

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL



TASACION COMERCIAL INMUEBLE HABITACIONAL

CALLE CARLOS AGUIRRE LUCO N°0130 – LOTE B

POBLACION ESPERANZA

COMUNA DE PUENTE ALTO

INFORME FINAL

Enero de 2021

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL

INDICE

1.	INTRODUCCION.....	3
2.	METODOLOGIA	3
2.1	Recorrido en terreno.....	3
2.2	Análisis de antecedentes técnicos	4
2.3	Metodología y criterios de tasación comercial	4
2.3.1	Tasación del inmueble	4
2.3.2	Estimación de renta del inmueble.....	4
3.	RESUMEN DE LA TASACION	5
4.	DESCRIPCIÓN Y VALUACIÓN DEL INMUEBLE	7
4.1	Antecedentes de la comuna y del sector	7
4.2	Antecedentes generales según Certificado del SII.....	7
4.3	Zonificación del sector y emplazamiento del inmueble	8
4.4	Antecedentes generales del inmueble	9
4.5	Ubicación inmueble evaluado	9
4.6	Descripción del inmueble	10
4.7	Valuación inmueble comuna Puente Alto	12
4.7.1	Valores referenciales	12
4.7.2	Cuadro valuación inmueble.....	13

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL

TASACION COMERCIAL INMUEBLE

INFORME FINAL

1. INTRODUCCION

El presente documento, constituye el Informe de Tasación Comercial del un inmueble habitacional.

Este informe fue solicitado en autos caratulados "Gajardo con Foubert" por el Juez Arbitro, Sr. Raúl Ojalvo Clavería.

El bien avaluado en este informe, es:

- Casa Habitación, de Carlos Aguirre Luco N°0130 – Lote B, Población Esperanza, comuna de Puente Alto

Este informe fue elaborado con fecha 20 de enero del 2021 y se ha utilizado la equivalencia de \$ 29.092,80 vigente a esta fecha.

En este trabajo, no se han examinado los títulos de dominio del inmueble tasado, por lo que el estudio realizado no implica un pronunciamiento al respecto, ni sobre otras situaciones legales que puedan afectar al inmueble.

La elaboración del presente informe se realiza sobre la base de antecedentes aportados por las partes y los obtenidos en la visita al inmueble realizada el miércoles 13 de enero a las 12 horas. Se considera además la información del Plano Regulador Comunal de Puente Alto.

2. METODOLOGIA

El estudio de tasación se separa en dos etapas, la primera de inspección física del inmueble; y la segunda etapa de recopilación de información, análisis y tasación comercial.

2.1 Recorrido en terreno

Se realizó una visita y recorrido al inmueble, de manera de reconocer en terreno todos los aspectos relevantes y característicos de éste.

En el recorrido al inmueble, se registran sus características generales y particulares, tales como: uso; destino actual; ubicación; orientación; forma predial; edificaciones; terminaciones; instalaciones; estado general; y nivel de uso y mantención de las edificaciones.

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL

También durante el reconocimiento al inmueble, se realiza un recorrido por el sector donde se emplaza, recogiendo toda información relevante que permita sustentar la posterior valorización del inmueble.

Se observan aspectos como: tipo, calidad y nivel de la urbanización del sector y entorno; usos del suelo permitidos; usos predominantes; tendencia y desarrollo del sector; vialidad existente; accesibilidad; condicionantes físicas y restricciones entre otras.

2.2 Análisis de antecedentes técnicos

Una labor posterior, corresponde al análisis de antecedentes relacionados con la normativa del Plan Regulador Comunal de Puente Alto, vigente para el sector en estudio.

Paralelamente se realiza una búsqueda y recopilación de antecedentes de referencias, correspondientes a ofertas detectadas en terreno y/o publicadas en diferentes medios por agentes inmobiliarios o propietarios. Estas referencias seleccionadas y analizadas se ubican en sectores cercanos, con ubicaciones comparables y de características similares. Esta muestra corresponde a los valores referenciales del estudio.

2.3 Metodología y criterios de tasación comercial

Para la estimación del valor comercial del bien raíz, se aplica la metodología de determinar el “Valor de Mercado”, el cual corresponde a la cantidad estimada a la fecha por la cual la propiedad se intercambiaría entre un comprador y un vendedor en una libre transacción de compra y venta.

