



INFORME DE TASACION

LINALES Nº 0369

COMUNA DE LA GRANJA

REGIÓN METROPOLITANA

AGOSTO 2021

INFORME DE TASACION

PROPIEDAD URBANA

Nº TASACION : 072113_3006

FECHA TASACION : 2 de agosto de 2021

NOMBRE: INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA

DIRECCION:	LINALES N° 0369	ROL: 5165-0004
COMUNA:	LA GRANJA	TIPO PROP: CASA
AVALUO:	\$ 21.969.330	DESTINO: HABITACIONAL OCUPANTE: ARRENDATARIO

VALOR TASACION

Propiedad	Subtotal		Subtotal UF
	\$	UF	
Linales n° 0369	160.621.356	5.397	
Total	160.621.356	5.397	
			VALOR DE TASACION
			\$ 160.621.356 UF 5.397
Valor UF:	\$ 29.759,56	Fecha UF:	02-ago-21

RESUMEN

El presente informe corresponde a la valorización de una casa habitación, actualmente arrendada, esta emplazada en la vereda sur de calle Linares N° 0369, comuna de La Granja y límite con la comuna de San Ramón al poniente, posee rol de avalúo 5165-0004 y destino (SII) Habitacional, compuesta por un terreno de superficie total de 526 m², de forma regular con topografía plana, y que alberga una superficie construida en un solo volumen de 76,65 m², además de cierros perimetrales como obras complementarias. Se ubica en un sector consolidado, posee acceso inmediato por Av. Santa Rosa, que conecta con la Autopista Américo Vespucio, las que le proporcionan buena accesibilidad y conectividad.

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 mixto de uso Habitacional, Actividades Comerciales (Talleres y Bodegas) con equipamiento variado comprendido por: Av. La Serena al oriente, Av. Santa rosa al poniente, calle Linares por el Norte y calle Tomé por el Sur, comuna de La Granja que limita al poniente con la comuna de San Ramón, se emplaza en el sector de la comuna donde se posicionan casa de uso residencial caracterizado por construcciones en baja altura de 1 y 2 pisos y empresas de pequeña envergadura, el sector posee urbanización completa y en buen estado de conservación, el equipamiento a escala comunal e intercomunal y servicios, además próximo al Parque industrial La Victoria, Parque Republica de Brasil, Supermercados, entre otros.

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

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):	500
ZH-1 Residencial Malaquias Concha	Frente predial mínimo:	-
	Porcentaje Ocupación de suelo:	80%
	Coef. Máximo de Constructibilidad:	2.6
ZONA USO DE SUELO	Altura máxima (metros / pisos):	14 m / 4 pisos
Residencial - Equipamiento - Infraestructura - Áreas Verdes y Espacios Públicos.	Estacionamientos y circulación:	-
	Densidad bruta máxima (Hab/Has):	450
	Antejardín:	-
	Sistema de Agrupamiento:	Aislado y Pareado (13)

ANTECEDENTES MUNICIPALES

PERM. EDIFICACION	:	s/a	FECHA:	s/a	AÑO EDIFICACION	
RECEPCION FINAL	:	s/a	FECHA:	s/a	SUP. ORIGINAL	m ²
PERM. AMPLIACION	:		FECHA:		SUP. AMPLIACION	m ²
RECEPCION FINAL	:		FECHA:		TOTAL EDIFICACION	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	:	Antecedentes aportados por el mandante y visita in situ				

OBSERVACIONES :

Propiedad con destino Habitacional, las superficies de terreno y edificaciones en base a antecedentes aportados por el mandante, levantamiento parcial realizado en terreno e información del SII. De acuerdo con el PRC vigente para sistema Pareado: (13) la profundidad máxima de la faja edificada en agrupamiento continuo 80% de los medianeros laterales.

