

INFORME DE TASACIÓN URBANA

CREDITO HIPOTECARIO

Nº SOLICITUD : 643951

Nº Bien : 2331468

Fecha Tasación : 31/08/2021

Fecha Solicitud : 18/08/2021

Valor UF : 29.935,08

ANTECEDENTES BÁSICOS

Cliente: Margarita Virginia Cabo Osmer
Propietario Margarita Virginia Cabo Osmer
Ejecutivo: Daniela Paz Bataller Donoso

Rut Cliente: 6.245.249-8
Rut Propietario: 6.245.249-8
Sucursal:

Tipo bien: **DEPARTAMENTO**

Comuna: **LAS CONDES, AREA METROPOLITANA**

Dirección: **Francisco Bulnes Correa**

Rol SII: **2772-172**

Nº: **3763**

Unidad: **12 A**

Nombre Agrupación: **CUMBRES DEL REMANSO 2**

Uso: **RESIDENCIAL**

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

DEPARTAMENTO USADO DE 294,43 M2. ORIENTACION NOR PONIENTE, 67,30 M2. APROX. DE TERRAZAS Y 352,54 M2. APROX., DE PATIO DE USO Y GOCE EXCLUSIVO. SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN CON TERMINACIONES ACOERDE A SU TIPOLOGÍA. SE UBICA EN EL PRIMER PISO UN EDIFICIO EMLAZADO AL INTERIOR DE UN CONDOMINIO CONSTITUIDO POR CUATRO EDIFICIOS DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS AL ANALIZADO, CON ACCESO POR CALLE FRANCISCO BULNES CORREA 3763, COMUNA DE LAS CONDES, PRESENTA BUENA ACCESIBILIDAD Y CERCANÍA A EQUIPAMIENTO. PARA EFECTOS DE VENTA RAPIDA CONSIDERAR VALOR DE LIQUIDACION.



ANTECEDENTES GENERALES

Tipo de área: **URBANA**

Uso predominante: **RESIDENCIAL**

Tendencia de desarrollo: **EXPANSION**

Tipología: **EDIFICIO AISLADO**

Relación terreno/edificación: ; **ADECUADO**

Calidad general: **BUENA**

Estado edificación: **TERMINADA**

Tipo de diseño: **ESPECIAL**

Nº Baños: **5**

Altura: **5 pisos**

Nº dormitorio/ofic./locales: **5**

Vida útil estimada: **MAYOR A 20 AÑOS**

Conservación general: **BUENO**

Grado de obsolescencia: **BAJO**

Destino: **HABITACIONAL**

Avalúo fiscal: **13808**

Permiso Edificación: **17-15/02/2011**

Recepción final: **110-19/03/2013**

RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

Afecto a exprop., cesión o utilidad púb.: **NO**

Limitaciones a uso por normativa: **NO**

Acogido a leyes: **COPROPIEDAD - OTRO**

Afecto a servi., usufructo, otra lim.: **NO**

Cumple normativa ambiental: **NO**

Sello inspección de gases: **VERDE**

Edificaciones sin regularizar: **NO**

Factibles de regularizar:

ROL SII:

NO SE OBSERVAN RESTRICCIONES. SE SUGIERE COMPROBAR CON CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPAL DE LA COMUNA Y CERTIFICADO DE NO EXPROPIACIÓN SERVIU REGION METROPOLITANA. SELLO VERDE DE LA S.E.C. CON VIGENCIA HASTA EL 17/02/2022.

Observación Visador: **Propiedad aceptable como garantía.**

VICTOR ALEJANDRO KAISER JORQUERA KAISER JORQUERA

Tasador responsable

El profesional que firma declara que ha inspeccionado la propiedad por dentro y por fuera, que ha verificado las superficies, que la información aquí señalada es totalmente verdadera, que todos los inconvenientes de la propiedad y su entorno están mencionados, y que no ha obviado nada que influya en el valor asignado. Declara, además, que las conclusiones y opiniones indicadas en este informe han sido preparadas por el tasador arriba firmante, que no ha tenido en el pasado o presente interés alguno en el bien tasado, ni relación alguna con el propietario o solicitante; y que no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la propiedad.

