

**HIPOTECARIO**  
Casa

**BIENES RAICES URBANOS**

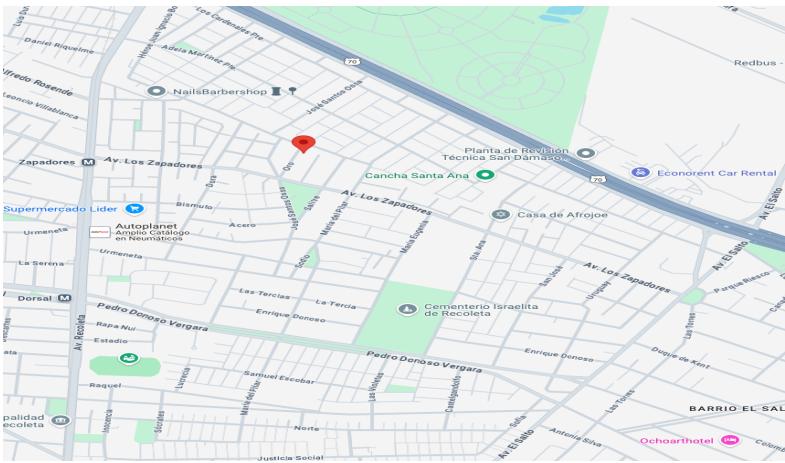
Fecha	04-oct-24
UF	37.925,56

**ANTECEDENTES**

CLIENTE	Andres Antonio Gonzalez Quintana
RUT CLIENTE	7469655-9
PROPIETARIO	Andres Antonio Gonzalez Quintana
RUT PROPIETARIO	7468655-9
DIRECCIÓN	Calle Oro 3689
CONJUNTO	Jose Santos Ossa
ROL DE AVALUO	6152-10
COMUNA	Recoleta
CIUDAD	Santiago
REGION	Metropolitana
TASADOR	Felipe Herrera Gonzalez
RUT	17074072-6

MERCADO OBJETIVO	SI
ANTIGÜEDAD	± 69 años
VIDA UTIL REMANENTE	-
AVALUO FISCAL (\$)	\$ 68.883.641
ACOGIDA A	P.R.C.
DFL 2	NO
SELLO VERDE	No Aplica
COPROP. INMOB.	NO
OUPANTE	Propietario
TIPO DE BIEN	CASA
DESTINO SEGÚN 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
CONSTRUCCIONES 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 283,52m<sup>2</sup>. 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 Renovacion. 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 84,84m<sup>2</sup>. Ampliaciones de 131,75m<sup>2</sup>.

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**



FELIPE HERRERA GONZALEZ

FIRMA TASADOR

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 m<sup>2</sup>, 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), Móbilario 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. Liquida Anual (U.F.)	264 U.F.
Tasa (%)	4,0%
Canon Arrendo UF/m <sup>2</sup>	0,11 UF/m <sup>2</sup>
<b>VALOR DE RENTA</b>	<b>6.600 U.F.</b>

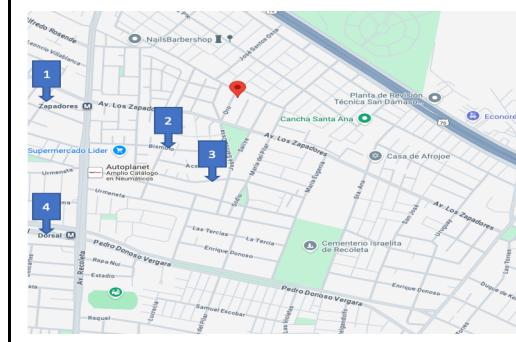
## ANALISIS DE MUESTRAS

ANÁLISIS DE MUESTRAS							
DATOS PROPIEDADES (copropiedad inmob.)	Tipología	m² útiles terreno	m² útiles edificación	Observaciones	(Com./terreno)	(V. Com./ m² total)	UF Valor Comercial
1. Zapadores	Casa	243	243	Interior	23	23	5.480
2. Bismuto 537	Casa	180	150	Interior	31	38	5.650
3. Ossa	Casa	356	181	Similar	18	35	6.350
4. Dorsal	Casa	350	198	Superior	24	42	8.400
<b>PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL</b>		<b>282</b>	<b>193</b>		<b>23</b>	<b>34</b>	<b>6.470</b>
<b>PROPIEDAD ANALIZADA</b>							
		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. Ilevemente superior.

Metodo a utilizar es de comparacion de mercado, la muestra mas semejante es la nº 1-4.