2.3.1 Tasación del inmueble

Para el inmueble, se toma en consideración, aspectos específicos de este y del entorno o sector donde se emplaza, tales como:

Normativa y Zonificación del Plano Regulador Comunal que le corresponde; emplazamiento; trama o red vial urbana; contexto urbano; localización; desarrollo y dinamismo del sector; urbanización; superficie del terreno; proporción predial; accesibilidad al sector; características de la edificación en cuanto a antigüedad, planimetría, programa y diseño; superficie edificada; instalaciones; orientación y vistas del inmueble.

2.3.2 Estimación de renta del inmueble

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL

Para el inmueble de Carlos Aguirre Luco N°0130, de Población Esperanza, se estima una renta mensual de \$400.000. (incluye ambas edificaciones)

3. RESUMEN DE LA TASACION

Estudiados y considerados todos los aspectos descritos anteriormente, así como el análisis comparativo de mercado, se tiene el siguiente cuadro resumen de tasación comercial efectuada al inmueble:


Cuadro Resumen de Valuación

Ítem	Valor Tasación (\$)
Terreno: 322,8 m²	56.490.000
Edificaciones: 149 m²	48.900.000
Obras Anexas según detalle	1.000.000
Sub Total	106.390.000
Valor Tasación Comercial	106.500.000

Valor UF \$29.092,80.-

Por tanto, el valor de tasación del inmueble se estima en \$106.500.000.- (Ciento seis millones quinientos mil pesos).

El valor de tasación determinado no representa necesariamente un valor de garantía bancaria.



Ricardo Antonio Strickler Arellano
Arquitecto
Perito Judicial
Valorizaciones Inmobiliarias

ANEXOS

- **Descripción y Valuación del Inmueble**
- **Fotografías y Antecedentes SII**

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL

4. DESCRIPCIÓN Y VALUACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección: Carlos Aguirre Luco Nº 0130, Población Esperanza, Puente Alto.

4.1 Antecedentes de la comuna y del sector

Puente Alto es una ciudad y comuna chilena, que actualmente forma parte de la conurbación urbana del Gran Santiago, ubicada en la Región Metropolitana de Santiago. Es la capital de la Provincia de Cordillera, la cual incluye además a otras dos comunas.

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadísticas, a través del Censo de 2017 posee unos 568.000 habitantes, lo que la convierte en la comuna más poblada de Chile.

Al norte limita con la comuna de La Florida, al sur con la comuna de Pirque, al este con la comuna de San José de Maipo y al oeste con las comunas de La Pintana y San Bernardo.

El sector donde se ubica el inmueble en estudio corresponde a un antiguo sector de uso mixto (habitacional e industrial), ubicado en pleno centro de Puente Alto a unos 200 m al sur de Av. Eyzaguirre, unos 480 m al oriente de Av. Concha y Toro. Dista unos 850 m de la Plaza de Armas de Puente Alto.

El nivel socioeconómico del sector es medio, con edificación corriente en uno y dos pisos. Equipamiento básico vecinal inmediato y equipamiento completo en sector de Plaza de Armas, Av. Eyzaguirre y Av. Concha y Toro.

4.2 Antecedentes generales según Certificado del SII

- Carlos Aguirre Luco Nº 0130 – Población Esperanza

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ
25 de Enero de 2021

Datos Generales					
Comuna	PUENTE ALTO			ROL	00578-00053
Dirección o Nombre de la Propiedad	C AGUIRRE LUCO 0130 ESPERANZA				
Nombre del Propietario	FOURBERT VALLEJOS OLGA Y OTRO				
Ubicación	URBANA	Destino	HABITACIONAL	Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2020			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4	
Avalúo Total	\$ 24.304.943	Contribución Neta	
Avalúo Exento	\$ 24.304.943	Sobretasa Sitios No Edificados	
Avalúo Afecto	\$ 0	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	
		Cuota Aseo Municipal	
		Contribución Total	