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 :	14,30 m.	Fondo :	36,70 m.	
SUPERFICIE TERRENO	:		564 m ²			
LIMITES DE LA PROPIEDAD	:					
1.- AL NORTE	:	con calle Linares		en:	14,10	m
2.- AL SUR	:	con otros propietarios		en:	14,10	m
3.- AL ORIENTE	:	con otros propietarios		en:	40,00	m
4.- AL PONIENTE	:	con otros propietarios		en:	40,00	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 type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No			

OBSERVACION TERRENO Y EXPROPIACION

Terreno de morfología regular con topografía plana, posee una superficie total de 526,00 m², se emplaza en la Zona ZHI-1 y se rige por el Plan Regulador Comunal de La Granja 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 información aportada por el mandante, antecedentes recopilados en el SII, visita in situ y levantamiento parcial realizado en terreno.

DESCRIPCION PROPIEDAD

Corresponde a una casa usada, ubicada en un sector mixto y estado estacionario, posee destino Habitacional (SII), con rol de avalúo N° 5165-0004, tiene una superficie de terreno 564 m² y una superficie edificada de 76,65 m² de calidad corriente en regular estado de conservación general, posee un programa funcional acorde a su uso con espacios luminosos de living, comedor, oficina, cocina, 2 dormitorios, baño, se emplaza en la vereda sur de calle Linares N°0369, próxima a los ejes de este sector que corresponden a la Av. Santa Rosa y Av. La Serena, ambas vías estructurantes con permanente flujo vehicular, condición que le otorga buena accesibilidad. En el entorno más cercano, se encuentran el Parque Industrial La Victoria con grandes industrias de diferentes volumetrías, rubros, donde no se aprecian sitios eriazos y que de acuerdo con el PRC vigente se ubica en la Zona ZH-1, con buena accesibilidad y conectividad con acceso inmediato a la calle Linares y La Serena, por lo que se generó una zona atractiva para la instalación de Talleres y Bodegas inofensivas.

No se contó con antecedentes municipales, 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.

II. IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Casa Original	Programa: Oficina, 2 dormitorios, living, comedor, cocina y baño.
Estructura	Fundación en hormigón, vigas pilare de hormigón y muros de albañilería reforzada, cerchas de madera.
Terminaciones	Pavimentos en cerámicos, revestimientos interior y exterior pintura sobre estucos con ventanas de madera y aluminio, cielos pintura sobre en planchas de yeso cartón.
Instalaciones	Red eléctrica, red de alcantarillado y red de agua potable
Estado	Regular estado de conservación, año 1972



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 type="checkbox"/> Red Cañería <input checked="" type="checkbox"/> Red Particular
CALEFACCION	RED ELECTRICA	ASCENSORES
<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No Tipo: Particular		
Corriente Tablero Automático Trifásica		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

CIERROS EXTERIORES	: Reja metálica y portón metálico con entablado de madera
CIERROS MEDIANEROS	: Pandereta de albañilería
PAVIMENTOS EXTERIORES	: No posee
TERRAZAS	: No aplica
OTROS	: No aplica

OBSERVACIONES

Se consideraron como obras complementarias Cierros perimetrales 108 ml, no posee Pavimentos exteriores.

DIRECCION : LINARES N° 0369

VALOR UF : 29.759,56

COMUNA: LA GRANJA

TIPO PROPIEDAD : CASA / COMERCIAL

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	Linares 0695	La Granja	543	145	7.250	13,4	50,0	850 m	Oferta	29-03-21	99236 0632	www.portalinmo
2	Coronel 7744	La Granja	510	194	5.373	10,5	27,7	1.100 m	Oferta	25-05-21	98765 1848	www.portalinmo
3	Cañete 7968	La Granja	510	110	3.902	7,7	35,5	1.750 m	Oferta	20-11-20	22929 7791	www.portalinmo
4	Cañete 7728	La Granja	510	80	5.880	11,5	73,5	1.500 m	Oferta	05-06-21	96844 9978	www.portalinmo
5	Linares 0816	La Granja	590	70	5.379	9,1	76,8	1.150 m	Oferta	25-07-21	97431 1972	www.vapo.cl/rec
6	Fresia / Nueva uno	La Florida	533	75	6.216	11,7	82,9	2.100 m	Oferta	28-07-21	23210 5136	www.portalinmo
		Promedio	532,67	112,33	5.667	10,64	50,45					

