

ANTECEDENTES BÁSICOS

Cliente: SANTILLANA SpA
Propietario: SANTILLANA SpA
Ejecutivo: Daniela Paz Bataller Donoso

Rut Cliente: 77.223.363-9
Rut Propietario: 77.223.363-9
Sucursal:

Tipo bien: **CASA**
Dirección: **PJE. EL AROMO**

Comuna: **VITACURA, AREA METROPOLITANA**
N°: **7558** Unidad:

Rol SII: **1443-193**

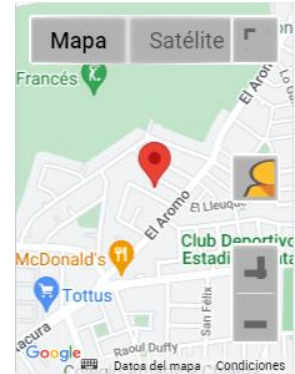
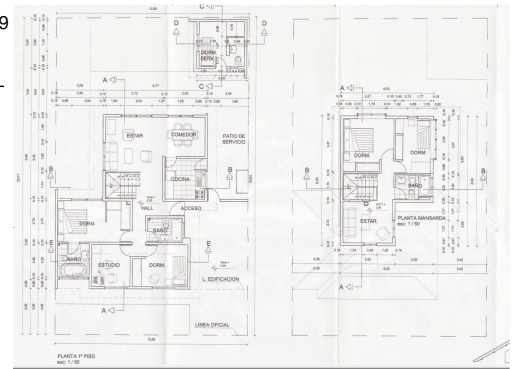
Uso: **RESIDENCIAL**

Nombre Agrupación: **BARRIO LO BELTRAN**

Coordenadas: **-33.383377;-70.5618809999999**

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

VIVIENDA DE 1 PISO+MANSARDA, AMPLIADA Y REMODELADA. EMPLAZADA EN ACERA NORORIENTE DE PJE. EL AROMO. A 1KM AL NORPONIENTE DE CRUCE AVDAS. VITACURA Y PADRE HURTADO NORTE.



ANTECEDENTES GENERALES

Tipo de área: **URBANA**
Tipología: **INDIVIDUAL AISLADA**
Estado edificación: **TERMINADA**
Altura: **1 pisos**
Conservación general: **BUENO**
Avalúo fiscal: **4871**

Uso predominante: **RESIDENCIAL**
Relación terreno/edificación: **ADECUADO**
Tipo de diseño: **ESPECIAL**
N° dormitorio/ofic./locales: **5**
Grado de obsolescencia: **BAJO**
Permiso Edificación: **N°136 - 05/03/1971**

Tendencia de desarrollo: **CONSOLIDADO**
Calidad general: **BUENA**
N° Baños: **4**
Vida útil estimada: **MAYOR A 20 AÑOS**
Destino: **HABITACIONAL**
Recepción final: **N°240 - 26/06/1974; CERT.REG: N°2652 - 03/02/2006**

RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

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

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

Acogido a leyes:
Sello inspección de gases:

NO AFECTO A EXPROPIACION MUNICIPAL.

Observación Visador: **Calidad de la garantía aceptable. Valor ajustado por obras sin regularizar y terraza no regularizable. Informe solo para uso interno y con fines crediticios del Banco de Chile.**

Gaston Bravo Hurtado
GASTON BRAVO SPA

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.

GABRIELA TIZNADO TIZNADO VERA

Visador Sección Tasaciones

Valor Comercial Banco	UF 16.748,00	\$ 612.371.695
Valor Garantía	UF 13.600,00	\$ 497.268.632
Valor Comercial Tasador	UF 17.000,00	\$ 621.585.790
Valor Liquidación (80%)	UF 13.600,00	\$ 497.268.632
Valor seguro	UF 7.900,00	\$ 288.854.573

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

ANTECEDENTES PROPIEDAD

ANTECEDENTES
Fuentes datos: Planos propiedad; Escritura; Antecedentes municipales; DESLINDES SEGUN INSCRIPCION CBR
SITIO 6, SECTOR B, BARRIO LO BELTRAN
Escritura propiedad: SI
Ocupante inmueble: PROPIETARIO
Permiso de Edificación: N°136 - 05/03/1971
Arqto. Construc. o Inmobiliaria: ARQ: CARLOS HAGEL - FRANCISCO FARIAS
ROL SII: 1443-193

