



## **INFORME DE TASACION**

CHILOE N° 1950

COMUNA DE SANTIAGO

REGIÓN METROPOLITANA

AGOSTO 2021

# INFORME DE TASACION PROPIEDAD URBANA



N° TASACION : 072113\_3011

FECHA TASACION : 2 de agosto de 2021

**NOMBRE : INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA**

DIRECCION:	CHILOÉ N°1950	ROL: 3720-0025
COMUNA:	SANTIAGO	TIPO PROP: INDUSTRIA
AVALUO:	\$ 360.140.575	DESTINO: INDUSTRIAL
		OCCUPANTE: ARRENDATARIO

## VALOR TASACION

Propiedad	Subtotal \$	Subtotal UF
Chiloé n° 1950	853.713.300	28.687
<b>Total</b>	<b>853.713.300</b>	<b>28.687</b>

VALOR DE TASACION		\$	UF
		853.713.300	28.687
Valor UF:	\$ 29.759,56	Fecha UF:	02-ago-21

## RESUMEN

El presente Industrial, actualmente arrendada, esta emplaza en la vereda oriente de calle Chiloé N°1950, comuna de Santiago, posee rol de avalúo 3720-0025 y destino (SII) Industria, compuesta por un terreno de superficie total de 936 m2, de forma regular con topografía plana, y superficie construida en volumetría variada por un total de 1.048,44 m2, además de cierros perimetrales y pavimentos exteriores como obras complementarias. Se ubica en un sector consolidado reconocido Barrio Franklin, zona actualmente en renovación, a través de proyectos habitacionales en altura. Buena accesibilidad y conectividad próximo a la Autopista Panamericana Sur y a la red de metro Línea 5 con las estaciones Metro Rondizzoni y Metro Franklin.

El valor de la propiedad fue determinado por la enfoque de mercado, por comparación de referencias de ofertas de mercado vigentes a la fecha del informe, las cuales fueron analizadas y homologación a la propiedad en estudio, y enfoque de costos.



  
Javier Vergara

**Valtin Capital Asesores Financieros**

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.

## I. IDENTIFICACION DEL SECTOR

### SECTOR

El sector es el reconocido Barrio Franklin, zona mixta residencial, comercial e industrial consolidada, se caracteriza por la edificación continua de baja altura. Actualmente en renovación, a través de proyectos habitacionales en altura. La urbanización es completa y de buena calidad, cuenta con calles pavimentadas, señalización, arborización mediana, solera de cemento, tendido eléctrico mediante postación corriente de hormigón, red de agua potable y alcantarillado. Cuenta con equipamiento y servicios de escala vecinal. Sus ejes viales son calle San Diego, Franklin, Santa Rosa y Ñuble, por donde se desarrolla el transporte público y particular. Buena accesibilidad a través de red de metro a distancia caminable y autopista Central.

VALOR PROPIEDADES	DESARROLLO DEL SECTOR	
<input checked="" type="checkbox"/> Aumentando	<input type="checkbox"/> Expansión	<input checked="" type="checkbox"/> Remodelación
<input 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

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 :

No se estima cambio de uso de suelo a mediano plazo, dada las condiciones de desarrollo del área, el grado de consolidación, permite afirmar que se mantendrá el uso actual, ya que el PRC vigente no considera modificaciones en el uso de suelo.

### NORMATIVA :

<b>ZONA EDIFICACION</b>	<b>Subdivisión predial mínima (m2) :</b>	150
Zona E	<b>Frente predial mínimo:</b>	No exige
	<b>Porcentaje Ocupación de suelo:</b>	310%
	<b>Coef. Máximo de Constructibilidad:</b>	1,0
<b>ZONA USO DE SUELO</b>	<b>Altura máxima (metros / pisos):</b>	14 pisos
Residencial - Equipamiento - Actividades	<b>Estacionamientos y circulación:</b>	-
Productivas - Infraestructura - Áreas verdes.	<b>Densidad bruta máxima (Hab/Has):</b>	1.140
	<b>Antejardín:</b>	-
	<b>Sistema de Agrupamiento:</b>	Aislado-Pareado-Continuo

