

ANTECEDENTES		
CLIENTE	Andres Antonio Gonzalez Quintana	
RUT CLIENTE	7468655-9	
PROPIETARIO	Andres Antonio Gonzalez Quintana	
RUT PROPIETARIO	7468655-9	
DIRECCIÓN	Calle Oro 3689	
CONJUNTO	Jose Santos Ossa	
ROL DE AVALUO	6152-10	Definitivo
COMUNA	Recoleta	
CIUDAD	Santiago	
REGION	Metropolitana	
TASADOR	Felipe Herrera Gonzalez	
RUT	17074072-6	

MERCADO OBJETIVO		SI
ANTIGÜEDAD	± 69 años	
VIDA ÚTIL REMANENTE	-	
AVALUO FISCAL (\$)	\$ 68.883.641	
ACOGIDA A	P.R.C.	
DFL 2	NO	
SELL O VERDE	No Aplica	
COPROP. INMOB.	NO	
OCUPANTE	Propietario	
TIPO DE BIEN	CASA	
DESTINO SEGUN SII	H-Habitacional	
USO ACTUAL	HABITACIONAL	
USO FUTURO	HABITACIONAL	
PERM. EDIFICACION N°	s/a	
RECEPCION FINAL N°	Reg 454/ 18-07-2001	
EXPROPIACION	No	
VIVIENDA SOCIAL	No	
CONTRUCCIONES DE ADOBE	No	
CONST. DESMONTABLES	No	

PLANO DE UBICACIÓN

DESCRIPCIÓN GENERAL

Bien tasado, ubicado en Calle Oro 3689, Conjunto Jose Santos Ossa. Terreno Plano de Forma regular, de carácter Residencial orientado a un nivel socio económico medio, áreas verdes, cableado aereo, urbanización completa y constituidos por viviendas de calidad. El inmueble se emplaza en un terreno de forma regular, topografía plana y asocia una superficie de 283,52m². Acceso por Autopista Vespucio Norte, Av. Recoleta, Av. Zapadores. Sector urbano consolidado, densidad de población media, buena calidad ambiental y mediana actividad inmobiliaria, en proceso de Renovación. Las edificaciones del sector son, principalmente, aisladas y muestran un diseño general repetitivo, de calidad buena, en buen estado de conservación y antigüedad media de 0 - 70 años, con una densidad media y una altura predominante baja (1 - 2 pisos). El sector tiene un uso predominante habitacional. Buena accesibilidad general. Urbanización completa, de calidad buena y en buen estado de conservación. Vivienda asocia un programa de Estar-comedor, cocina, Taller artesanal, Bodega, 5 dormitorios, 2 baños. Considera casa primitiva de 84,84m², Ampliaciones de 131,75m².

Nota: Superficies fueron obtenidas por Levantamiento in situ, Comprobados por Avaluo fiscal detallado y Planos. Ampliaciones se encuentran regularizadas bajo el N° 454/ 18-07-2001

FOTOGRAFIA PRINCIPAL

FOTOGRAFIA

FIRMA TASADOR	FELIPE HERRERA GONZALEZ
	17.074.072-6

VALORES DE TASACION RECOMENDADOS		
Valores de Tasación	\$	UF
VALOR COMERCIAL	249.351.455	6.575

DESCRIPCION SECTOR

Descripción, Expropiación, Plan Regulador :

Zona Residencial Mixta en Expansión, usos de suelo permitidos: habitacional. Usos de suelos prohibidos: industria molesta. Normativas Urbanas Edificación: predial mínima 300 m², coef const 1,2 , ocupación de suelo 40%, densidad máx 70 hab/Há. Sector que ha presentando un buen desarrollo inmobiliario en los últimos años, pero en proceso de consolidación, encontrando varios condominios de buen nivel y todos orientados a estratos socio económicos medio-alto.

CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION

Programa :

Estar-comedor, cocina, Taller artesanal, Bodega, 5 dormitorios, 2 baños.

Estructura y Terminaciones :

Estructura de Propiedad en Albañilería armado; entrepiso madera. Consulta Terminaciones de buen nivel, Pavimentos de tipo Piso cerámico/ Piso Flotante/ madera; Revestimientos de zonas húmedas en cerámica (muros de baños y cocina); Empaste Pintura en Recintos secos. Consulta ventanas de aluminio vidrio simple; Puertas de madera de tipo panel-terciadas en todos los recintos, pintadas, Acceso Principal de tipo enchapada. La quincallería es en acero inoxidable, los artefactos sanitarios y grifería son de calidad y originales (enlazados blancos), Mobiliario de cocina en melamina.

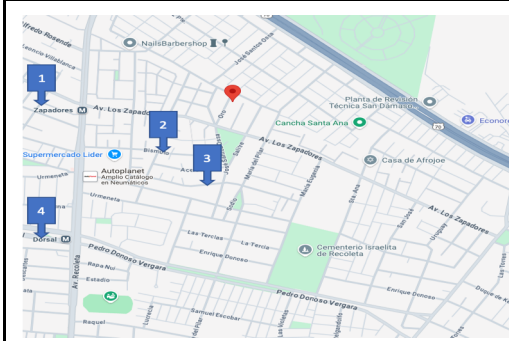
VALOR DE RENTA

Valor de arriendo mensual se estima en UF 24, esto de acuerdo a los antecedentes de mercado catastrados, los cuales fueron ponderados con las cualidades particulares de la unidad analizada. De esta forma si consideramos una ocupación efectiva del bien por 11 meses, obtenemos una renta líquida de UF 264. Para estimar el valor de la propiedad por medio de su renta se ha considerado una tasa de descuento anual de 4% sobre su Renta Líquida Anual, resultando un Valor de Renta de UF 6600

Renta Mensual (U.F.)	24.0 U.F.
Meses	11.0
R. Líquida Anual (U.F.)	264 U.F.
Tasa (%)	4.0%
Canon Arriendo UF/m ²	0.11 uf/m ²
VALOR DE RENTA	6.600 U.F.

