



INFORME DE TASACION

CUATRO ALAMOS Nº 19

COMUNA DE MAIPU

REGIÓN METROPOLITANA

AGOSTO 2021

INFORME DE TASACION
PROPIEDAD URBANA



Nº TASACION : 072113_3016

FECHA TASACION : 2 de agosto de 2021

NOMBRE : INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA

DIRECCION:	CUATRO ALAMOS N°19	ROL: 0165-0035
COMUNA:	MAIPÚ	TIPO PROP: CASA
AVALUO:	\$ 32.887.859	DESTINO: HABITACIONAL OCUPANTE: ARRENDATARIO

VALOR TASACION

Propiedad	Subtotal	Subtotal
	\$	UF
Cuatro Alamos n° 19	77.766.994	2.613
Total	77.766.994	2.613

VALOR DE TASACION	\$	UF
Valor UF: \$ 29.759,56 Fecha UF: 02-ago-21	77.766.994	2.613

RESUMEN

El presente informe corresponde a la valoración de una casa usada y actualmente arrendada, emplaza en la vereda sur de calle Cuatro Álamos N°19, comuna de Maipú, posee rol de avaluo 0165-0035 y destino (SII) Habitacional, compuesta por un terreno de superficie total de 126 m², de forma regular con topografía plana, y una superficie construida en volumetría variada por un total de 76,22 m², además de cierros perimetrales y pavimentos exteriores como obras complementarias. Se ubica en un sector consolidado, posee acceso inmediato por Av. Pajaritos, que conecta con la Av. 4 de Abril y Camino a Melipilla, las que le proporcionan buena accesibilidad y conectividad. Además, cabe señalar que corresponde a una visita exterior por lo que se desconoce el nivel de terminaciones, estado de conservación al interior de la casa y ampliación.

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 costo.



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

Sector consolidado de carácter mixto comercial y residencial de densidad media, marcado principalmente por comercio variado y viviendas unifamiliares de 1-2 pisos de altura, con buena accesibilidad y conectividad por su cercanía a vías importantes, como a Calle Alberto Llona, Av. Pajaritos, Av. Portales y Av. Sur, lo que garantiza el acceso al transporte público, el sector posee urbanización completa y en buen estado de conservación, calles pavimentadas con señalización, tendido eléctrico, red de agua potable y alcantarillado, además, e encuentra cercano a áreas verdes y equipamiento variado a escala comunal.

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

USOS DEL SUELO

PROYECCION CAMBIO DE USO DE SUELO DE LOS TERRENOS

Probable

No Probable

Tomando lugar de : -

a : -

Especificar razones :

No se estima cambio probable de uso de suelo a corto plazo, dado que se trata de un sector apto por ubicación, configuración y condiciones de desarrollo del área para desarrollo habitacional, actividades comerciales con equipamiento variado y emplazamiento, permite afirmar que se mantendrá el uso actual.

NORMATIVA :

ZONA EDIFICACION	Subdivisión predial mínima (m2):	250 ; 350 y 1000 m2
Zona ZC3 : Zona Mixta comercio y servicios.	Frente predial mínimo:	12; 15 y 20 m.
	Porcentaje Ocupación de suelo:	70% y 60 % (mixtos)
	Coef. Máximo de Constructibilidad:	1,0 ; 1,5 y 3,5
ZONA USO DE SUELO	Altura máxima (metros / pisos):	9m, 10,5 m y libre
Vivienda y hospedaje, equipamiento variado cultura, educación, esparcimiento, servicios públicos y áreas verdes.	Estacionamientos y circulación:	-
	Densidad bruta máxima (Hab/Has):	200
	Antejardín:	5m. (15 m y más)
	Sistema de Agrupamiento:	Todos

ANTECEDENTES MUNICIPALES

PERM. EDIFICACION	:	7.971	FECHA:	1982	AÑO EDIFICACION	1982
RECEPCION FINAL	:	48	FECHA:	1982	SUP. ORIGINAL	66,60 m ²
PERM. AMPLIACION	:	s/a	FECHA:	s/a	SUP. AMPLIACION	9,62 m ²
RECEPCION FINAL	:	s/a	FECHA:	s/a	TOTAL EDIFICACION	76,22 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 parcial y antecedentes del C.B.R.S. y el SII				

OBSERVACIONES :

Propiedad con destino habitacional, las superficies de terreno y edificaciones en base a información aportada por el mandante, levantamiento parcial realizado a través de imagen satelital, información del SII y antecedentes obtenidos en el CBRS, Permiso de Edificación N°7971 de 1982 y Recepción Final N°48 de 1982.

II. IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

TERRENO

FORMA	:	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Topografía:	<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Plana
DIMENSIONES	:	Frente :	18,00	m.	Fondo :	36,00 m.
SUPERFICIE TERRENO	:		126,00	m ²		
LIMITES DE LA PROPIEDAD	:					
1.- AL NORTE	:	con calle Cuatro Álamos			en:	8,00 m
2.- AL SUR	:	con otros propietarios			en:	8,00 m
3.- AL ORIENTE	:	con otros propietarios			en:	15,75 m
4.- AL PONIENTE	:	con otros propietarios			en:	15,75 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 morfología regular con topografía plana, posee una superficie total de 126,00 m², se emplaza en la Zona ZC3 y se rige por el Plan Regulador Comunal de Maipú y de acuerdo al PRC vigente no se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública, se recomienda aportar certificados correspondientes.

Las superficies fueron obtenidas de acuerdo con antecedentes recopilados en el SII, visita in situ, levantamiento parcial realizado través de imagen satelital y corroboradas a través de plano inscrito en el CBR de Santiago bajo el número 1491.

DESCRIPCION PROPIEDAD

Corresponde a una casa usada, ubicada en un sector mixto y estado estacionario, posee destino Habitacional (SII), con rol de avalúo definitivo N° 0165-0035, tiene una superficie de terreno de 126 m² y que alberga dos volúmenes (Conjunto conformado por 4 viviendas originales de similares características, adosadas): "Casa original" por 66,60 m² y "Ampliación posterior" por 9,62 m², para una superficie total edificada de 76,22 m² de calidad corriente en general y en regular estado de conservación, se emplaza en la vereda sur de calle Cuatro Álamos N°19, próxima a los ejes de este sector que corresponden a la Av. Pajaritos y Alberto Llona, ambas vías ejes estructurantes con permanente flujo vehicular, condición que le otorga buena accesibilidad. En el entorno más cercano, se encuentran la Ferretería Imperial, Molinera San Cristóbal (Planta Maipú) y otros locales comerciales de diferentes volumetrías, rubros, y que de acuerdo con el PRC vigente se ubica en la Zona ZC3, con buena accesibilidad y conectividad con acceso inmediato a la Pajaritos y Alberto Llona, por lo que se genera una propiedad atractiva.

La propiedad está arrendada y al momento de la inspección no fue posible ingresar, por lo que se desconoce si existen nuevas ampliaciones, nivel de terminaciones y estado de conservación al interior de la casa y ampliación.

II. IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Casa original	Programa living, comedor, cocina, 1 baño y 3 dormitorios. (Información del CBRS)	
Estructura	Visita exterior por lo que de acuerdo a información recopilada del SII y lo visto en terreno, posee pavimentos en hormigón, estructura de albañilería reforzada y cerchas de madera.	
Terminaciones	Visita exterior por lo que se descome el nivel de terminaciones.	
Instalaciones	Red eléctrica, red de alcantarillado y red de agua potable	
Estado	En regular estado de conservación año 1982.	

INSTALACIONES

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

OBRAS COMPLEMENTARIAS

CIERROS EXTERIORES	:	Reja y portón metálico
CIERROS MEDIANEROS	:	Mixtos
PAVIMENTOS EXTERIORES	:	Radier

OBSERVACIONES

Se consideraron como obras complementarias Cierros perimetrales, Pavimentos exteriores y Cobertizos