Levantamiento Tasador: NO
Tasador: Gaston Bravo Hurtado
Recepciones finales: N°240 - 26/06/1974; CERT.REG: N°2652 - 03/02/2006
Facilidad de acceso e inspección: NO

Otros antecedentes: CONTACTO: CERTIF.REGUL, PLANOS, SUP. VISITA DOM: PE, RF, CERTIF.REGUL, PLANOS, SUP, PRC. OTRO: MEDICION EN TERRENO, ANTEC.SII

MERCADO

Mercado Objetivo: HABIT. MEDIO-ALTO
Ofertas bienes similares: MEDIANO
Tendencia valor: ESTABLE
Comparación con competencia: Localización: SIMILAR
Transparencia mercado: MEDIANO
Demanda por bienes similares: MEDIANO
Plusvalía mediano y largo plazo: REGULAR
Terreno SIMILAR
El bien es adecuado a su mercado: SI
Riesgo de obtener menor valor: BAJO
Edificación: SIMILAR

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

SECTOR
Calidad Ambiental: BUENA
Velocidad de cambio: BAJA
Grado de consolidación: ALTO
POBLACIÓN
Nivel socioeconómico: MEDIO-ALTO
Densidad de población: BAJA
Tendencia: ESTABLE
EDIFICACIÓN
Calidad: BUENA
Conservación general: BUENO
Densidad: BAJA
Altura: 2 pisos
Edad Media: 25 años
Agrupamiento predominante: INDIVIDUAL AISLADA
Tipo de diseño: ESPECIAL
EQUIPAMIENTO
Escala: MEDIANO
Grado de desarrollo: CONSOLIDADO
Tipo de servicio educacional: MEDIA a 700 mts
Tipo de centro comercial: COMUNAL a 480 mts
Áreas verdes y de esparcimiento: PLAZA a 160 mts
Calidad de movilización: BUENA a 270 mts

URBANIZACIÓN
Urbanización: COMPLETA
Calidad: BUENA
Estado de conservación: BUENO
Calzada: ASFALTO C/SOLERA
Ancho:
Aceras: HORMIGON C/BANDEJON Y JARDIN
Ancho:
Redes: Alcantarillado: COLECTOR PUBLICO
Agua Potable: PUBLICA
Aguas lluvias: COLECTOR PUBLICO
Gas: PUBLICA
Arborización: FORMADA
Electricidad: PUBLICA; MONOFASICA AEREA

Observaciones: DESCRIPCION POR PASAJE EL AROMO

CARACTERÍSTICAS TERRENO

Superficie bruta neta: 260.00 m2
Relación frente/fondo: 0.60
Forma: CASI REGULAR
RECTANGULAR
Topografía: PLANA

NORMATIVA PLAN REGULADOR

Modificaciones previstas: NO
Usos suelo: RESIDENCIAL
Antejardín: 5 mts
Ocupación de suelo: 40%
Altura de edificación: 9 mts
Estacionamientos:

Frente predial mínimo:
Coeficiente constructibilidad: 0.8
N° de pisos: 2 pisos

Estado Plan regulador: VIGENTE
Modificaciones afectan propiedad: NO LA AFECTAN
Sistema agrupamiento: AISLADA
Subdivisión predial mínima: 500 m2
Densidad bruta máxima: 56 hab/há

BIENES COMUNES

CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES

EDIFICACIÓN N° 1

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
VIVIENDA P1+AMPLIACION	HIPOTECABLE	AISLADA	C	2	1974	1	CA	C/R	BUENO	88.0

Uso actual: **HABITACIONAL**

Calidad diseño: **BUENA**

Observaciones: **PROYECTO MODIFICADO Y REMODELADO, AMPLIACION REGULARIZADA AÑO 2006. CALIDAD BUENA A SUPERIOR,**

A) PLANIFICACIÓN

ORIG: HALL, ESTAR, COCINA ABIERTA, 2 DORMITORIOS, 1 BAÑO, PARTE ESTAR FAMILIAR, CAJA ESCALA.