Homologación de Referencias Valor Unitario (UF/m ²)	
Mínimo	7,27
Máximo	12,68
Mediana	9,33
Promedio	9,57

Superficie Terreno m ²	Unitario Terreno UF/m ²
564	9,57

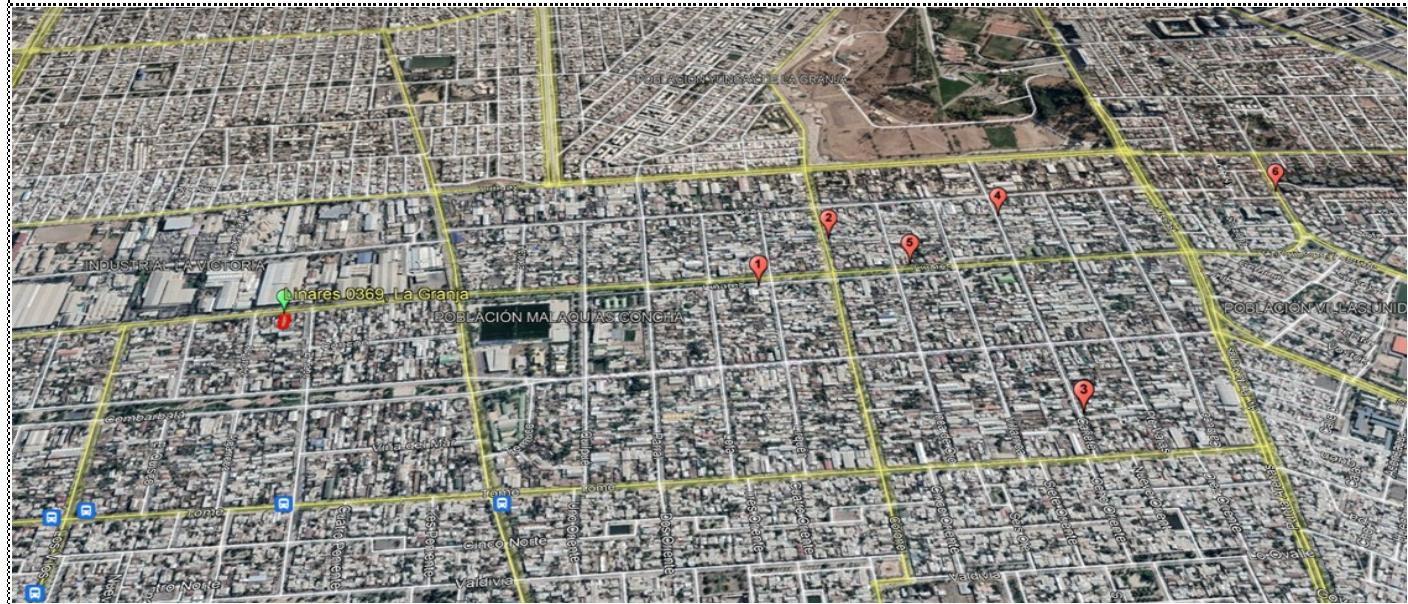
COMENTARIOS DE MERCADO

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 las comunas de La Granja y La Florida, ubicadas en sectores de similares características.

Los valores ofertados fluctúan entre las UF 3.900 a UF 7.250, para superficies de terrenos de 530 m², con un valor casco en una franja de valor entre 7.7 UF/m² a 13 UF/m², en general las referencias 1 al 5 se consideran similares, ya que se encuentran en un mismo sector de uso mixto donde la tendencia está orientada también a pequeñas Industrias, Bodegas, Talleres de carácter inofensivo posicionadas en primera y segunda línea, 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 7.27 UF/m² a 12.68 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 9.57 UF/m², que representa el valor unitario del terreno y construcciones.