Avalúo Total Actualizado al 25/01/2021		\$ 24.742.441
--	--	---------------

4.3 Zonificación del sector y emplazamiento del inmueble

De acuerdo con los antecedentes consultados en el PRC de Puente Alto, las condiciones técnicas urbanísticas y de zonificación que rigen al sector donde se ubica el inmueble, son:

ZONA H6: Zona Residencial, Actividades Industriales Inofensivas y Equipamiento

A) Usos de Suelo Permitidos:

- Residencial
- Equipamiento de, Salud, Educación, Culto y Cultura, Social, Seguridad, Deporte, Comercio, y Servicios.
- Actividades Productivas solo de carácter inofensivo
- Infraestructura de, Vialidad, Aguas Lluvias y Terminal de Transporte Terrestre local según Art. 7° del PRMS.
- Espacio Público, según Art. 2.1.30, Capítulo 1, Título 2 de la OGUC
- Áreas Verdes, según Art. 2.1.31, Capítulo 1, Título 2 de la OGUC

B) Usos de Suelo Prohibidos:

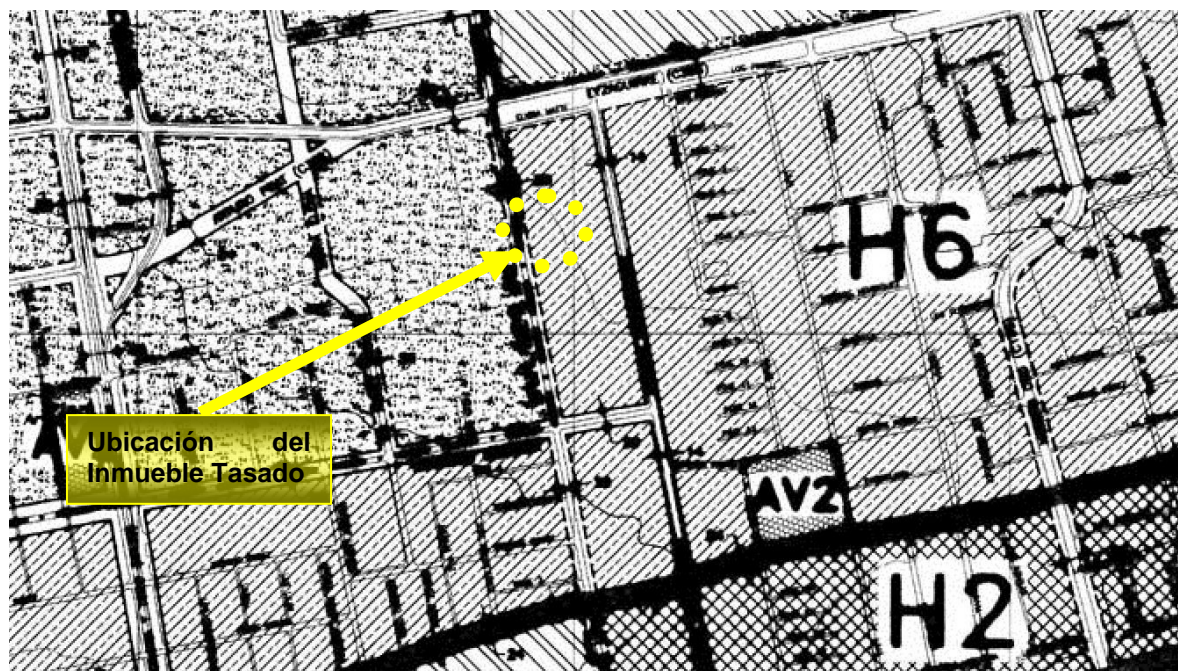
- Equipamiento de Esparcimiento
- Infraestructura de Centrales de Generación o Distribución de Energía; Plantas de Captación; Tratamiento o Distribución de Agua Potable o de Aguas Servidas; Vertederos; Plantas de Transferencia de Basura. Todo otro uso no indicado como permitido.