AMPL: PARTE COCINA, PARTE ESTAR, PARTE ESTAR FAMIL, 1 BAÑO

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: **ALBAÑILERIA LADRILLOS ARMADA**

Entrepisos: **HORMIGON ARMADO - LOSA**

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

Observaciones:

Estructura Techumbre: **MADERA**

Cubierta: **ASFALTO Y SIMILARES - TEJUELAS**

Escaleras: **MADERA**

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Muros Exteriores: **ESTUCO, PINTURA GRANULADA**

Cielos: **ENLUCIDO, PINTURA, ILUM.INCORPORADA**

Pavimentos húmedos: **BALDOSAS**

Artefactos sanitarios: **LAVAMANOS Y VANITORIOS DE LOSA**

Muebles de closet: **COMPLETOS A LA MEDIDA**

Ventanas: **PVC FOLIO MADERA CON TERMOPANEL**

Observaciones:

Calidad: **BUENA**

Paramentos interiores: **ESTUCO, PINTURA, BALDOSAS**

Hojalatería:

Pavimentos secos: **PARQUET**

Puertas: **PLACA DE MADERA**

Quincallería: **DE BUENA CALIDAD**

Muebles de cocina: **CUBIERTA DE CUARZO Y MADERA**

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: **RADIADORES MURALES**

EDIFICACIÓN N° 2

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
MANSARDA	HIPOTECABLE	AISLADA	E	2	2006	1	MS	C/R	BUENO	45.0

Uso actual: **HABITACIONAL**

Calidad diseño: **BUENA**

Observaciones: **PROYECTO MODIFICADO. CALIDAD BUENA A SUPERIOR,**

A) PLANIFICACIÓN

2 DORMITORIOS, PPAL CON BAÑO SUITE Y VESTIDOR

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: **MADERA**

Entrepisos: **NO HAY**

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

Observaciones:

Estructura Techumbre: **MADERA**

Cubierta: **ASFALTO Y SIMILARES - TEJUELAS**

Escaleras: **NO HAY**

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Muros Exteriores: **ESTUCO, PINTURA GRANULADA**

Cielos: **ENLUCIDO, PINTURA, VIGAS DE MADERA**

Pavimentos húmedos: **PORCELANATO**

Artefactos sanitarios: **VANITORIO DE LOSA**

Muebles de closet: **COMPLETOS A LA MEDIDA**

Ventanas: **PVC FOLIO MADERA CON TERMOPANEL**

Observaciones:

Calidad: **BUENA**

Paramentos interiores: **ESTUCO, PINTURA, PORCELANATO**

Hojalatería:

Pavimentos secos: **FOTOLAMINADO**

Puertas: **PLACA DE MADERA**

Quincallería: **DE BUENA CALIDAD**

Muebles de cocina:

D) INSTALACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Alcantarillado: **A COLECTOR**

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

Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones:

Calidad: **BUENA**

Gas: NO POSEE

Calefacción: **RADIADORES MURALES**

EDIFICACIÓN N° 3

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
AMPLIACION 1°P	HIPOTECABLE	ADOSADA 1L	E	2	2006	1	CA	C/R	BUENO	10.0

Uso actual: **SERVICIOS**Calidad diseño: **BUENA**Observaciones: **CUENTA CON EMPLAZAMIENTO DISTINTO AL INDICADO EN PLANO, SE CONSIDERA REGULARIZADO****A) PLANIFICACIÓN**

DORMITORIO Y BAÑO DE SERVICIO

B) OBRA GRUESAEstructura muros: **MADERA**Entrepisos: **NO HAY**Tabiques: **MADERA CON PLACAS YESO-CARTON O SIMILAR**

Observaciones:

Estructura Techumbre: **MADERA**Cubierta: **ACERO ZINCADO - LAMINAS LISAS**Escaleras: **NO HAY****C) TERMINACIONES**Estado conservación: **BUENO**Muros Exteriores: **ESTUCO, PINTURA GRANULADA**Cielos: **ENLUCIDO, PINTURA, VIGAS DE MADERA**Pavimentos húmedos: **PORCELANATO**Artefactos sanitarios: **LAVAMANOS DE LOSA**

Muebles de closet:

Ventanas: **ALUMINIO CON TERMOPANEL**

Observaciones:

Calidad: **BUENA**Paramentos interiores: **ESTUCO, PINTURA, PORCELANATO**

Hojalatería:

Pavimentos secos: **FOTOLAMINADO**Puertas: **PLACA DE MADERA**Quincallería: **DE BUENA CALIDAD**

Muebles de cocina:

D) INSTALACIONESEstado conservación: **BUENO**Alcantarillado: **A COLECTOR**Agua potable: **DE RED; FRIA/CALIENTE EMBUTIDA**Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones:

Calidad: **BUENA**Gas: **NO POSEE**

Calefacción:

DETALLE TASACIÓN

Terreno	Tipo de derecho	Frete (mts.)	Fondo medio (mts.)	Forma	Topografía	Superficie neta (m2)
TERRENO, EDIFICACIONES	PROPIEDAD	12.5	20.75	CASI REGULAR	PLANA	260.00