### ANTECEDENTES MUNICIPALES

PERM. EDIFICACION	:	s/a	FECHA:	s/a	AÑO EDIFICACION	2004
RECEPCION FINAL	:	s/a	FECHA:	s/a	SUP. ORIGINAL	1.048,44 m <sup>2</sup>
PERM. AMPLIACION	:		FECHA:		SUP. AMPLIACION	m <sup>2</sup>
RECEPCION FINAL	:		FECHA:		TOTAL EDIFICACION	1.048,44 m <sup>2</sup>
Acogida a DFL-2		-	No		Acogida a Ley Venta por pisos	-
DESTINO DEL BIEN RAIZ	:	Industria				
ORIGEN DE LAS SUPERFICIES	:	Antecedentes aportados por el mandante y visita in situ				

#### OBSERVACIONES :

Propiedad Industrial, las superficies de terreno y edificaciones en base a antecedentes aportados por propietarios, levantamiento parcial realizado en terreno e información del SII, no se tuvo acceso al expediente municipal en la DOM de Santiago se encuentra sin atención de público. El arrendatario informa que edificaciones no cuentan con recepción definitiva y cada 6 meses se genera una multa por este motivo.

## II. IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

### TERRENO

FORMA	:	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	Topografía:	<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Plana
DIMENSIONES	:	Frente :	12,00 m.	Fondo :	78,00 m.	
SUPERFICIE TERRENO	:	936,00 m²				
LIMITES DE LA PROPIEDAD	:					
1- AL NORTE	:	con otros propietarios				en: 78,00 m
2- AL SUR	:	con otros propietarios				en: 78,00 m
3- AL ORIENTE	:	con otros propietarios				en: 12,00 m
4- AL PONIENTE	:	con calle Chiloé				en: 12,00 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 checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No			

### OBSERVACION TERRENO Y EXPROPIACION

Terreno de morfología regular con topografía plana, posee una superficie total de 936 m², se emplaza en la Zona E, se rige por el Plan Regulador Comunal de Santiago y de acuerdo con el PRC vigente se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública en una franja de 63,6 m², por desplazamiento 5,3 m aprox. de la actual línea oficial, calle Chiloé proyecta un ensanche de 19 m al oriente. Esta franja sólo afecta al terreno, no a las edificaciones, se recomienda aportar certificados correspondientes.

Las superficies fueron obtenidas de acuerdo con información aportada por el mandante, antecedentes recopilados en el SII, visita in situ y levantamiento parcial realizado en terreno.

### DESCRIPCION PROPIEDAD

Corresponde a una propiedad industrial, ubicada en un sector mixto y renovación, posee destino SII Industria, rol de avalúo N° 3270-0025, superficie de terreno 936 m², afecto a declaratoria de utilidad pública en una franja de 63,6 m², resultado una superficie útil estimada en 872,40 m², y una superficie construida de cuatro volúmenes: "Oficinas 1er piso" por 61,76 m²; "Galpón" por 582,51 m²; "Oficinas 2do piso" bajo galpón por 74,55 m²; "Altillo" por 329,62 m² para un total edificado de 1.048,44 m², se emplaza en la vereda oriente de calle Chiloé N° 1950, próxima a los ejes Av. San Diego, Franklin, Santa Rosa y Ñuble, vías estructurantes con permanente flujo vehicular, condición que le otorga buena accesibilidad. En el entorno más cercano, se encuentran el Parque O'Higgins con grandes áreas verdes, el Barrio Franklin, propiedad en análisis de acuerdo con el PRC vigente se ubica en la Zona E, con buena accesibilidad y conectividad, por lo que se generó una zona atractiva para la instalación de Industrias y Bodegas.

Actualmente existe un volumen habilitado como "Laboratorio de Ensayos de Calidad", con tabiquería desmontable propiedad del arrendatario, quien no dejó inspeccionar, por lo que para efectos de esta valoración no se consideran en el informe.

No se contó con antecedentes municipales dado que la DOM de Santiago no se encuentra funcionando, las medidas fueron obtenidas por levantamiento parcial realizado visita in situ y corroboradas por antecedentes aportada por el mandante e información recopilada de rol de avalúo detallado del SII. Información de recepción final pendiente, de acuerdo con información del arrendatario, que recibe las multas por funcionar sin regularizar la propiedad.