C) Cuadro de Normas Urbanísticas y de Edificación Residencial

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - Superficie predial mínima | : 450 m² |
| - Altura Máxima | : Art. 2.6.3 OGUC con un máximo de 12 m. |
| - Coeficiente Constructibilidad | : 1 |
| - Coeficiente de Ocupación de suelo | : 40% |
| - Sistema de agrupación | : Aislado y pareado (50% max.) |
| - Rasante y Distanciamiento | : Art. 2.6.3 O.G.U.C. |
| - Antejardín | : Art. 11 O.L. |
| - Adosamiento máximo | : Art. 2.6.2 O.G.U.C. |
| - Densidad bruta máxima | : 230 Hab/Há |

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL



Extracto Plano Regulador Comunal y ubicación del inmueble

4.4 Antecedentes generales del inmueble

La propiedad corresponde a una antigua vivienda unifamiliar, de un piso, adosada (al norte) y antejardín.

El inmueble tasado proviene de una subdivisión de terreno en tres lotes "A", "B" y "C". El inmueble tasado corresponde al Lote "B". La subdivisión se realizó en el año 1976, conforme a la Resolución N°2588 del 20 de diciembre de 1976. Esta subdivisión generó dos lotes ("A" y "B") con frente y acceso directo a la calle Carlos Aguirre Luco y un tercer lote interior ("C") con acceso por una servidumbre de uso y costumbre desde 1959.

El terreno del inmueble tasado tiene forma regular rectangular, topografía plana, urbanizado, con pendiente oriente a poniente y sobre el cual se emplaza una antigua edificación habitacional de albañilería reforzada, sectorizada en dos áreas con programas independientes. Los medianeros están constituidos por panderetas de placas de hormigón micro vibrados y tramo con la propia edificación. En frente, pequeña faja de antejardín sin reja, solo portón de acceso.

4.5 Ubicación inmueble evaluado

El inmueble se ubica al costado oriente de calle Carlos Aguirre Luco, entre Av. Eyzaguirre al norte y Sargento Menadier al sur.

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL

Propiedad Tasada



Vista aérea del sector y emplazamiento del inmueble

Las calles del sector - donde se ubica la propiedad tasada - presentan urbanización completa, con: Pavimentos de calzadas de asfalto y hormigón; veredas de pastelones de hormigón, hechos en obra; soleras de hormigón; bandejones con tierra, red de energía eléctrica con postación de hormigón (media y baja tensión); alumbrado público con focos de gas de sodio; alcantarillado público; arborización mínima.

Para fines explicativos y de valorización, el inmueble se descompone en los siguientes ítems: terreno, construcción y obras anexas.

4.6 Descripción del inmueble

TERRENO:

El terreno presenta formar rectangular. Medidas conforme a plano y resolución de subdivisión:

Norte : en 24,00 m con Lote A de la subdivisión
Sur : en 24,00 m con pasillo de servidumbre del Lote C
Oriente : en 13,45 m con Lote C de la subdivisión
Poniente : en 13,45 m con calle Carlos Aguirre Luco

Superficie Total Terreno: 322,80 m²

EDIFICACIONES: En el terreno existe una construcción sectorizada en dos viviendas independientes funcionalmente.

Vivienda Casa 1: Ubicada en el sector poniente del terreno, corresponde a una antigua construcción con las siguientes características:

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL

Programa: Estar comedor, cocina, baño y tres dormitorios
Fundaciones: Cimientos y sobrecimientos de hormigón tipo corridos
Estructura: Albañilería de ladrillos reforzada con cadenas y pilares de hormigón armado
Revestimiento Exterior: Muros estucados y pintados
Revestimientos Interior: Estuco, pintura y cerámicos en zonas húmedas
Tabiquería: Estructura de madera con placas de yeso cartón pintadas.
Cielos: Placas de yeso cartón pintados
Pavimentos: Entablado de madera. Cerámico en baño y cocina
Estructura de Cubierta: Madera, cerchas y tijerales
Cubierta: Planchas de acero galvanizado ondulado
Ventanas: Aluminio y madera
Puertas: Placas de madera
Muebles de cocina: Básicos. Placas de madera aglomerada enchapada
Instalaciones: Agua potable, fría y caliente con cañerías embutidas; electricidad de tuberías embutidas; alcantarillado a red pública; y gas licuado.
Estado general de uso y conservación: Satisfactorio.

Superficie Edificada: 70 m² aprox.