DIRECCION : CUATRO ALAMOS N°19
 VALOR UF : 29.759,56

COMUNA : MAIPU
 TIPO PROPIEDAD : CASA

III. ENFOQUE DE MERCADO

1. REFERENCIAS DE MERCADO

Nº	Dirección referencial	Comuna	Superficie Terreno (m ²)	Superficie Construida m ²	Valor (UF)	Unitario Terreno UF/m ²	Unitario Constr. UF/m ²	Distancia Estimada	Tipo	Fecha Publicación	Teléfono	Link
1	Alberto Llona / Elizabeth Heisse	Maipú	220	113	4.368	19.9	38.8	250 m	Ofera	13-07-21	22383 6280	www.portalinmo.com
2	Corredor Zanjuelo 1310	Maipú	140	52	3.300	23.6	63.5	350 m	Ofera	10-07-20	99299 3732	www.portalinmo.com
3	Huáscar 1047 - 3D / 1B	Maipú	202	66	3.696	18.3	56.0	900 m	Ofera	08-02-21	22532 4757	www.portalinmo.com
4	Talio / Av. Sur - 3D / 1B	Maipú	106	90	2.655	25.0	29.5	2.700 m	Ofera	31-07-20	93186 4895	www.portalinmo.com
5	Av. Tres Poniente / Av. Portales	Maipú	119	65	2.688	22.6	41.4	2.100 m	Ofera	06-08-21	95719 0365	www.portalinmo.com
6	Gilio 1706	Maipú	100	80	2.856	28.6	35.7	2.900 m	Ofera	10-06-21	95616 4490	www.portalinmo.com
Promedio			148	78	3.261	22.06	42.01					

Homologación de Referencias	
Valor Unitario (UF/m ²)	
Mínimo	14,78
Máximo	27,13
Mediana	21,93
Promedio	20,74

Superficie Terreno m ²	Unitario Terreno UF/m ²
126	20,74

COMENTARIOS DE MERCADO

Las ofertas detectadas consideran localizaciones en sectores aledaños con similares características en cuanto a ubicación, urbanización y normativa. Se utilizada el método de comparación de mercado consiste en analizar ofertas actuales ubicadas en las cercanías de la propiedad evaluada, con un mismo uso y con características homologables, donde las fuentes de información corresponden a ofertas recopiladas a la fecha en portales especializados. Las referencias recopiladas corresponden a casas usadas, ubicadas en sector cercano a la propiedad tasada en la comuna de Maipú, ubicadas en sectores de similares características.

Los valores ofertados fluctúan entre las UF 2.600 a UF 4.400 UF, para superficies de terrenos de 150 m², con un valor casco en una franja de valor entre 18 UF/m² a 28 UF/m², en general las referencias consideradas similares, se encuentran en un mismo sector de uso mixto donde la tendencia está orientada a Comercio, Bodegas y Talleres de carácter inofensivo posicionadas en primera y segunda línea, sin embargo, todas presentando similares características en cuanto emplazamiento, uso, superficies, calidad constructiva, estado de conservación, la diferencia se debe a las superficies de terreno, edificaciones, nivel de terminaciones y data.

Al realizar la homologación de la referencias versus las características propias de la unidad analizada, determinamos una franja de valor casco entre 14.7 UF/m² a 27.13 UF/m², por las características de la propiedad en estudio, hemos determinado un valor por comparación en torno al promedio de la homologación de la muestra, en 20.74 UF/m², que representa el valor unitario del terreno y construcciones.

PLANO DE UBICACION DE REFERENCIAS



DIRECCION : CUATRO ALAMOS N°19	COMUNA: MAIPU
VALOR UF : 29.759,56	TIPO PROPIEDAD : TERRENO

III. COSTO DE REPOSICION A NUEVO Y VALOR ACTUAL / COMERCIAL

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.	(m ²)		CLP/m ²	UF/m ²	Deprec.	CLP/m ²
Casa original	4	66,60	534.333	18,0	46%	286.456	9,63	19.078.000	641
Ampliación posterior	4	9,62	534.333	18,0	51%	260.220	8,74	2.503.000	84
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES		76,22	1.068.666	35,9		283.141	9,514	21.581.000	725

2. Obras Complementarias	Estado	Sup.	Valor Reposición		%	Valor Construcción			
			conserv.	(m ² /ml)		CLP/m ²	UF/m ²	Deprec.	CLP/m ²
Cierros	4	30,00	28.123	0,9	54%	12.866	0,432	386.000	13
Pavimentos	4	25,00	34.372	1,2	59%	14.014	0,471	350.000	12
Cobertizos	4	38,50	68.745	2,3	59%	28.027	0,942	1.079.000	36
SUBTOTAL OBRAS COMPLEMENTARIAS		93,50	3.490.350	4,4		19.412	0,65	1.815.000	61

Nota. Lista de estados de conservación

Nº	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	Malo estado, no puede ser reparada, su valor comercial es de CLP \$0.