BELEN VARAS ESPINDOLA

Visador Sección Tasaciones

Valor Comercial Banco	UF 25.500,00	\$ 763.344.540
Valor Garantía	UF 20.400,00	\$ 610.675.632
Valor Comercial Tasador	UF 25.500,00	\$ 763.344.540
Valor Liquidación (80%)	UF 20.400,00	\$ 610.675.632
Valor seguro	UF 23.738,00	\$ 710.598.929

(*) Depreciación 0% - Fluctuación 25% - Comercialización 5%

INFORME DE TASACIÓN URBANA

CREDITO HIPOTECARIO

Nº SOLICITUD : 643951

Nº Bien : 2331468

Fecha Tasación : 31/08/2021

Fecha Solicitud : 18/08/2021

Valor UF : 29.935,08

ANTECEDENTES PROPIEDAD

ANTECEDENTES

Fuentes datos:

Escritura propiedad: NO

Ocupante inmueble: PROPIETARIO

Permiso de Edificación: 17-15/02/2011

Arqto. Construc. o Inmobiliaria: INMOBILIARIA LA FORESTA S.A.

Otros antecedentes:

Levantamiento Tasador: NO

Tasador: VICTOR ALEJANDRO KAISER JORQUERA KAISER JORQUERA

Recepciones finales: 110-19/03/2013

Facilidad de acceso e inspección: NO

MERCADO

Mercado Objetivo: HABIT. ALTO

Ofertas bienes similares: MEDIANO

Tendencia valor: ESTABLE

Comparación con competencia:

Transparencia mercado: MEDIANO

Demanda por bienes similares: MEDIANO

Plusvalía mediano y largo plazo: BUENO

Localizacion: SIMILAR

El bien es adecuado a su mercado: SI

Riesgo de obtener menor valor: MEDIANO

Terreno SIMILAR

Edificación: SIMILAR

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

SECTOR

Calidad Ambiental: BUENA

Velocidad de cambio: BAJA

Grado de consolidación: MEDIANO

POBLACIÓN

Nivel socioeconómico: ALTO

Densidad de población: BAJA

Tendencia: EN AUMENTO

EDIFICACIÓN

Calidad: BUENA

Conservación general: BUENO

Densidad: BAJA

Altura: 5 pisos

Edad Media: 8 años

Agrupamiento predominante: EDIFICIO AISLADO

Tipo de diseño: ESPECIAL

EQUIPAMIENTO

Escala: MEDIANO

Grado de desarrollo: CONSOLIDADO

Tipo de servicio educacional: COMPLETA a 500 mts

Tipo de centro comercial: MALL a 3100 mts

Áreas verdes y de esparcimiento: PLAZA a 1300 mts

Calidad de movilización: BUENA a 700 mts

Observaciones: SECTOR DE CARÁCTER RESIDENCIAL EN EXPANSIÓN CON EDIFICIOS DE BAJA ALTURA Y VIVIENDAS REPETITIVAS DE DOS PISOS. EJE ESTRUCTURANTE AVDA. CRISTÓBAL COLÓN, A 2.500 MTS. CON COMERCIO, EQUIPAMIENTO Y TRANSPORTE DE NIVEL VECINAL.

URBANIZACIÓN

Urbanización: COMPLETA

Calidad: BUENA

Estado de conservación: BUENO

Calzada: ASFALTO C/SOLERA

Ancho: 6 mts

Aceras: HORMIGON C/BANDEJON Y JARDIN

Ancho: 5 mts

Redes: Alcantarillado: COLECTOR PUBLICO Agua Potable: PUBLICA

Aguas Iliuvias: COLECTOR PUBLICO

Gas: PUBLICA

Arborización: FORMADA

Electricidad: PUBLICA; TRIFASICA SUBTERRANEA

Observaciones: EL SECTOR CUENTA CON UNA URBANIZACIÓN COMPLETA, CON ALUMBRADO PUBLICO, GRIFOS DE INCENDIO, ARBORIZACIÓN, SEÑALIZACIÓN, CALZADAS Y ACERAS, REDES ELÉCTRICAS, AGUA POTABLE Y RED DE ALCANTARILLADO. BUEN ESTADO DE PRESENTACIÓN GENERAL.