ANALISIS DE MUESTRAS

DATOS PROPIEDADES (copropiedad inmob.)	Tipología	m ² útiles terreno	m ² útiles edificación	Observaciones	(Com./terreno)	(V. Com./ m ² total)	UF Valor Comercial
1. Zapadores	Casa	243	243	Inferior	23	23	5.480
2. Bismuto 537	Casa	180	150	Inferior	31	38	5.650
3. Ossa	Casa	356	181	Similar	18	35	6.350
4. Dorsal	Casa	350	198	Superior	24	42	8.400
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL		282	193		23	34	6.470
PROPIEDAD ANALIZADA		284	217		23	30	6.575



Comentarios Individual: descripción de las muestras, en cuanto programa superficie obras complementarias

- 1.-Casa de 5 dormitorios, 3 baños. Inferior en superficie edificada terreno y emplazamiento
 - 2.-Casa de 4 dormitorios, 3 baños. Inferior en superficie de terreno y edificación
 - 3.-Casa de 5 dormitorios, 4 baños. Inferior en superficie de terreno
 - 4.-Casa de 6 dormitorios, 4 baños. levemente superior.
- Metodo a utilizar es de comparacion de mercado, la muestra mas semejante es la n° 1-4.

USO EXCLUSIVO TASACIONES

AVALUOS							Unidad	Cantidad	\$ / m2	U.F. / m2	Valor \$	Valor U.F.	Valor visado UF	Valor Seguro UF		
Terreno																
Auperficie util							m²	283.52	341.330	9,00	96.773.893	2.552	2.552			
							m²		-		-	-	-			
							m²		-		-	-	-			
Subtotal Terrenos								283.52	341.330	9,00	96.773.893	2.552	2.552			
Construcciones																
Material		Año		Prenda		Recep.										
Casa primitiva		C		1955		No		Con R/F		m²	84.84	834.362	22,00	70.787.299	1.866	1.866
Ampliacion Albanilena		C		2001		No		Con R/F		m²	12.07	758.511	20,00	9.155.230	241	241
Ampliacion madera		E		2001		No		Con R/F		m²	119.68	568.883	15,00	68.083.965	1.795	1.795
							m²		-		-	-	-	-	-	
							m²		-		-	-	-	-	-	
							m²		-		-	-	-	-	-	
Subtotal Construcciones								216.59	683.441	18,02	148.026.495	3.903	3.903	3.903		
Obras Complementarias:																
Cierro perimetral, Cobertizo y Pavimento exterior											4.551.067	120	120	120		
											-	-	-	-		
											-	-	-	-		
											-	-	-	-		
											-	-	-	-		
											-	-	-	-		
											4.551.067	120	120	120		
VALOR COMERCIAL TASADOR											249.351.455	6.575	6.575	4.023		

VALOR FINAL RECOMENDADO TASADOR

Valorización según comparación de mercado que define una buena garantía y sin riesgos, tratándose de una departamento usado, que se ajusta a la demanda del sector y a las referencias comparadas ; Se beneficia de un sector consolidado urbano de la comuna de Recoleta, que presenta proyectos de similar tipología, contando con un buen apoyo de equipamiento, servicios, buena conectividad vial.

Nombre y Firma

VALOR COMERCIAL

\$

249.351.455

U.F.

6.575



Fachada



Fachada



	Entorno
--	---------



	Entorno
--	---------

Estar



	Comedor
--	---------



Cocina



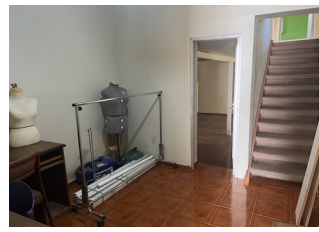
	Baño
--	------



Dormitorio



	Baño
--	------



	Estar
--	-------



	Taller
--	--------



Bodega	
--------	--



	Dormitorio
--	------------



	Dormitorio
--	------------



	Dormitorio
--	------------

ESQUEMA Y CÁLCULO DE SUPERFICIES

PRIMER PISO

C
(matras)

2.98
3.4

B
(matras)

3.4
1.7

A
(tabulador)

2.54
1.7

E
(variedad original,
controladora,
final para
reproducción,
semilla para
abastecimiento)

3.4
1.7

SEGUNDO PISO

D
(matras)

3.98
3.4

CÁLCULOS

A: $2.54 \times 1.7 = 4.3187 \text{ m}^2$
 B: $3.4 \times 1.7 = 5.78 \text{ m}^2$
 C: $2.98 \times 3.4 = 10.132 \text{ m}^2$
 D: $3.98 \times 3.4 = 13.532 \text{ m}^2$

Superficie Total Área Incompleta
 a) 4.3187 m^2
Superficie Original
 b) 5.78 m^2
Superficie Original - Incompleta
 c) 14.86 m^2

SUPERFICIE TOTAL UTILIZADA
 = 228.38 m²

Superficie construida en mata = 138.13 m²
Superficie construida en tabulador = 89.33 m²

Legend:
☐ : Áreas
☐ : Vivienda original