IV. ANEXOS

A. UBICACIÓN

Imagen Mapa Google Maps

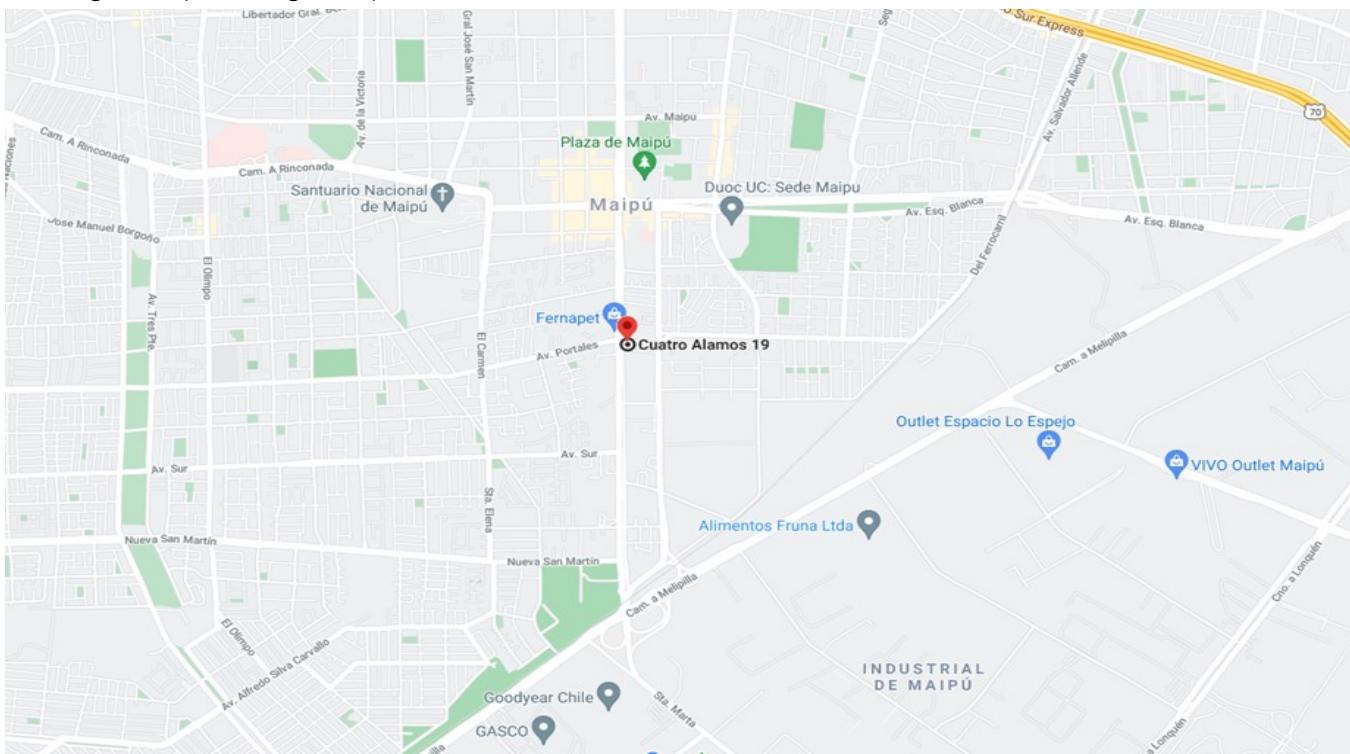