CARACTERÍSTICAS TERRENO

Superficie bruta neta: 352.54 m2

Relación frente/fondo: NaN

Forma:

Topografía:

NORMATIVA PLAN REGULADOR

Modificaciones previstas: NO

Estado Plan regulador: VIGENTE

Usos suelo: RESIDENCIAL

Modificaciones afectan propiedad:

Antejardín: 10 mts

Sistema agrupamiento: AISLADA

Ocupación de suelo: 30%

Subdivisión predial mínima: 2500 m2

Altura de edificación: 14 mts

Densidad bruta máxima: 100 hab/há

Estacionamientos:

Observaciones: SEGÚN P.R.C. LA PROPIEDAD SE EMPLAZA EN LA ZONA U-V "USO VIVIENDA" Y E-AB4 "EDIFICACIÓN AISLADA BAJA N° 4".

BIENES COMUNES

CONDOMINIO CON SALA MULTIUSO, GIMNASIO Y PISCINA Y 20 ESTACIONAMIENTOS DE VISITAS.

INFORME DE TASACIÓN URBANA

CREDITO HIPOTECARIO

Nº SOLICITUD : 643951

Nº Bien : 2331468

Fecha Tasación : 31/08/2021

Fecha Solicitud : 18/08/2021

Valor UF : 29.935,08

CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES

EDIFICACIÓN N° 1

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
TERRAZAS	HIPOTECABLE	ADOSADA 2L	B	2	2013	1	EA	C/R	BUENO	67.30

Uso actual: **HABITACIONAL**

Calidad diseño: **BUENA**

Observaciones: **SUPERFICIE APROXIMADA. PROGRAMA: TERRAZA CON ACCESO DESDE EL LIVING Y COMEDOR; Y TERRAZA CON ACCESO**

A) PLANIFICACIÓN

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: **HORMIGON ARMADO**

Estructura Techumbre:

Entrepisos: **HORMIGON ARMADO - LOSA**

Cubierta:

Tabiques: **NO HAY**

Escaleras: **NO HAY**

Observaciones:

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Calidad: **BUENA**

Muros Exteriores: **ENCHAPE EN LADRILLO**

Paramentos interiores: -

Cielos: **ENLUCIDOS Y PINTADOS**

Hojalatería: **FIERRO GALVANIZADO**

Pavimentos húmedos: **CERÁMICA**

Pavimentos secos: -

Artefactos sanitarios: -

Puertas: -

Muebles de closet: -

Quincallería: -

Ventanas: -

Muebles de cocina: -

Observaciones:

D) INSTALACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Calidad: **BUENA**

Alcantarillado: **NO POSEE**

Gas: **NO POSEE**

Agua potable: **NO POSEE;**

Calefacción: **NO POSEE**

Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones:

INFORME DE TASACIÓN URBANA
CREDITO HIPOTECARIO

Nº SOLICITUD : 643951

Nº Bien : 2331468

Fecha Tasación : 31/08/2021

Fecha Solicitud : 18/08/2021

Valor UF : 29.935,08

EDIFICACIÓN N° 2

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
DEPARTAMENTO 12 A	HIPOTECABLE	ADOSADA 1L	B	2	2013	1	NI	C/R	BUENO	294.4

Uso actual: **HABITACIONAL**

Calidad diseño: **BUENA**

Observaciones: **PROGRAMA: HALL DE ACCESO, LIVING, COMEDOR, BAÑO DE VISITAS, COCINA, LOGGIA, DORMITORIO DE SERVICIO CON**
A) PLANIFICACIÓN
B) OBRA GRUESA

Estructura muros: **HORMIGON ARMADO**

Estructura Techumbre: **HORMIGON ARMADO - LOSA**

Entrepisos: **HORMIGON ARMADO - LOSA**

Cubierta: **ASFALTO Y SIMILARES - IMPERMEABILIZACION LOSAS**

Tabiques: **ACERO CON PLACAS YESO-CARTON O SIMILAR**

Escaleras: **HORMIGON ARMADO**

Observaciones:

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Calidad: **BUENA**

Muros Exteriores: **ENCHAPE EN LADRILLO**

Paramentos interiores: **ZONAS SECAS: PAPEL MURAL; ZONAS HÚMEDAS:**

Cielos: **ENLUCIDOS Y PINTADOS**

Hojalatería: **FIERRO GALVANIZADO**

Pavimentos húmedos: **MÁRMOL Y PORCELANATO**

Pavimentos secos: **MÁRMOL Y MADERA FOTOLAMINADA**

Artefactos sanitarios: **DE CALIDAD**

Puertas: **MADERA CONTRAPLACADA CON BARNIZ**

Muebles de closet: **MADERA AGLOMERADA ENCHAPADA CON**

Quincallería: **DE CALIDAD EN ACERO INOXIDABLE**

Ventanas: **PVC FOLIO MADERA CON VIDRIO TERMOPANEL**

Muebles de cocina: **MURALES Y DE BASE EN MADERA AGLOMERADA**

Observaciones: **BAÑOS CON VANITORIOS Y LAVAMANOS DE PEDESTAL. BAÑO PRINCIPAL CON TINA HIDROMASAJE. COCINA ISLA EQUIPADA CON CAMPANA DE ACERO, ENCIMERA A GAS Y HORNO ELÉCTRICO.**
D) INSTALACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Calidad: **BUENA**

Alcantarillado: **A COLECTOR**

Gas: **DE RED**

Agua potable: **DE RED; FRIA/CALIENTE EMBUTIDA**

Calefacción: **LOSA RADIANTE CON CALDERA A GAS CENTRAL**

Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones:

DETALLE TASACIÓN

Terreno	Tipo de derecho	Frente (mts.)	Fondo medio (mts.)	Forma	Topografía	Superficie neta (m2)
	COPROPIEDAD					352.54

Edificaciones	Garantía	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond.Edif.	Sit.Legal	Estado	Superficie neta (m2)
TERRAZAS	HIPOTECABLE	HORM. ARMADO	BUENA	2013	1	CONSTR. ABIERTA	C/R	BUENO	67.30
DEPARTAMENTO 12 A	HIPOTECABLE	HORM. ARMADO	BUENA	2013	1	NINGUNA	C/R	BUENO	294.4

Obras Complementarias	Rol	Garantía	Calidad	Sit.Legal	Estado	Cantidad (GL)
ESTACIONAMIENTO 17 (SUBTERRÁNEO) ROL 2772-227	2772-227	HIPOTECABLE	3	C/R	BUENO	1
ESTACIONAMIENTO 24 Y BODEGA 7 (SUBTERRÁNEO) ROL 2772-234	2772-234	HIPOTECABLE	3	C/R	BUENO	1
ESTACIONAMIENTO 32 (SUBTERRÁNEO) ROL 2772-242	2772-242	HIPOTECABLE	3	C/R	BUENO	1
BODEGA 11 (SUBTERRÁNEO) ROL 2772-300	2772-300	HIPOTECABLE	3	C/R	BUENO	1

INFORME DE TASACIÓN URBANA
CREDITO HIPOTECARIO

Nº SOLICITUD : 643951

Nº Bien : 2331468

Fecha Tasación : 31/08/2021

Fecha Solicitud : 18/08/2021

Valor UF : 29.935,08

Obras Complementarias	Rol	Garantía	Calidad	Sit.Legal	Estado	Cantidad (GL)
ESTACIONAMIENTO 31 (SUBTERRÁNEO) ROL 2772-241	2772-241	HIPOTECABLE	3	C/R	BUENO	1

DETALLE ANÁLISIS COSTO REPOSICIÓN

TERRENO								Subtotal UF	
Superficie neta (m2)	Frente (mts.)	Fondo (mts.)	Forma	Superficie (m2)	UF / m2				
					Sector	Propiedad			
352.54				352.54	5,00	5,00	1.762,70		

EDIFICACIONES

Nombre	Garantía	Clase	Calidad	Año	Pisos	Cond. Especial	Situación Legal	Estado	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
										Sector	Deprec.	
TERRAZAS	HIPOTECABLE	HORM. ARMADO	BUENA	2013	1	CONSTR. ABIERTA	C/R	BUENO	67.30	0,00	34,00	2.288,00
DEPARTAMENTO 12	HIPOTECABLE	HORM. ARMADO	BUENA	2013	1	NINGUNA	C/R	BUENO	294.4	0,00	68,00	20.019,00
Totales									361,70			22.307,00