Vivienda Casa 2: Ubicada en el sector oriente del terreno, corresponde a una antigua construcción con ampliaciones y las siguientes características:

Programa: Estar comedor, cocina, 2 baños y tres dormitorios
Fundaciones: Cimientos y sobrecimientos de hormigón tipo corridos
Estructura: Albañilería de ladrillos reforzada con cadenas y pilares de hormigón armado
Revestimiento Exterior: Muros estucados, entablados y pintados
Revestimientos Interior: Estuco, pintura y cerámicos en zonas húmedas
Tabiquería: Estructura de madera con placas de yeso cartón pintadas.
Cielos: Placas de yeso cartón pintados
Pavimentos: Alfombra, entablado de madera, radier afinado en cocina, cerámico en baños
Estructura de Cubierta: Madera, cerchas y tijerales
Cubierta: Planchas de acero galvanizado ondulado
Ventanas: Aluminio y madera
Puertas: Placas de madera
Muebles de cocina: Sin muebles, solo lavaplatos
Instalaciones: Agua potable, fría y caliente con cañerías embutidas; electricidad de tuberías embutidas; alcantarillado a red pública; y gas licuado.
Estado general de uso y conservación: Regular a deficiente.

Superficie Edificada: 79 m² aprox.

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL

En general la propiedad presenta dos construcciones antiguas, una en satisfactorio estado de uso y conservación (Casa 1) y otra en deficiente estado de uso y conservación. Obras anexas en satisfactorio y regular estado. Las viviendas presentan planimetrías regulares con asesoría básica.

OBRAS ANEXAS:

De las obras complementarias e instalaciones: En este rubro, se puede mencionar las siguientes instalaciones y obras complementarias: Empalmes de agua potable, electricidad y alcantarillado con unión domiciliaria. Acceso con pavimentos de baldosas y radier de hormigón. Cierro sur de placas con portón vehicular de acero) desde pasillo servidumbre). Cobertizos de acero y madera cubierta de acero galvanizado.

4.7 Valuación inmueble comuna Puente Alto

4.7.1 Valores referenciales

Los siguientes valores referenciales provenientes de terreno y publicaciones de agentes inmobiliarios, corresponden a ofertas de bienes raíces, todas ellas con diversas características prediales, principalmente en lo que respecta a superficie, ubicación específica, antigüedad y calidad de las edificaciones, se presentan en el siguiente cuadro:

Origen	Descripción /Dirección	Corredor/ Agente	Superficie (m²)	Valor (UF)	Valor Total Oferta (\$)	Valor Unitario asignado al Terreno
Oferta	Ombu 0322	Código: 6048833	250/250	2.750	80.000.000	11,0
Oferta	Sargento Menadier	Nexxos Spa.	100/400	4.820	140.227.296	12,0
Oferta	Sargento Menadier- Concha y Toro	Código: 6042591	149/166	1.890	55.000.000	11,3
Oferta	Jose Luis Coo 0538	Vende: Sara Cofre B.	113/545	6.187	180.000.000	11,3
Oferta	Puente Alto	Agente 365	130/313	4.125	120.000.000	13,1
Valor Promedio (UF)						11,74

Valor UF \$29.092,80.-

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL

Respecto de la muestra de las distintas referencias utilizadas en este estudio e indicadas en el cuadro anterior es posible establecer que el promedio general de valores de bienes similares en el sector es de 13,38 UF/m². Siendo el valor mas representativo para la propiedad tasada 11 UF/m²

Conforme a lo indicado anteriormente; a la situación actual del mercado inmobiliario (oferta y demanda); a que la muestra anterior corresponde a ofertas que necesariamente están sujetas a una negociación previa entre los agentes participantes, ubicándose por lo general en un rango menor entre un 4% a un 7% del valor inicial ofertado, por las características particulares del inmueble en estudio y a su ubicación específica, se estima un valor de \$103.000.000

Para la valorización de las edificaciones y obras anexas, se consideran valores de reposición, a los cual se le incorporan los costos de las instalaciones y posteriormente se le aplican los factores de ajuste respectivos, tales como: antigüedad, estado de uso y conservación, planimetría y nivel y calidad de las terminaciones.