Edificaciones	Garantía	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond.Edif.	Sit.Legal	Estado	Superficie neta (m2)
VIVIENDA P1+AMPLIACION	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	BUENA	1974	1	CASA	C/R	BUENO	88.0
MANSARDA	HIPOTECABLE	MADERA	BUENA	2006	1	MANSARDA	C/R	BUENO	45.0
AMPLIACION 1°P	HIPOTECABLE	MADERA	BUENA	2006	1	CASA	C/R	BUENO	10.0

Obras Complementarias	Rol	Garantía	Calidad	Sit.Legal	Estado	Cantidad (GL)
QUINCHO ABIERTO DE HORMIGON	-	HIPOTECABLE	2	S/P	BUENO	1.0
PATIO DE SERVICIO (7 M2)	-	HIPOTECABLE	2	S/P	BUENO	1.0
TERRAZA DE ACERO EN ESTAR (18 M2); NR POR NORMATIVA DE OCUPACION DE SUELO	-	HIPOTECABLE	2	N/R	BUENO	1.0

Obras Complementarias	Rol	Garantía	Calidad	Sit.Legal	Estado	Cantidad (GL)
BODEGA DE ACERO EN ANTEJARDIN	-	HIPOTECABLE	2	N/R	BUENO	1.0
REJA/PORTON AUTOM. METALICOS, PAV.EXT.ADOQUINES Y PASTELONES, MEDIANEROS DE ALBAÑILERIA	-	HIPOTECABLE	2	C/R	BUENO	1.0

DETALLE ANÁLISIS COSTO REPOSICIÓN

TERRENO							
Superficie neta (m2)	Frente (mts.)	Fondo (mts.)	Forma	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
					Sector	Propiedad	
260.00	12.5	20.75	CASI REGULAR	260.0	30,00	35,00	9.100,00

EDIFICACIONES												
Nombre	Garantía	Clase	Calidad	Año	Pisos	Cond. Especial	Situación Legal	Estado	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
										Sector	Deprec.	
VIVIENDA P1+AMPLIACION	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	BUENA	1974	1	CASA	C/R	BUENO	88.0	50,00	48,00	4.224,00
MANSARDA	HIPOTECABLE	MADERA	BUENA	2006	1	MANSARDA	C/R	BUENO	45.0	46,00	44,00	1.980,00
AMPLIACION 1°P	HIPOTECABLE	MADERA	BUENA	2006	1	CASA	C/R	BUENO	10.0	40,00	38,00	380,00
Totales									143,00			6.584,00

OBRAS COMPLEMENTARIAS									
Obra	Rol	Garantía	Calidad	Situación Legal	Estado	Cantidad (GL)	UF / m2		Subtotal UF
							Sector	Deprec.	
QUINCHO ABIERTO DE HORMIGON	-	HIPOTECABLE	2	S/P	BUENO	1.0	60,00	60,00	60,00
PATIO DE SERVICIO (7 M2)	-	HIPOTECABLE	2	S/P	BUENO	1.0	70,00	63,00	63,00
TERRAZA DE ACERO EN ESTAR (18 M2); NR POR NORMATIVA DE OCUPACION DE SUELO	-	HIPOTECABLE	2	N/R	BUENO	1.0	200,00	180,00	180,00
BODEGA DE ACERO EN ANTEJARDIN	-	HIPOTECABLE	2	N/R	BUENO	1.0	40,00	36,00	36,00
REJA/PORTON AUTOM. METALICOS, PAV.EXT. ADOQUINES Y PASTELONES, MEDIANEROS DE	-	HIPOTECABLE	2	C/R	BUENO	1.0	300,00	250,00	250,00
Total									589,00

Estimación costo reposición: 16.273,00 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)
Sector Sport Frances, Vitacura	29/09/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	100,00	259,00	140,00	18.900,00	72,97	135,00
El Aromo, Vitacura	09/11/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	200,00	196,00	156,00	15.500,00	79,08	99,36
El Aromo, Vitacura	23/08/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	90,00	242,00	130,00	13.500,00	55,79	103,85