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Obra	Rol	Garantía	Calidad	Situación Legal	Estado	Cantidad (GL)	UF / m2		Subtotal UF
							Sector	Deprec.	
ESTACIONAMIENTO 17 (SUBTERRÁNEO) ROL 2772-227	2772-227	HIPOTECABLE	3	C/R	BUENO	1	310,00	300,00	300,00
ESTACIONAMIENTO 24 Y BODEGA 7 (SUBTERRÁNEO) ROL 2772-234	2772-234	HIPOTECABLE	3	C/R	BUENO	1	420,00	410,00	410,00
ESTACIONAMIENTO 32 (SUBTERRÁNEO) ROL 2772-242	2772-242	HIPOTECABLE	3	C/R	BUENO	1	310,00	300,00	300,00
BODEGA 11 (SUBTERRÁNEO) ROL 2772-300	2772-300	HIPOTECABLE	3	C/R	BUENO	1	110,00	100,00	100,00
ESTACIONAMIENTO 31 (SUBTERRÁNEO) ROL 2772-241	2772-241	HIPOTECABLE	3	C/R	BUENO	1	310,00	300,00	300,00
Total									1.410,00

Estimación costo reposición: **25.479,70 UF**
ANTECEDENTES DE MERCADO

Dirección propiedad	Fecha	Tipo dato	Comp. con prop. tasada	Distancia (m)	Terreno (m2)	Construcción (m2)	Valor total (UF)	Terreno total / Sup. (UF)	Constru. total / Sup. (UF)
FRANCISCO BULNES CORREA		OFERTA SIN COMPROBAR	SIMILAR	650,00	0,00	336,00	23.900,00	0,00	71,13
FRANCISCO BULNES CORREA		OFERTA SIN COMPROBAR	SIMILAR	650,00	0,00	340,00	25.000,00	0,00	73,53
FRANCISCO BULNES CORREA		OFERTA SIN COMPROBAR	SIMILAR	100,00	0,00	355,00	24.500,00	0,00	69,01
FRANCISCO BULNES CORREA		OFERTA SIN COMPROBAR	SIMILAR	100,00	0,00	339,00	25.000,00	0,00	73,75
CAMINO GRAN VISTA		OFERTA SIN COMPROBAR	SIMILAR	1.100,00	0,00	335,00	24.000,00	0,00	71,64

INFORME DE TASACIÓN URBANA

CREDITO HIPOTECARIO

Nº SOLICITUD : 643951

Nº Bien : 2331468

Fecha Tasación : 31/08/2021

Fecha Solicitud : 18/08/2021

Valor UF : 29.935,08

Promedio muestra	0,00	341,00	24.480,00	0,00	71,81
Propiedad	352,54	361,70	25.500,00	72,33	70,50

ANTECEDENTES DE RENTABILIDAD

Dirección propiedad	Fecha	Tipo dato	Comparación con propiedad tasada	Distancia (m)	Terreno (m2)	Construcción (m2)	Arriendo bruto mes (\$)	Arriendo bruto mes / Sup. const. (UF)
CAMINO GRAN VISTA		OFERTA SIN COMPROBAR	SIMILAR	1.100,00	0,00	350,00	2.500.000,00	0,24
FRANCISCO BULNES CORREA		OFERTA SIN COMPROBAR	SIMILAR	100,00	0,00	364,00	2.900.000,00	0,27
CARLOS PEÑA OTAEGUI		OFERTA SIN COMPROBAR	SIMILAR	800,00	0,00	330,00	2.700.000,00	0,27
CARLOS PEÑA OTAEGUI		OFERTA SIN COMPROBAR	SIMILAR	800,00	0,00	330,00	2.700.000,00	0,27
CAMINO GRAN VISTA		OFERTA SIN COMPROBAR	SIMILAR	1.100,00	0,00	350,00	2.500.000,00	0,24
Promedio muestra				0,00	344,80	0,00	0,26	
Propiedad				352,54	361,70	2.800.000,00	0,26	

Gasto Mensual
\$ 280.000,00

Tasa Ocupación Anual
98%

Tasa Descuento Anual
5%

Renta Neta Año
\$ 29.568.000,00

Valor Rentabilidad
UF 19.754,75

Valor Rentabilidad
\$ 591.360.000,00

PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS



INFORME DE TASACIÓN URBANA**CREDITO HIPOTECARIO**

Nº SOLICITUD : 643951

Nº Bien : 2331468

Fecha Tasación : 31/08/2021

Fecha Solicitud : 18/08/2021

Valor UF : 29.935,08

