

ANTECEDENTES BÁSICOS

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

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

Tipo bien: **DEPARTAMENTO**
Dirección: **Francisco Bulnes Correa**
N°: **3763**
Nombre Agrupación: **CUMBRES DEL REMANSO 2**

Comuna: **LAS CONDES, AREA METROPOLITANA**
Rol SII: **2772-172**
Unidad: **12 A**
Uso: **RESIDENCIAL**

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

DEPARTAMENTO USADO DE 294,43 M2. ORIENTACIÓN 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 ACORDE A SU TIPOLOGÍA. SE UBICA EN EL PRIMER PISO UN EDIFICIO EMPLAZADO 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 RÁPIDA CONSIDERAR VALOR DE LIQUIDACIÓN.



ANTECEDENTES GENERALES

Tipo de área: **URBANA**
Tipología: **EDIFICIO AISLADO**
Estado edificación: **TERMINADA**
Altura: **5 pisos**
Conservación general: **BUENO**
Avalúo fiscal: **13808**

Uso predominante: **RESIDENCIAL**
Relación terreno/edificación: ; **ADECUADO**
Tipo de diseño: **ESPECIAL**
N° dormitorio/ofic./locales: **5**
Grado de obsolescencia: **BAJO**
Permiso Edificación: **17-15/02/2011**

Tendencia de desarrollo: **EXPANSION**
Calidad general: **BUENA**
N° Baños: **5**
Vida útil estimada: **MAYOR A 20 AÑOS**
Destino: **HABITACIONAL**
Recepción final: **110-19/03/2013**

RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

Afecto a exprop., cesión o utilidad púb.: **NO**
Afecto a servi., usufructo, otra lim.: **NO**
Edificaciones sin regularizar: **NO**
ROL SII:

Limitaciones a uso por normativa: **NO**
Cumple normativa ambiental: **NO**
Factibles de regularizar:

Acogido a leyes: **COPROPIEDAD - OTRO**
Sello inspección de gases: **VERDE**

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 REGIÓN 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%

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**

Recepciones finales: **110-19/03/2013**

Facilidad de acceso e inspección: **NO**

MERCADO

Mercado Objetivo: **HABIT. ALTO**

Transparencia mercado: **MEDIANO**

El bien es adecuado a su mercado: **SI**

Ofertas bienes similares: **MEDIANO**

Demanda por bienes similares: **MEDIANO**

Riesgo de obtener menor valor: **MEDIANO**

Tendencia valor: **ESTABLE**

Plusvalía mediano y largo plazo: **BUENO**

Comparación con competencia:

Localización: **SIMILAR**

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**

Altura: **5 pisos**

Conservación general: **BUENO**

Densidad: **BAJA**

Agrupamiento predominante: **EDIFICIO AISLADO**

Edad Media: **8 años**

Escala: **MEDIANO**

Tipo de diseño: **ESPECIAL**

EQUIPAMIENTO

Tipo de servicio educacional: **COMPLETA a 500 mts**

Tipo de centro comercial: **MALL a 3100 mts**

Grado de desarrollo: **CONSOLIDADO**

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 Iluvias: **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**

Frente predial mínimo:

Sistema agrupamiento: **AISLADA**

Ocupación de suelo: **30%**

Coefficiente constructibilidad: **0.8**

Subdivisión predial mínima: **2500 m2**

Altura de edificación: **14 mts**

N° de pisos: **4 pisos**

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.

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**

Entrepisos: **HORMIGON ARMADO - LOSA**

Tabiques: **NO HAY**

Observaciones:

Estructura Techumbre:

Cubierta:

Escaleras: **NO HAY**

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Muros Exteriores: **ENCHAPE EN LADRILLO**

Cielos: **ENLUCIDOS Y PINTADOS**

Pavimentos húmedos: CERÁMICA

Artefactos sanitarios: -

Muebles de closet: -

Ventanas: -

Observaciones:

Calidad: **BUENA**

Paramentos interiores: -

Hojalatería: **FIERRO GALVANIZADO**

Pavimentos secos: -

Puertas: -

Quincallería: -

Muebles de cocina: -

D) INSTALACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Alcantarillado: **NO POSEE**

Agua potable: **NO POSEE;**

Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones:

Calidad: **BUENA**

Gas: NO POSEE

Calefacción: **NO POSEE**

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**Entrepisos: **HORMIGON ARMADO - LOSA**Tabiques: **ACERO CON PLACAS YESO-CARTON O SIMILAR**

Observaciones:

Estructura Techumbre: **HORMIGON ARMADO - LOSA**Cubierta: **ASFALTO Y SIMILARES - IMPERMEABILIZACION LOSAS**Escaleras: **HORMIGON ARMADO****C) TERMINACIONES**Estado conservación: **BUENO**Muros Exteriores: **ENCHAPE EN LADRILLO**Cielos: **ENLUCIDOS Y PINTADOS**Pavimentos húmedos: **MÁRMOL Y PORCELANATO**Artefactos sanitarios: **DE CALIDAD**Muebles de closet: **MADERA AGLOMERADA ENCHAPADA CON**Ventanas: **PVC FOLIO MADERA CON VIDRIO TERMOPANEL**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.**Calidad: **BUENA**Paramentos interiores: **ZONAS SECAS: PAPEL MURAL; ZONAS HÚMEDAS:**Hojalatería: **FIERRO GALVANIZADO**Pavimentos secos: **MÁRMOL Y MADERA FOTOLAMINADA**Puertas: **MADERA CONTRAPLACADA CON BARNIZ**Quincallería: **DE CALIDAD EN ACERO INOXIDABLE**Muebles de cocina: **MURALES Y DE BASE EN MADERA AGLOMERADA****D) INSTALACIONES**Estado conservación: **BUENO**Alcantarillado: **A COLECTOR**Agua potable: **DE RED; FRIA/CALIENTE EMBUTIDA**Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones:

Calidad: **BUENA**Gas: **DE RED**Calefacción: **LOSA RADIANTE CON CALDERA A GAS CENTRAL****DETALLE TASACIÓN**

Terreno	Tipo de derecho	Frete (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

N° SOLICITUD : 643951
N° 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							
Superficie neta (m2)	Frente (mts.)	Fondo (mts.)	Forma	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
					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 A	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

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