Superficie afecta a expropiación es aproximada, de acuerdo con antecedentes en plano en línea, se recomienda solicitar el certificado de afectación pública en municipalidad para tener la superficie concreta.

## II. IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

### ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Oficinas 1er piso		Programa: Oficinas, sala de reunión y baños.	
Estructura	Fundación en hormigón, muros de albañilería reforzada con cerchas metálicas		
Terminaciones	Pavimentos mixtos piso flotante y cerámicos, revestimiento exterior e interior pinturas, cielo pintura sobre tabiquería, cubierta en planchas de zinc.		
Instalaciones	Red eléctrica, red de alcantarillado y red de agua potable		
Estado	Buen estado de conservación, año 2004		
Galpón		Volumen planta libre.	
Estructura	Fundación en hormigón armado, vigas, pilares y cerchas metálicos, altura de hombro de 5,2 m y cumbre altura de 6,7 m		
Terminaciones	Pavimentos mixtos cerámico y radier afinado de alto tráfico, revestimientos de pinturas, cielo a la vista, portón metálico corredera., cubierta zinc y placas traslucidas de policarbonato		
Instalaciones	Red eléctrica monofásica / trifásica.		
Estado	Buen estado de conservación, año 2004		
Oficinas 2do piso		Programa: Oficinas en planta libre y baños.	
Estructura	Fundación en losa colaborante de hormigón armado, vigas, pilares y cerchas metálicos.		
Terminaciones	Pavimentos mixtos piso flotante y cerámicos en zonas húmedas, revestimiento exterior e interior pinturas, cielo tipo americano, cubierta corresponde al Galpón.		
Instalaciones	Red eléctrica, red de alcantarillado y red de agua potable		
Estado	Buen estado de conservación, año 2004		
Altillo		Volumen planta libre.	
Estructura	Fundación en losa colaborante de hormigón armado, vigas y pilares metálicos.		
Terminaciones	Pavimentos radier afinado de alto tráfico, cielos a la vista y cubierta corresponde al Galpón.		
Instalaciones	Red eléctrica, red de alcantarillado y red de agua potable		
Estado	Buen estado de conservación, año 2004		

### OBSERVACIONES

Se consideraron como obras complementarias: Cierros perimetrales, pavimentos exteriores.





DIRECCION : CHILOÉ N°1950	COMUNA: SANTIAGO
VALOR UF : 29.759,56	FECHA 02-08-21
	TIPO PROPIEDAD : INDUSTRIA

### III. COSTO DE REPOSICION A NUEVO Y VALOR ACTUAL

#### Metodología

Para determinar el costo de reposición por metro cuadrado construido se ha utilizado los costo de mercado para este tipo de construcción. Una vez determinado el costo de reposición este se ha ajustado por uso y desgaste en función de la vida útil transcurrida y las curvas de Ross-Heidecke.

1. Construcciones	Estado	Sup.	Valor Reposición		%	Valor Construcción			
	conserv.	(m²)	CLP/m²	UF/m²	Deprec.	CLP/m²	UF/m²	CLP	UF
Oficinas 1er piso	4	61,76	523.768	17,6	32%	355.429	11,94	21.951.000	738
Galpón	4	582,51	261.884	8,8	36%	168.915	5,68	98.395.000	3.306
Oficinas 2do piso	4	74,55	425.562	14,3	36%	274.487	9,22	20.463.000	688
Alfílo	4	329,62	214.269	7,2	36%	138.203	4,64	45.555.000	1.531
<b>SUBTOTAL CONSTRUCCIONES</b>		<b>1.048,44</b>	<b>1.425.483</b>	<b>47,9</b>		<b>177.754</b>	<b>5,973</b>	<b>186.364.000</b>	<b>6.262</b>

2. Obras Complementarias	Estado	Sup.	Valor Reposición		%	Valor Construcción			
	conserv.	(m² / ml)	CLP/m²	UF/m²	Deprec.	CLP/m²	UF/m²	CLP	UF
Cierros	4	180,00	38.687	1,3	48%	20.025	0,673	3.604.000	121
Pavimentos	4	60,00	32.736	1,1	48%	16.944	0,569	1.017.000	34
<b>SUBTOTAL OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>		<b>240,00</b>	<b>6.963.737</b>	<b>2,4</b>		<b>19.254</b>	<b>0,65</b>	<b>4.621.000</b>	<b>155</b>

#### Nota. Lista de estados de conservación

N°	Estado Construcción	Observaciones (parámetros)
1	Excelente	Nueva sin uso
2	Muy buena	Buen estado de conservación, con poco uso.
3	Buena	Buen estado de conservación, con remodelación reciente.
4	Normal	Buen estado de conservación, con detalles menores, actualmente en uso
5	Regular	Regular estado de conservación, con detalles mayores.
6	Malo	Mal estado, no puede ser reparada, su valor comercial es de CLP \$0.