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)
Sector Sport Frances, Vitacura	30/09/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	230,00	276,00	160,00	17.500,00	63,41	109,38
Lo Beltran, Vitacura	09/11/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	400,00	260,00	140,00	15.500,00	59,62	110,71
El Aromo, Vitacura	09/11/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	40,00	250,00	176,00	18.500,00	74,00	105,11
Sta. Ana 1853, Vitacura	30/10/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	170,00	262,00	110,00	15.500,00	59,16	140,91
El Aromo 7708, Vitacura	04/11/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	260,00	260,00	140,00	18.900,00	72,69	135,00
Promedio muestra					250,62	144,00	16.725,00	67,09	117,42
Propiedad					260,00	143,00	17.000,00	65,38	118,88

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)
Nicolás Gogol 1500 - 1800, Vitacura	25/04/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	570,00	250,00	120,00	1.508.000,00	0,34
Lo Gallo, Vitacura	11/05/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	510,00	152,00	120,00	1.833.500,00	0,42
El Aromo 7500 - 7800, Vitacura	21/07/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	190,00	233,00	165,00	1.981.800,00	0,33
Av. Vitacura, Vitacura	07/09/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	560,00	250,00	140,00	1.555.200,00	0,30
Promedio muestra					221,25	136,25	0,00	0,35
Propiedad					260,00	0,00	1.900.000,00	0,00

Gasto Mensual	Tasa Ocupación Anual	Tasa Descuento Anual	Renta Neta Año
\$ 95.000,00	92%	4%	\$ 19.836.000,00
Valor Rentabilidad	Valor Rentabilidad		
UF 13.562,57	\$ 495.900.000,00		

PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS



FACHADA PROPIEDAD



FACHADA POSTERIOR



ESTAR



COCINA



COCINA



ESTAR FAMILIAR



BAÑO DE VISITAS



BAÑO DE SERVICIO



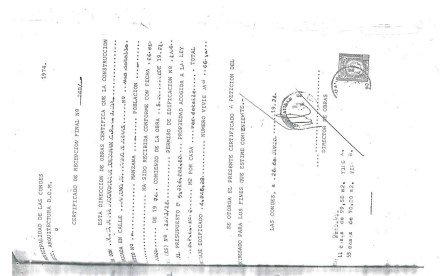
DORMITORIO 4 EN 2°P



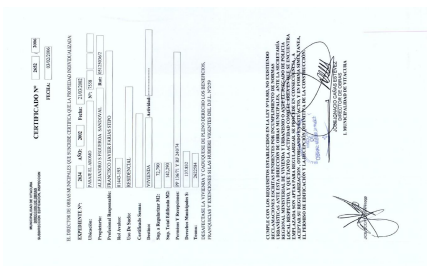
BAÑO 4 EN 2ºP



PLANO PRIVADO



RECEPCION FINAL



CERTIFICADO DE REGULARIZACION

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ					
28 de Noviembre de 2023					
Datos Generales					
Código del Documento	MTCARCA	Régimen	REGOL	ID	01443-2019
Dirección o Nombre de la Propiedad	CALLE ROSARIO 7558				
Nombre del Propietario	DANIEL ROQUE ALFONSO ESTEBAN VITRO				
Ubicación	ARIANA	Destino	HABITACIONAL	Serie	N/A AGROCIOL
Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2023					
Descripción de Avalúo	Avalúo Total	Contribución Teminal Cuotas 3 y 4			
Avalúo Afecto	17.551,40	Contribución Base			
Avalúo Exento	45.787,40	Sobresitas Sitios no Edificados			
Avalúo Afecto	12.279,40	Avalúo Afecto S			
Año Término de Ejecución	1.000	Sobresitas de los 12 meses			
		Cuota Ases Municipal			
		Contribución Totales			
Avalúo Total Actualizado al 31/12/2023:		177.981,40			

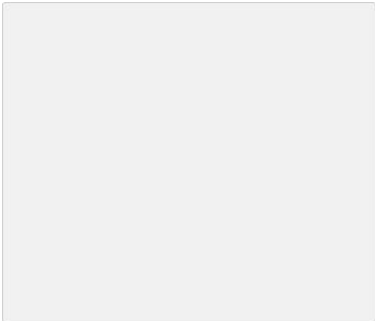
NOTA IMPORTANTE: El avalúo que se indica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del Impuesto Territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

ANTECEDENTE SII

Mapa Bien N°: 2498748 en Accesibilidad BBCC

INFORME DE TASACIÓN URBANA
LEASING

N° SOLICITUD : 713553
N° Bien : 2498748
Fecha Tasación : 30/11/2023
Fecha Solicitud : 24/11/2023
Valor UF : 36.563,87



Mapa Bien N°: 2498748 en Accesibilidad BBCC



REFERENCIAS