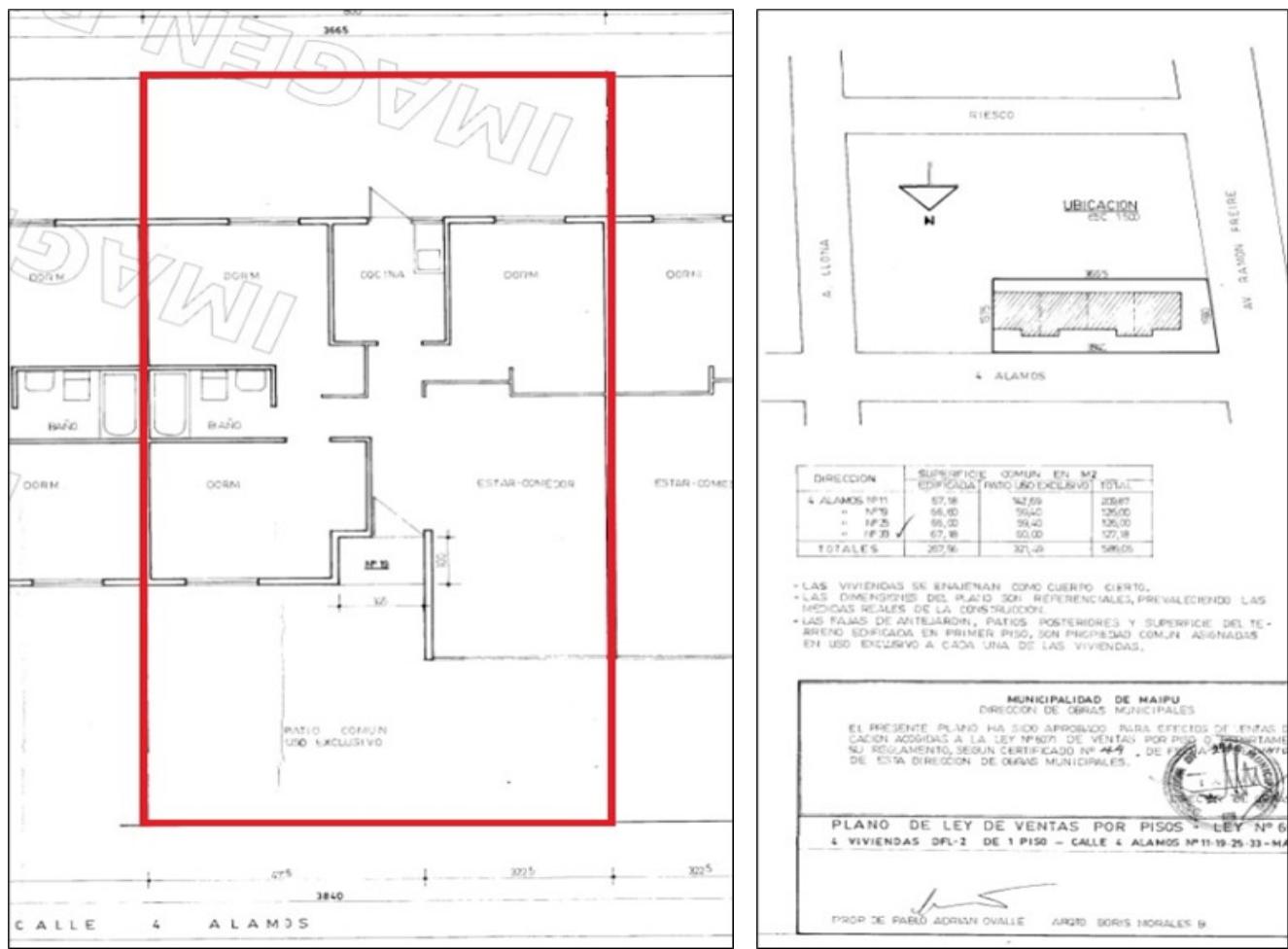
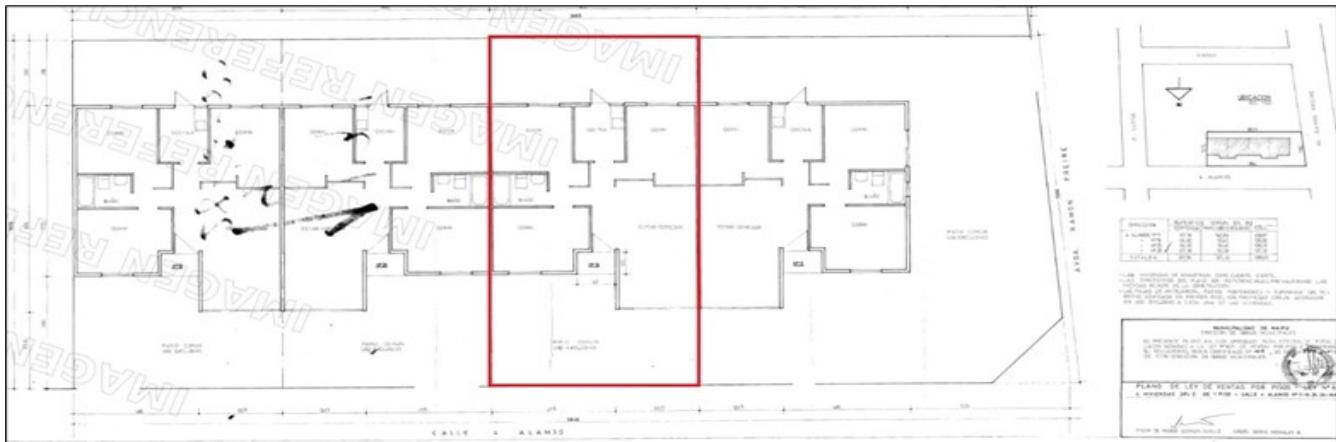
Imagen Satelital Google Earth