## IV. ANEXOS

### A. UBICACIÓN

Imagen Mapa Google Maps

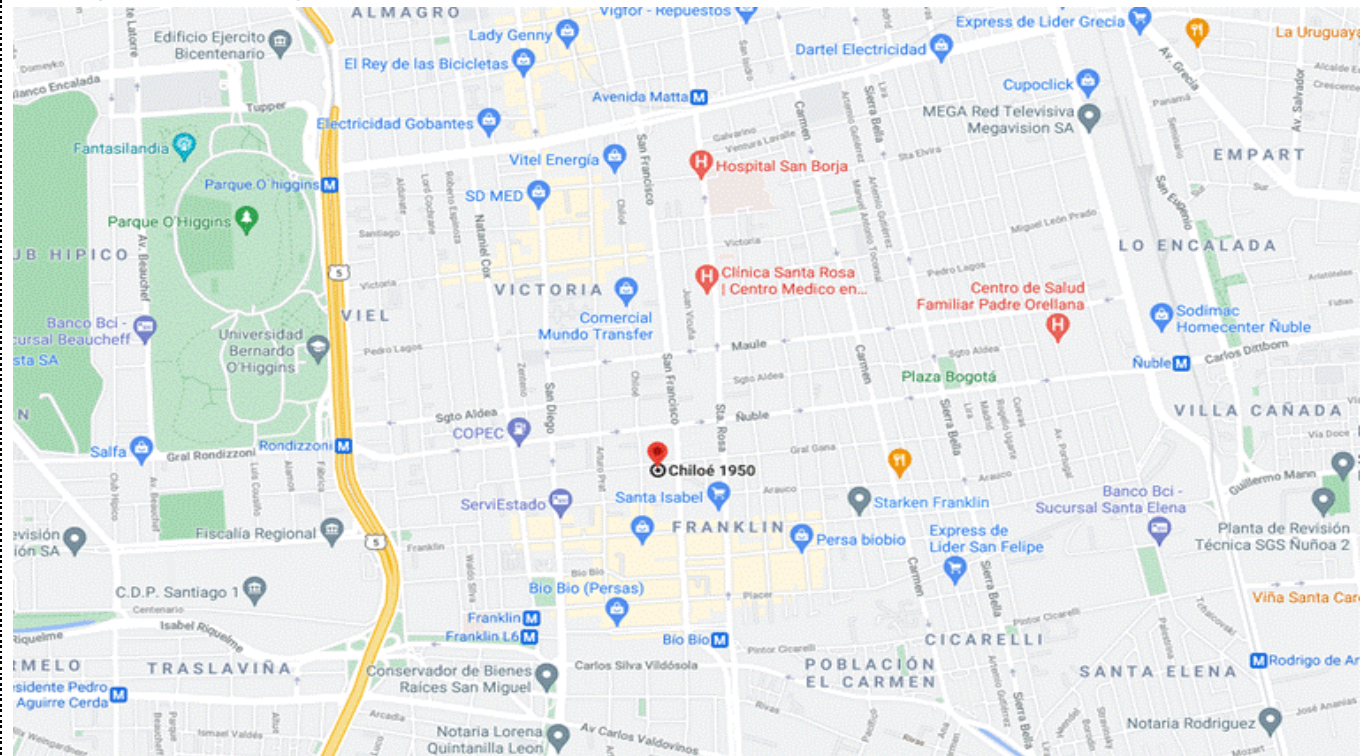


Imagen Satelital Google Earth





#### IV. ANEXOS

#### B. EMPLAZAMIENTO PROPIEDAD

1. Plano emplazamiento propiedad ubicada en calle Chiloé N°1950, comuna de Santiago, Región Metropolitana.



2. Porción de terreno que de acuerdo con el PRC vigente se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pública en una franja de 63,6 m<sup>2</sup>, por desplazamiento 5,3 m aprox. de la actual línea oficial, ya que, calle Chiloé proyecta un ensanche de 19 m al oriente. Esta franja sólo afecta al terreno y no a las edificaciones