PLANO DE UBICACIÓN DE REFERENCIAS



DIRECCION : LINARES N° 0369	COMUNA: LA GRANJA
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 conserv.	Sup. (m ²)	Valor Reposición		% Deprec.	Valor Construcción			
			CLP/m ²	UF/m ²		CLP/m ²	UF/m ²	CLP	UF
Casa Original	5	49,00	568.705	19,1	65%	201.720	6,78	9.884.000	332
Ampliación	5	27,65	499.961	16,8	65%	177.336	5,96	4.903.000	165
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES		76,65	1.068.666	35,9		192.916	6.482	14.787.000	497

2. Obras Complementarias	Estado conserv.	Sup. (m ² /ml)	Valor Reposición		% Deprec.	Valor Construcción			
			CLP/m ²	UF/m ²		CLP/m ²	UF/m ²	CLP	UF
Cierros	5	108,00	28.123	0,9	46%	15.299	0,514	1.652.000	56
SUBTOTAL OBRAS COMPLEMENTARIAS		108,00	3.037.261	0,9		15.296	0,51	1.652.000	56

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 (Casino) y actualmente en uso (Casas).
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 \$.

IV. ANEXOS

A. UBICACIÓN

Imagen Mapa Google Maps

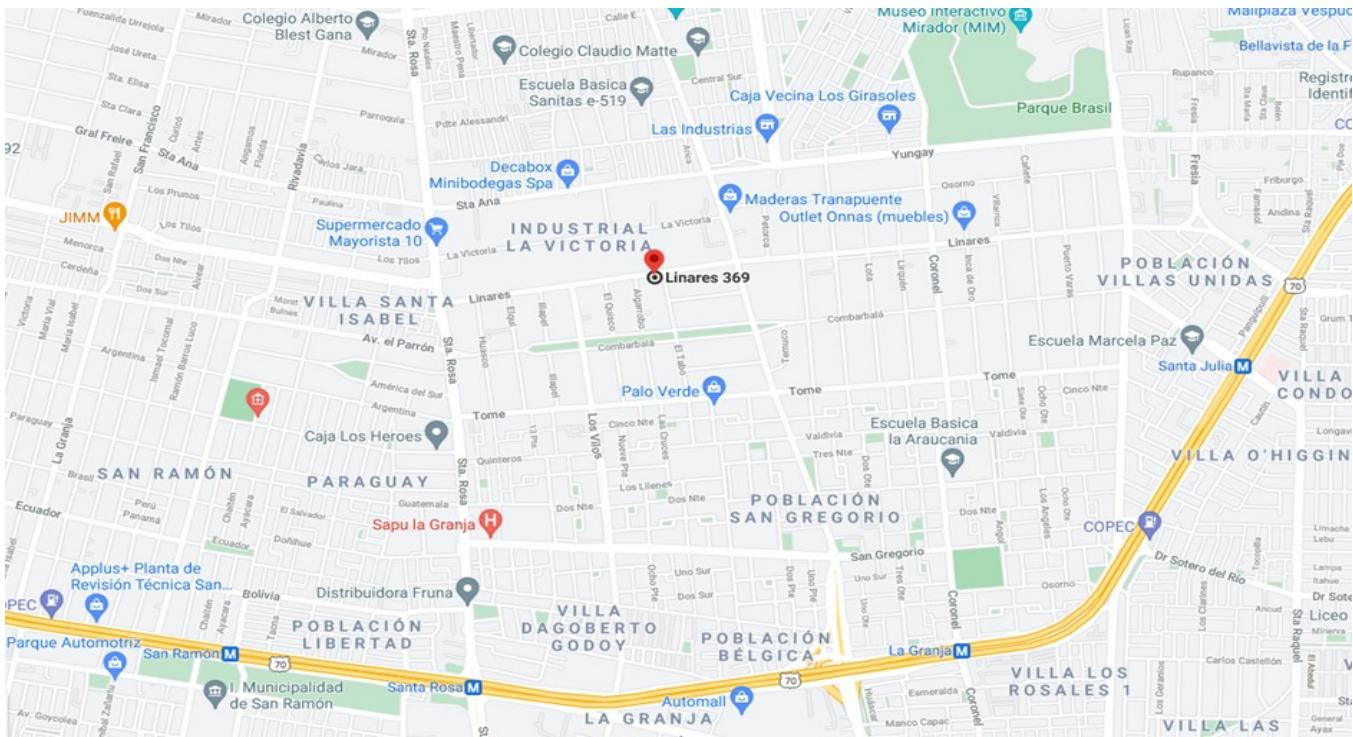


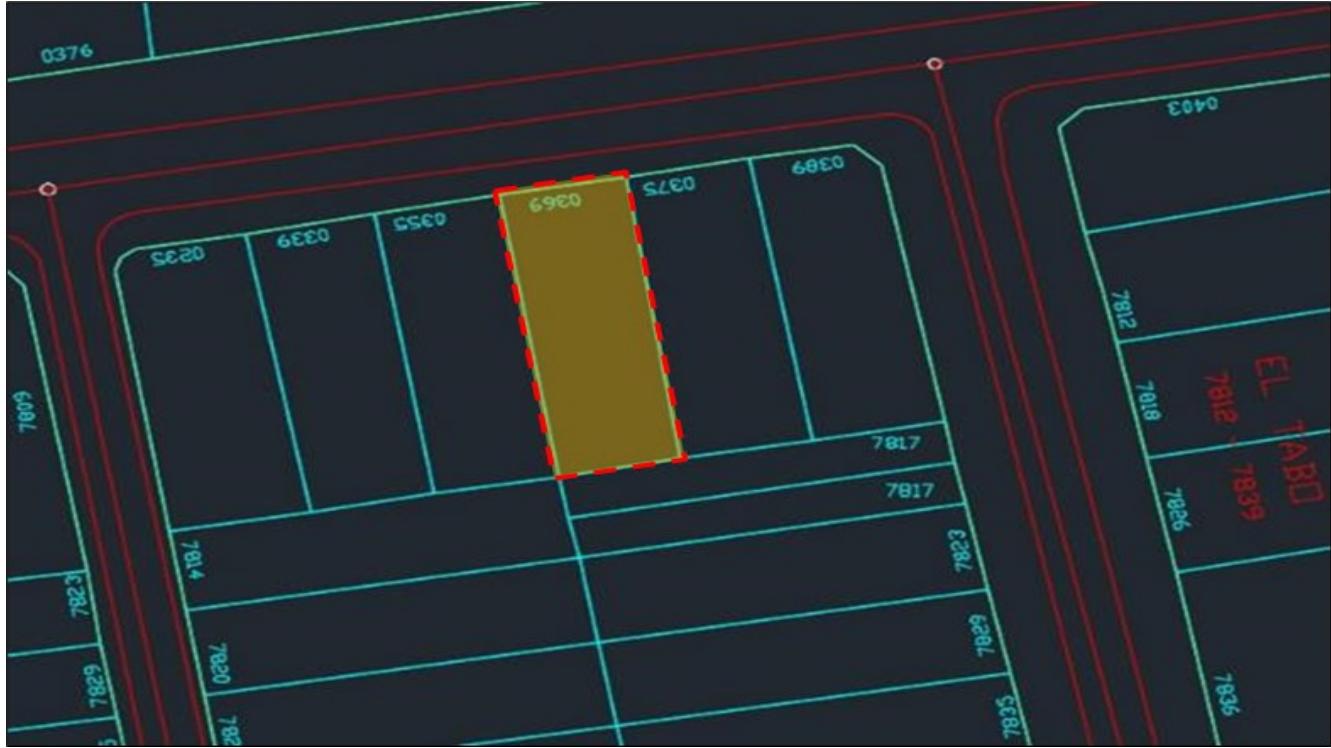
Imagen Satelital Google Earth



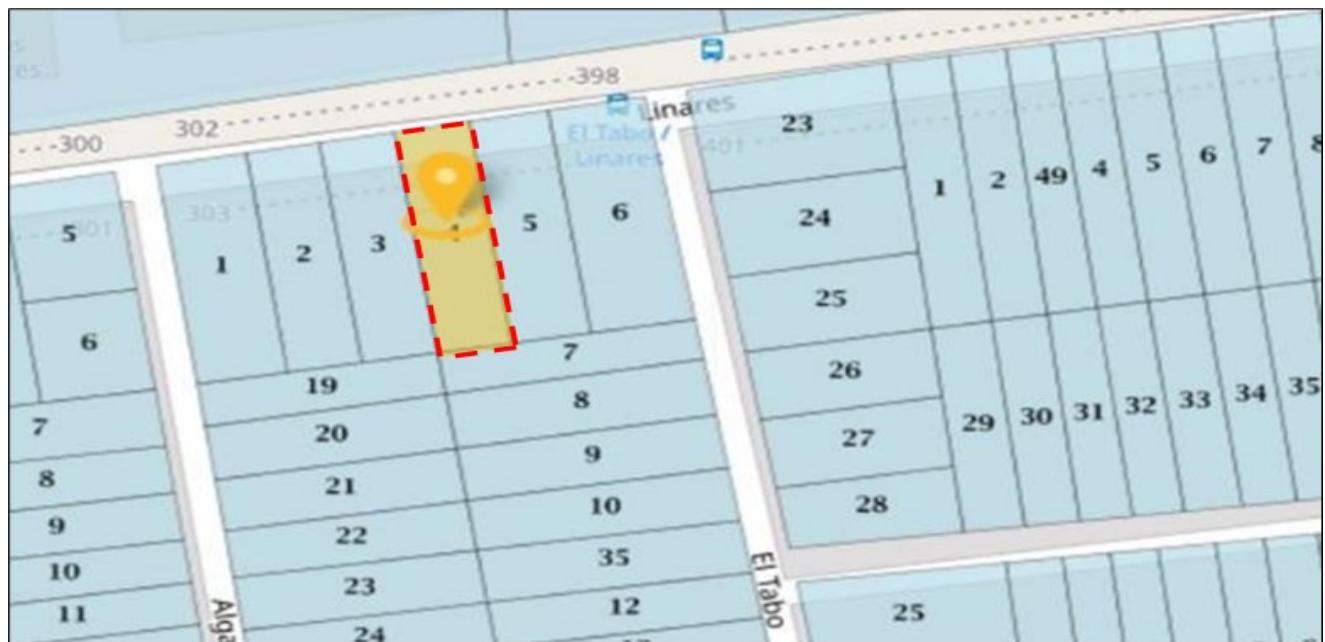
IV. ANEXOS

B. EMPLAZAMIENTO PROPIEDAD

1. Plano emplazamiento propiedad ubicada en calle Linares Nº039 sector Malaquías Concha, comuna de La Granja, Región Metropolitana. Plano comunal La Granja con división predial.