IV. ANEXOS

B. EMPLAZAMIENTO PROPIEDAD

1. Plano emplazamiento propiedad ubicada en calle Cuatro Álamos N°19, comuna de Maipú, Región Metropolitana.



IV. ANEXOS

C. FOTOGRAFIAS



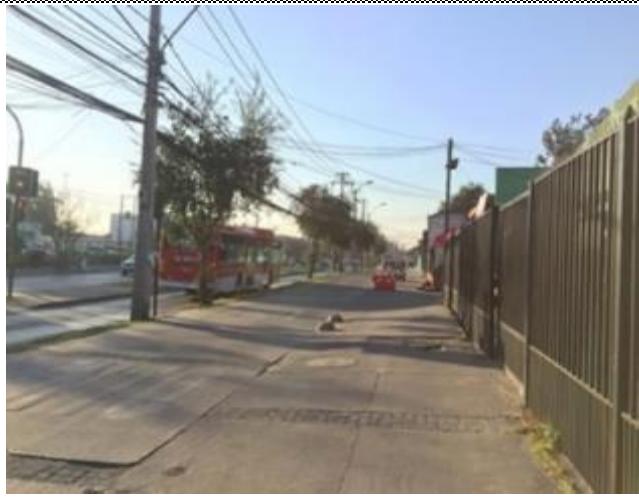
VISTA FACHADA DE LA PROPIEDAD



VISTA EL SECTOR



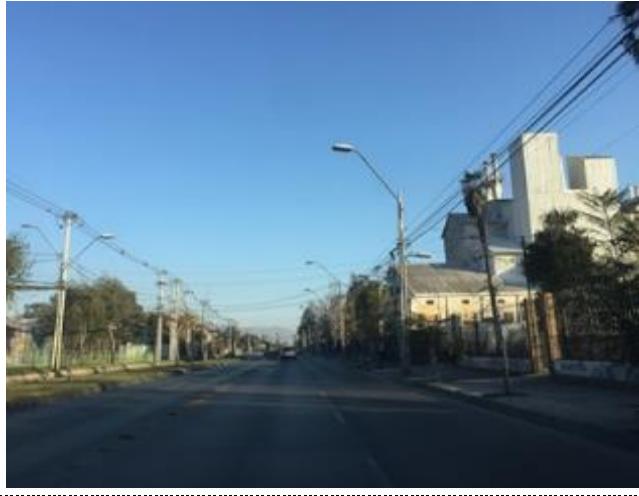
VISTA EL SECTOR



VISTA EL SECTOR



VISTA EL SECTOR



VISTA EL SECTOR

IV. ANEXOS

D. AVALUO FISCAL

1. Avaluó SII, propiedad Cuatro Álamos N°19, comuna de Maipú - Rol: 0165-035

Datos Generales				
Comuna	MAIPU	ROL	00165-00035	
Dirección o Nombre de la Propiedad	4 ALAMOS 19			
Nombre del Propietario	INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA			
Ubicación	URBANA	Destino	HABITACIONAL	Serie
				NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2021		Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2
Desglose de Avaluó		Contribución Neta
Avaluó Total	\$ 32.243.000	Sobretasa Sitios No Edificados
Avaluó Exento	\$ 32.243.000	Adicional 0,025% Avaluó Afecto
Avaluó Afecto	\$ 0	Sobretasa del 0,275%
Año Término de Exención		Cuota Aseo Municipal
		Contribución Total

