

REGIÓN :
METROPOLITANA

URBANO

RURAL

NUMERO DE PERMISO
57633
FECHA
29 SET. 2015
RDJ. S.JJ
15550-2

VISTOS:

A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
 B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en especial el Art. 116 bis D) y su OGUC.
 C) La solicitud de permiso de Regularización correspondiente al formulario 8.13. -S.P. Reg. Art. 5.1.4. N°7.
 D) Los antecedentes que comprenden el expediente N° 70/2015.
 E) El Decreto Supremo N° 2 del 24/3/11 que declaró zona afectada por catástrofe.
 F) El giro de ingreso municipal N° 502791 de fecha 23/09/15 de pago de derechos municipales, cuando corresponda.

RESUELVO:

1.- Otorgar Certificado de Regularización (Permiso y Recepción Definitiva) de la edificación ubicada en calle / avenida remota NUEVA PONIENTE N° 9515, Lote N° 172, manzana 1, localidad o lote POBL. ARTURO PRAT sector URBANO de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M., que forman parte del presente certificado, mencionados en las letras C) y D) de los "vistos".

2.- Que la edificación que se regulariza se acoge a las siguientes normas especiales _____

3.- Otros (Especificar) _____

Nota: Se hace presente que si se trata de la regularización de una vivienda que se acoge al D.F.L. N° 2, el presente Certificado de Regularización deberá ser radicado a Escritura Pública.

4.- INDIVIDUALIZACIÓN DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO		R.U.T.
MARIA ALEJANDRA GARRIDO VALENZUELA		10.243.872-8
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO (cuando corresponda)		R.U.T.

5.- INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA (cuando corresponda)		R.U.T.
NOMBRE DEL ARQUITECTO		R.U.T.
ISIDORA TUDELA RIVERA		16.212.350-5
NOMBRE DEL CALCULISTA (cuando corresponda)		R.U.T.

6.- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA RECEPCIÓN

SUPERFICIE TOTAL (m²)	152,41	SUPERFICIE TERRENO (m²)	258,00	N° DE PISO	1
DESTINO DE LA EDIFICACIÓN	CENTRO MEDICO				

ANEXOS



**MUNICIPALIDAD
EL BOSQUE**
Dirección de Obras

CERTIFICADO DE NUMERO
DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE:
EL BOSQUE
REGION METROPOLITANA

CERTIFICADO Nº

8029

FECHA

21/11/2016

MUNICIPIO Nº

FECHA

URBANO RURAL

El Director de Obras Municipales que suscribe certifica que el predio ubicado en calle/camino:

NUEVA PONIENTE Nº **9515**

lote Nº s/n manzana S/N localidad o loteo **ARTURO PRAT**

Bol de Avalúo: 1550-2 le ha sido asignado el número:

9515
NUEVE CINCO UNO CINCO

TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 Nº 9 LGUC)		\$	2305
IMPORTE DE INGRESO MUNICIPAL	Nº	7029	FECHA
			21/11/2016

VALIDO POR SEIS MESES A CONTAR DE LA FECHA EMITIDA.



[Handwritten Signature]
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
JUAN MORALES VASQUEZ