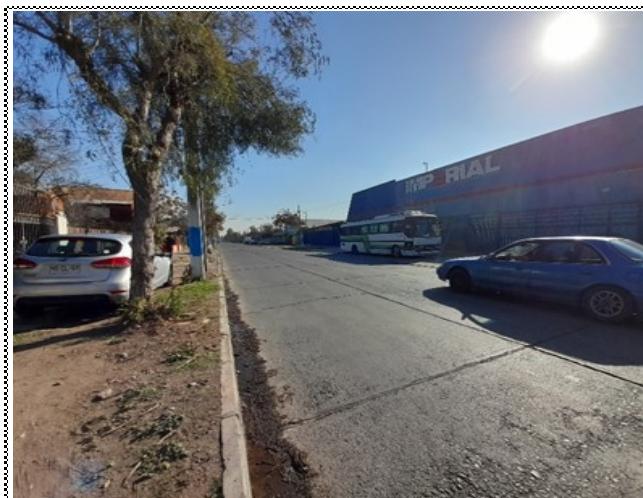


2. Plano emplazamiento propiedad Cartografía Digital SII Mapas.



IV. ANEXOS

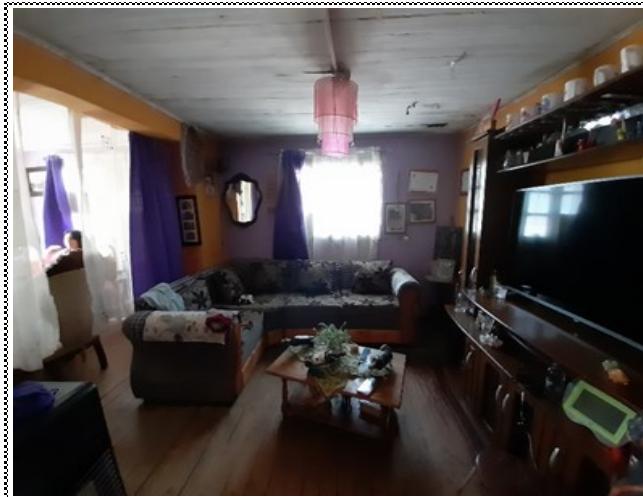
C. FOTOGRAFIAS



VISTA EL SECTOR



VISTA EL SECTOR



VISTA AL LIVING



VISTA A LA COCINA



VISTA AL BAÑO



VISTA PATIO INTERIOR

IV. ANEXOS

D. AVALUO FISCAL

- Avaluó SII, propiedad en Linares N°0369 - Rol: 5165-0004

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

26 de Julio de 2021

Datos Generales	
Comuna	LA GRANJA
Dirección o Nombre de la Propiedad	LINALES 0369 M CONCHAS
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	
Desglose de Avalúo	Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2
Avalúo Total	\$ 21.538.559
Avalúo Exento	\$ 21.538.559
Avalúo Afecto	\$ 0
Año Término de Exención	Sobretasa del 0,275%
	Adicional 0,025% Avalúo Afecto
	Cuota Aseo Municipal
	Contribución Total

Avalúo Total Actualizado al 26/07/2021 \$ 21.969.330

- Cartografía SII, propiedad en Linares N°0369 - Rol: 5165-0004



IV. ANEXOS

E. PLAN REGULADOR

1. Emplazamiento PRC de La Granja Zona ZH-1, Propiedad en Linares N°0369



2. Normativa PRC de La Granja Zona ZH-1, Propiedad en Linares N°0369

ZH - 1 Residencial Malauías Concha

USOS DE SUELO PERMITIDOS

RESIDENCIAL

Se permitirá el uso residencial de acuerdo a lo señalado por la OCUC en los Artículos 2.1.24, 2.1.25 y 2.1.26, a excepción de los indicados como prohibidos.

EQUIPAMIENTO

De todas las clases, excepto las actividades prohibidas.

INFRAESTRUCTURA

Se permite todas las actividades excepto aquellas indicadas como prohibidas. Para este uso de suelo se exigirá predios con agrupamiento aislado y un coeficiente máximo de ocupación de suelo de 0,7.

AREAS VERDES

De todos los tipos.

ESPACIOS PUBLICOS

De todos los tipos.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos, los mencionados en el Artículo 9 de la presente Ordenanza, y además los siguientes:

- ☒ Del uso de suelo residencial: Moteles.
- ☒ Del uso de suelo Infraestructura de Transporte: terminales de Buses, terminales de Locomoción colectiva y depósitos de vehículos.
- ☒ Del Uso Comercio: Mataderos, venta de Chatarras, Desarmadurías, Discotecas, Pubs.
- ☒ De Salud: Cementerios y crematorios..
- ☒ De Seguridad: Cárcel y Bases Militares.
- ☒ Del uso de suelo Actividades Productivas: Todos.
- ☒ De Espardimiento: Salones de Pool, parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, Juegos electrónicos o mecánicos, y similares.

NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA DESTINOS RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTOS:

Densidad Bruta Máxima (hab./há)	450
Coeficiente de Ocupación del Suelo	0,8
Coeficiente de ocupación pisos superiores	0,6
Coeficiente de Constructibilidad	2,6
Agrupamiento	Aislado y Pareado. (13)
Altura Máxima de Edificación	14 m o 4 pisos.

(13) Profundidad máxima de la faja edificada en agrupamiento continuo 80% de los medianeros laterales

NORMAS PARA SUBDIVISION Y LOTEOS:

Superficie de subdivisión Predial Mínima (m²)	500
---	-----

V. ANEXOS

F. REFERENTES DE MERCADO



Casa en Venta
Casa En Calle Linares
UF 7.250
S 215.745.000

- 500 m² totales
- 4 dormitorios
- 3 baños

[Contactar](#)

Referencia de precios

Propiedades similares en el sitio ⓘ



UF 7.250

Ver propiedades similares

Precio por m²
Esta propiedad 14 UF/m²

Información del vendedor



Local en Venta
Propiedad Para Inversión! Construcción De 1 Piso + Terreno
\$ 159.900.000

UF 7.250

- 510 m² totales
- 2 baños

[Contactar](#)

Información del vendedor

Tania Seguel Realtor
Venta

Ver teléfono

Simula tu crédito online ⓘ

- Ingrese sus datos y el valor de la propiedad.
- Si el banco pre-aprueba el crédito, te contactará para otros pasos.

Trabajamos con **Scotiabank**.

[Simular crédito](#)

Consejos de seguridad

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



Casa en Venta
Venta De Casa, Ubicada En La Comuna De La Granja
\$ 116.131.137

UF 7.250

- 510 m² totales
- 3 dormitorios
- 1 baño

[Contactar](#)

Referencia de precios

Propiedades similares en el sitio ⓘ



UF 7.250

Ver propiedades similares

Precio por m²
Esta propiedad 7 UF/m²

Información del vendedor

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



Casa en Venta
Casa Con Terreno Amplio, Plano Y Rectangular
\$ 175.000.000

UF 7.250

- 510 m² totales
- 2 dormitorios
- 1 baño

[Contactar](#)

Referencia de precios

Propiedades similares en el sitio ⓘ



UF 7.250

Ver propiedades similares

Precio por m²
Esta propiedad 11 UF/m²

Información del vendedor

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



Propiedad con sitio grande
UF 5.378.85 (*) \$ 160.000.000

Lilian Barrera - 1900
Region Metropolitana, La Florida
+569 9991 1100

24 Avisos publicados | 5 Avisos activos

Envíale un mensaje

Reportar aviso | Consejos de seguridad

El Jardín Parque Industrial

[Enviar](#)

Detalles

Precio	\$ 160.000.000
Tipo de inmueble	Casa
Comuna	La Florida
Superficie total	500 m ²
Superficie construida	70 m ²
Año de construcción	1999
Dormitorios	2 dormitorios
Baños	1 baño
Estantonamiento	1
Gastos comunes	S 1
Código	78090105

[Agregar a favoritos](#)

Compartir: Facebook, Twitter, Email

Descripción

Propiedad con locomoción al pie de la puerta buena ubicación. Amplio sitio contacto al 0743-19720 respondó WhatsApp

+23

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



Casa En Venta En La Florida, Con Amplio Terreno, \$ 185 Millo
\$ 185.000.000

UF 7.250

- 75 m² totales
- 3 dormitorios
- 1 baño

[Contactar](#)

Referencia de precios

Propiedades similares en el sitio ⓘ



UF 7.250

Ver propiedades similares

Precio por m²
Esta propiedad 82 UF/m²

Información del vendedor

Referencia N°5 https://www.yapo.cl/region_metro