6	Chiloé	E	Sargento Aldea/Nuble	19,6/20	Ensanche al poniente
		E	Nuble/General Gana	19/20	Ensanche al oriente
		E	General Gana/Arauco	19	Ensanche al oriente
		E	Arauco/Franklin	19	Ensanche al oriente

#### IV. ANEXOS

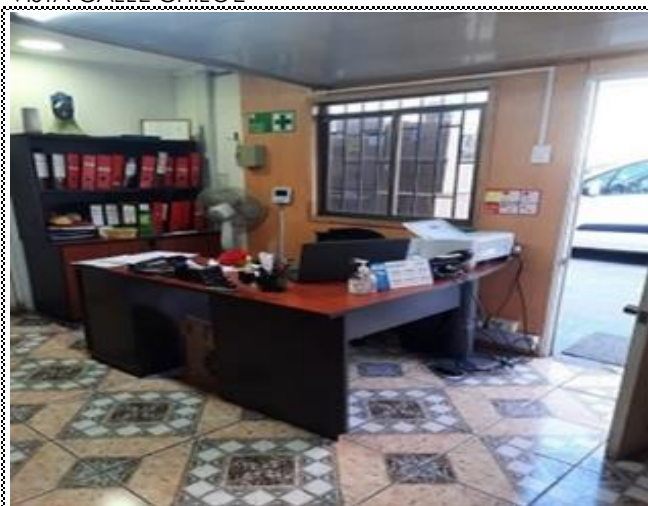
##### C. FOTOGRAFIAS



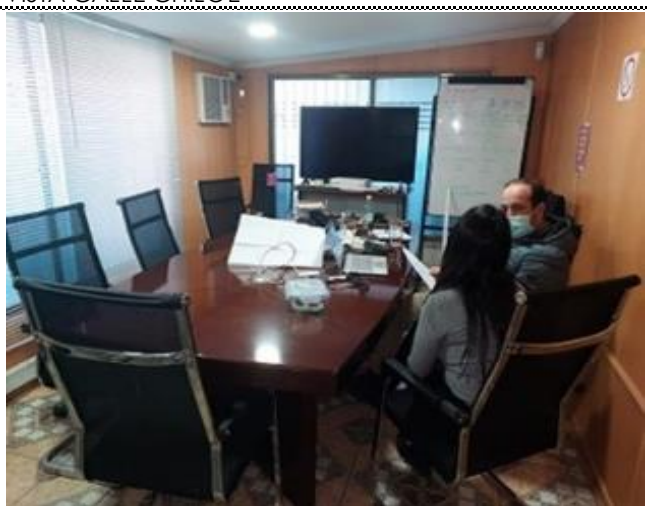
VISTA CALLE CHILOÉ



VISTA CALLE CHILOÉ



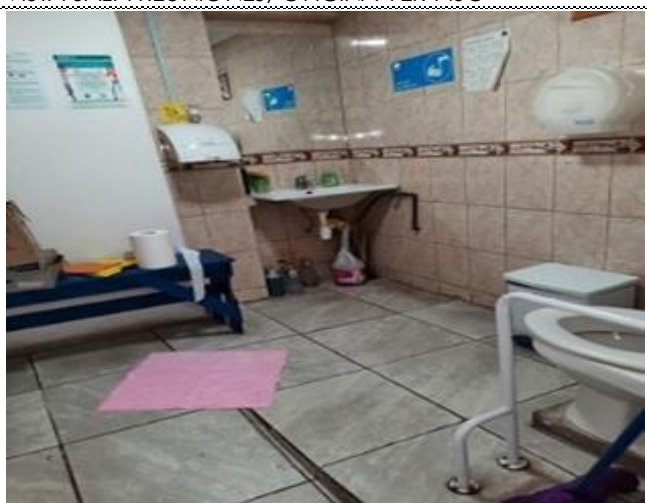
VISTA RECEPCION, OFICINA 1ER PISO



VISTA SALA REUNIONES, OFICINA 1ER PISO



VISTA OFICINAS, OFICINA 1ER PISO

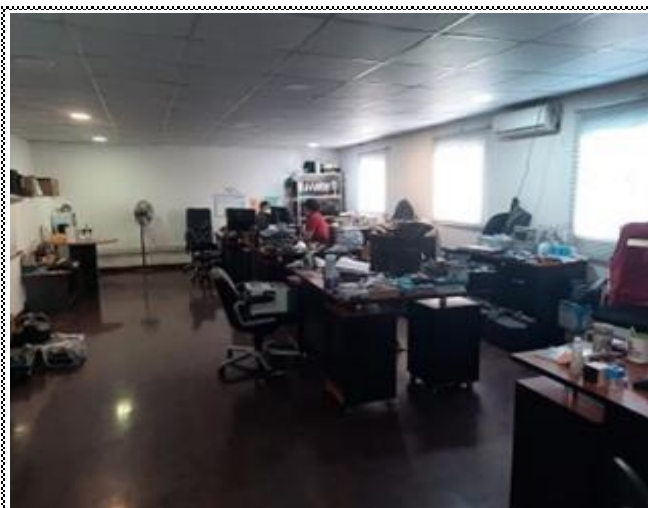


VISTA BAÑO, OFICINA 1ER PISO



#### IV. ANEXOS

##### C. FOTOGRAFIAS



VISTA OFICINAS, OFICINA 2DO PISO



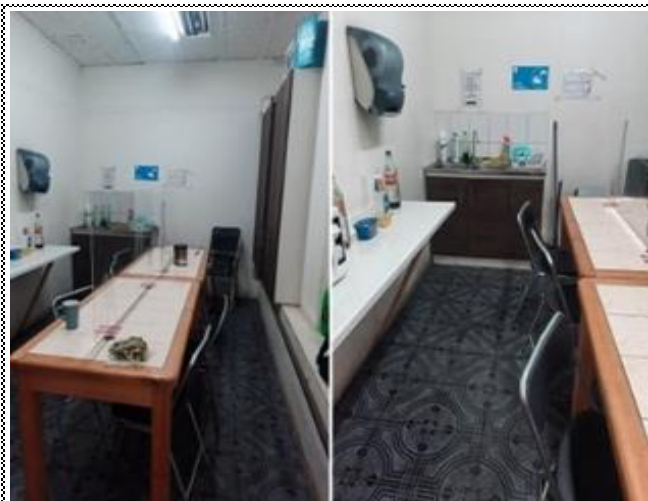
VISTA BAÑO, OFICINA 2DO PISO



VISTA GALPON



VISTA GALPON



VISTA COMEDOR PERSONAL - BAJO GALPON



VISTA BAÑO PERSONAL - BAJO GALPON



## C. FOTOGRAFIAS



VISTA ALTILLO PISO 1



VISTA ALTILLO PISO 2



DETALLE PILAR GALPON



DETTALLA PILAR ALTILLO



DETALLE VIGA Y LOSA DE ALTILLO



MEDIDOR TRIFÁSICO

## IV. ANEXOS

### D. AVALUO FISCAL

1. Avalúo SII, propiedad Chiloé 1950 - Rol: 3720-0025

#### CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

23 de Julio de 2021

Datos Generales				
Comuna		SANTIAGO SUR	ROL	03720-00025
Dirección o Nombre de la Propiedad		CHILOE 1950		
Nombre del Propietario		INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA		
Ubicación	URBANA	Destino	INDUSTRIA	Serie NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2021				
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2		
Avalúo Total	\$ 353.079.002	Contribución Neta	\$ 960.375	
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0	
Avalúo Afecto	\$ 0	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 22.068	
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0	
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0	
		Contribución Total	\$ 982.443	

Avalúo Total Actualizado al 23/07/2021	\$ 360.140.575
--	----------------

2. Cartografía SII, propiedad Chiloé 1950 - Rol: 3720-0025

**CARTOGRAFIA DIGITAL SII MAPAS**

Catálogo Mapas

Bienes Raíces

Buscar Comunas

Buscar Reavalúo

Buscar Dirección

Buscar Rol

**DATO PREDIAL**

**Catastro Legal**

Comuna: SANTIAGO SUR  
Dirección o Nombre de la Propiedad: CHILOE 1950  
Ubicación: URBANA  
Destino: INDUSTRIA