USO EXCLUSIVO TASACIONES

VALOR FINAL RECOMENDADO TASARCB

Valorización según comparación de mercado que define una buena garantía y sin riesgos, tratándose de un 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**

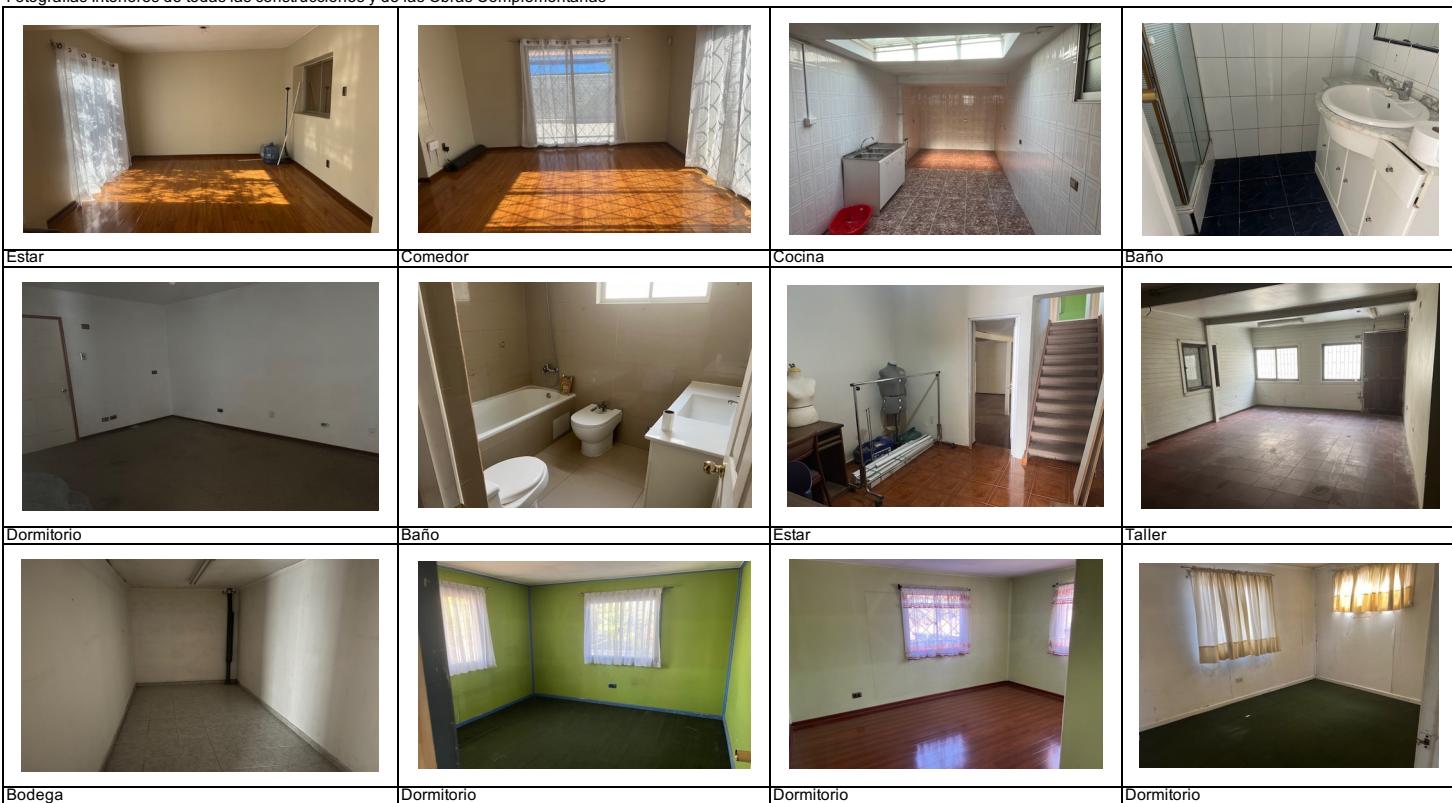
VALOR COMERCIAL	\$	249.351.455	U.F.	6.575
-----------------	----	-------------	------	-------

## FOTOGRAFIAS - PLANOS - OTROS

Fotografías de Sector y Fachadas (exteriores)



Fotografías Interiores de todas las construcciones y de las Obras Complementarias



Planos y Fotografías Aérea (DEBE INCLUIR PLANO DEL TERRENO CON SUS DESLINDES - LEGIBLES)