Avaluó Total Actualizado al 10/08/2021 \$ 32.887.859

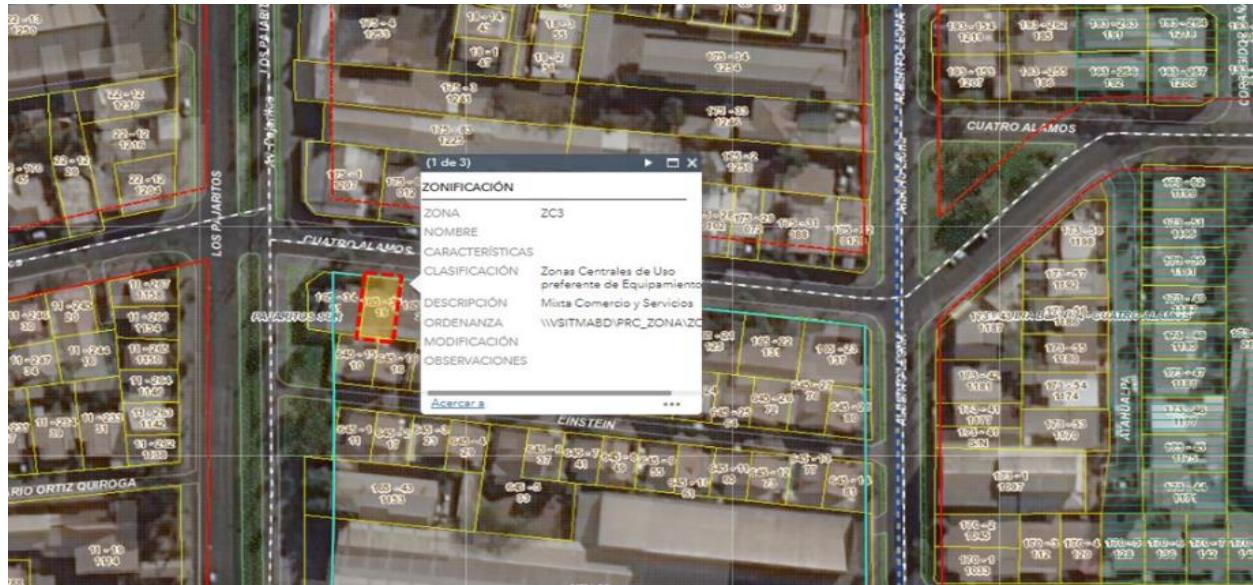
2. Cartografía SII, propiedad Cuatro Álamos N°19, comuna de Maipú - Rol: 165-0035



IV. ANEXOS

E. PLAN REGULADOR

1. Emplazamiento PRC de Maipú Zona ZC-3, Propiedad en Cuatro Álamos N°19



2. Normativa PRC de Maipú Zona ZC-3, Propiedad en Cuatro Álamos N°19

ZC-3 Mixta Comercio y Servicios

Tipos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	A, B, C	Se prohíbe distribución y venta de carbón, leña. Cabaret y boite no se permiten frente a Av. 5 de Abril. Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica y Monumentos Nacionales.
Culto	Todos	No se localizarán en Camino a Rinconada ni en Carmen (entre Camino a Rinconada y La Colonia).
Cultura	Todos	
Deporte	Todos	
Educación	Todos	
Esparcimiento	B	
Salud	Todos	
Seguridad	Todos	
Servicios Públicos	Todos	
Servicios Profesionales	Todos	
Servicios Artesanales	Todos	C: se permite sólo amasadería, panadería y pastelería, imprentas y encuadernación.
Social	Todos	
Vivienda y hospedaje	Todos	
Vialidad y transporte	B	Se permite sólo edificios de estacionamiento (excepto en fachada del primer piso) y terminales de taxis.
Áreas Verdes	Todos	
Actividades Productivas	-	
Observaciones		El tramo de esta zona comprendido entre calle Carmen, Av. Chile, Segunda Transversal y Av. Portales, forma parte del Subcentro de Equipamiento Metropolitano de Av. Pajaritos con Av. 5 de Abril.