Rol Predial: **3720-25**  
Reavalúo: **RAV NO AGRICOLA 2018**  
Área Homogénea: **XBM020**

**Catastro Valorizado**

Avalúo Total: \$360.140.575  
Avalúo Afecto: \$360.140.575  
Avalúo Exento: \$0

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2021

El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

**Áreas Homogéneas RAV NO Agrícola 2018 (+)**

Ocultar

La información espacial contenida es solo referencial

Map data © OpenStreetMap contributors





## V. ANEXOS

## F. REFERENTES DE MERCADO

**CARMEN ESQUINA FRANKLIN**  
Terreno en venta, Ciudad Santiago, Metropolitana. Ver ubicación

**UF 26**  
\$ 747.756

**1000 m² totales**

**Ver datos de contacto**

Comparte

Agregar a favoritos

Envía esta propiedad por email

Comparte en

Avísanos si no está disponible

**Información Básica**

Año: 1950  
Superficie Terreno: 1.000 m²  
Área: 151.655.212  
Contribuciones Inmuebles: 285.741  
Destino: Habitacional  
Fecha publicación: 20-06-2021  
Divisores estimado: 60,4 Uf/m² | Simular

**Información Adicional**

**San Ignacio**  
Publicado hace 1 año

**UF 50.000**  
\$ 1.455.945.000

**1812 m² totales**

**Contactar**

**Información del vendedor**  
Mycardenas Propiedades  
Ver teléfono

**Simula tu crédito online** **¡Nuevo!**

- Ingresa tus datos y el valor de la propiedad.
- Si el banco pre-aprueba el crédito, te contactará para otorgarlo.

Trabaja con **Scotiabank**

**Simular crédito**

**Consejos de seguridad**

- Desde Portalinmobiliario.com, nunca te pediremos contraseñas, PIN o códigos de verificación a través de WhatsApp, telegrama.

Referencia N°1 [www.tococ.com/santander/propie](http://www.tococ.com/santander/propie)

Referencia N°2 [www.portalinmobiliario.com/venta/](http://www.portalinmobiliario.com/venta/)

**Sitio Sierra Bella/matta/carmen/victoria**  
Publicado hace 2 meses

**\$ 210.000.000**

**430 m² totales**

**Contactar**

**Información del vendedor**  
Procesa  
Ver teléfono

**Simula tu crédito online** **¡Nuevo!**

- Ingresa tus datos y el valor de la propiedad.
- Si el banco pre-aprueba el crédito, te contactará para otorgarlo.

Trabaja con **Scotiabank**

**Simular crédito**

**Consejos de seguridad**

- Desde Portalinmobiliario.com, nunca te pediremos contraseñas, PIN o códigos de verificación a través de WhatsApp, telegrama.

**Sitio en Venta**  
Publicado hace 5 meses

**\$ 500.000.000**

**800 m² totales**

**Contactar**

**Información del vendedor**  
Siveethaus Propiedades  
Ver teléfono

**Simula tu crédito online** **¡Nuevo!**

- Ingresa tus datos y el valor de la propiedad.
- Si el banco pre-aprueba el crédito, te contactará para otorgarlo.

Trabaja con **Scotiabank**

**Simular crédito**

Referencia N°3 [www.portalinmobiliario.com/MLC-6](http://www.portalinmobiliario.com/MLC-6)

Referencia N°4 [www.portalinmobiliario.com/MLC-5](http://www.portalinmobiliario.com/MLC-5)

**San Francisco General Gana**  
Publicado hace 49 días

**UF 21.350**  
\$ 555.162.850

**610 m² totales**

**Contactar**

**Información del vendedor**  
Zc Gestión Inmobiliaria.  
Ver teléfono

**Simula tu crédito online** **¡Nuevo!**

- Ingresa tus datos y el valor de la propiedad.
- Si el banco pre-aprueba el crédito, te contactará para otorgarlo.

Trabaja con **Scotiabank**

**Simular crédito**

Referencia N°5 [www.portalinmobiliario.com/MLC-6](http://www.portalinmobiliario.com/MLC-6)