Condiciones de edificación y subdivisión	Vivienda unifamiliar	Equipamiento A	Vivienda multifamiliar, otros equipamientos
Superficie predial mínima (m ²)	250	350	1000
Frente predial mínimo (m)	12	15	20
Coeficiente ocupación de suelo máximo	0,7	0,7	0,4 vivienda 0,6 mixtos 1,0 equipamiento
Coeficiente ocupación pisos superiores máx.	0,7	0,7	0,4 vivienda 0,4 mixtos 0,7 equipamiento
Coeficiente de constructibilidad máximo	1,0	1,5	3,5
Coeficiente de área libre mínimo	-	0,1	0,25 para proyectos con vivienda 0,2 mixtos 0,1 para equipamiento (excepto en edificación continua)
Altura de edificación máxima (m)	9	10,5	Libre según rasantes
Altura de edificación continua (m)	7	7	7
Sistema de agrupamiento	Todos		
Rasante	70°		
Distanciamiento a medianeros (m)	OGUC	OGUC	5
Adosamiento máximo	40%	40%	No
Antejardín mínimo (m)	3	3	8
* no se exige en edificación continua	5 (vía 15m y más)	5 (vía 15m y más)	
Densidad bruta mínima (hab/há)	100	-	150
Densidad bruta máxima (hab/há)	200	-	800

V. ANEXOS

F. REFERENTES DE MERCADO



Casa en Venta
Casa En Venta En Maipú
Publicado hace 32 días

\$ 130.000.000

200 m² totales
4 dormitorios
1 baño

Contactar

Referencia de precios
Propiedades similares en el sitio



UF 3.300
\$ 98.325.750

140 m² totales
3 dormitorios
1 baño

Contactar

Referencia de precios
Propiedades similares en el sitio





Casa en Venta
Corredor Zahartu 1310
Publicado hace 1 año

UF 3.300

160 m² totales
3 dormitorios
1 baño

Contactar

Referencia de precios
Propiedades similares en el sitio



160 m² totales
3 dormitorios
1 baño

Contactar

Referencia de precios
Propiedades similares en el sitio



Referencia N°1 <https://www.portalinmobiliario.com/>



Casa en Venta
Calle Huáscar Magnifica Casa En Esquina
Publicado hace 8 meses

\$ 110.000.000

202 m² totales
3 dormitorios
1 baño

Contactar

Referencia de precios
Propiedades similares en el sitio



UF 3.300
\$ 92.000.000

106 m² totales
3 dormitorios
1 baño

Contactar

Referencia de precios
Propiedades similares en el sitio





Casa en Venta
3 Poniente / Av. Sur
Publicado hace 1 año

\$ 78.999.990

106 m² totales
3 dormitorios
1 baño

Contactar

Referencia de precios
Propiedades similares en el sitio



UF 3.300
\$ 62.000.000

106 m² totales
3 dormitorios
1 baño

Contactar

Referencia de precios
Propiedades similares en el sitio



Referencia N°2 <https://www.portalinmobiliario.com/>



Casa en Venta
Casa En Venta En Maipú
Publicado hace 7 días

\$ 80.000.000

110 m² totales
4 dormitorios
1 baño

Contactar

Referencia de precios
Propiedades similares en el sitio



UF 3.300
\$ 84.000.000

100 m² totales
3 dormitorios
2 baños

Contactar

Referencia de precios
Propiedades similares en el sitio





Casa en Venta
Casa Remodelada En Pasaje Gallo, Comuna De Maipú
Publicado hace 2 meses

\$ 85.000.000

100 m² totales
3 dormitorios
2 baños

Contactar

Referencia de precios
Propiedades similares en el sitio



UF 3.300
\$ 84.000.000

100 m² totales
3 dormitorios
2 baños

Contactar

Referencia de precios
Propiedades similares en el sitio



Referencia N°3 <https://www.portalinmobiliario.com/>

Referencia N°4 <https://www.portalinmobiliario.com/>