4.7.2 Cuadro valuación inmueble

Ítem	Unidad	Cantidad (m²)	Valor Unitario (\$/m²)	Valor Tasación (\$)
Terreno	m²	322,8	175.000	56.490.000
Edificación 1	m²	70	360.000	25.200.000
Edificación 2	m²	79	300.000	23.700.000
Obras Anexas	Gl	1	1.000.000	1.000.000
Sub Total Físico (\$)				106.390.000
Valor de Tasación Comercial (\$)				106.500.000

Por tanto, el valor de tasación comercial del inmueble, situado en Carlos Aguirre Luco N°0130, de la comuna de Puente Alto, rol de avalúo 578-53, se estima en \$106.500.000 (Ciento seis millones quinientos mil pesos).

Considerando el valor de la UF al 20/01/2021 de \$ 29.092,80; el Valor de Tasación Comercial, es el equivalente a UF 3.660,69

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL

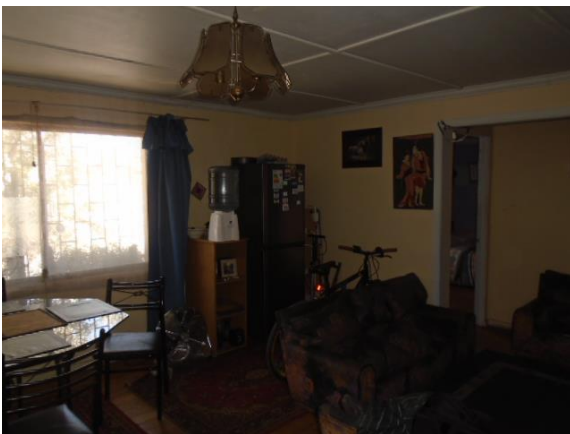
ANEXO FOTOGRAFICO



Vista del frente de la propiedad



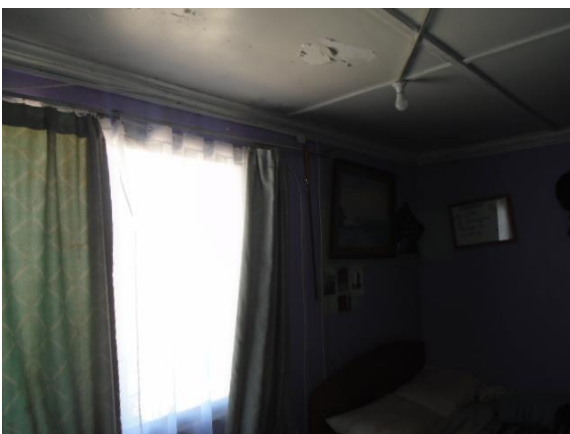
Vista calle Carlos Aguirre Luco



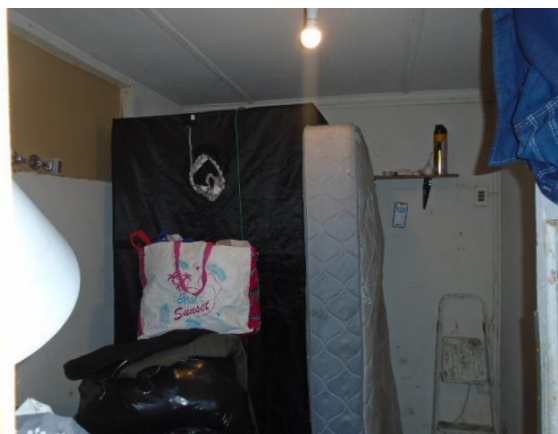
Vista estar comedor casa 1



Vista cocina casa 1



Dormitorio casa 1



Dormitorio casa 1

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

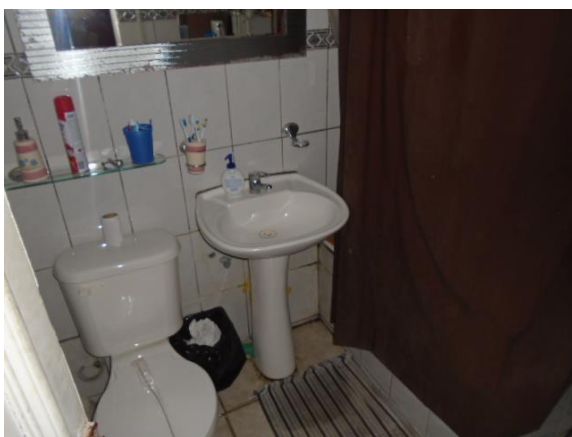
ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL



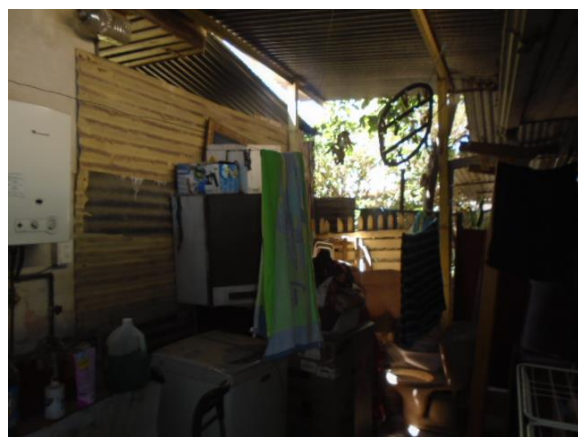
Dormitorio casa 1



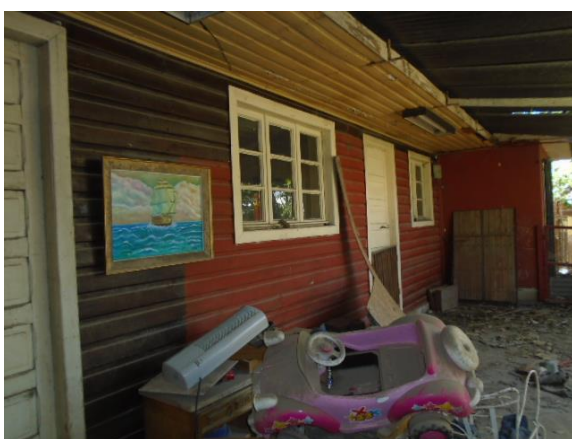
Dormitorio casa 1



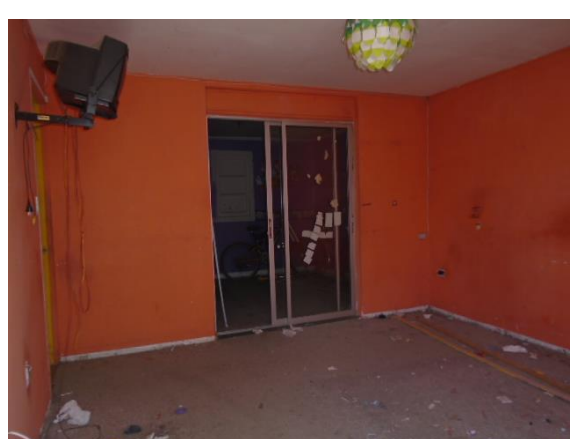
Vista baño casa 1



Vista patio interior sector casa 1



Vista exterior y terraza casa 2



Dormitorio casa 2

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL



Dormitorio casa 2



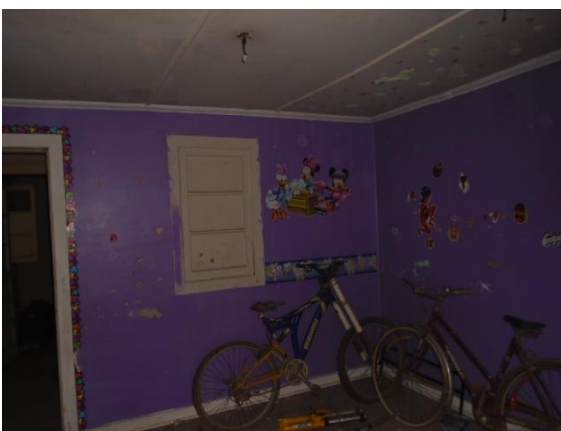
Estar casa 2



Baño casa 2



Baño casa 2



Dormitorio casa 2



Cocina casa 2

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL



Terraza sector casa 2



Sector patio entre casas 1 y 2



Vista deslinde y portón a pasaje de servidumbre



Deslinde sur de la propiedad hacia servidumbre



Acceso a la propiedad y cobertizo

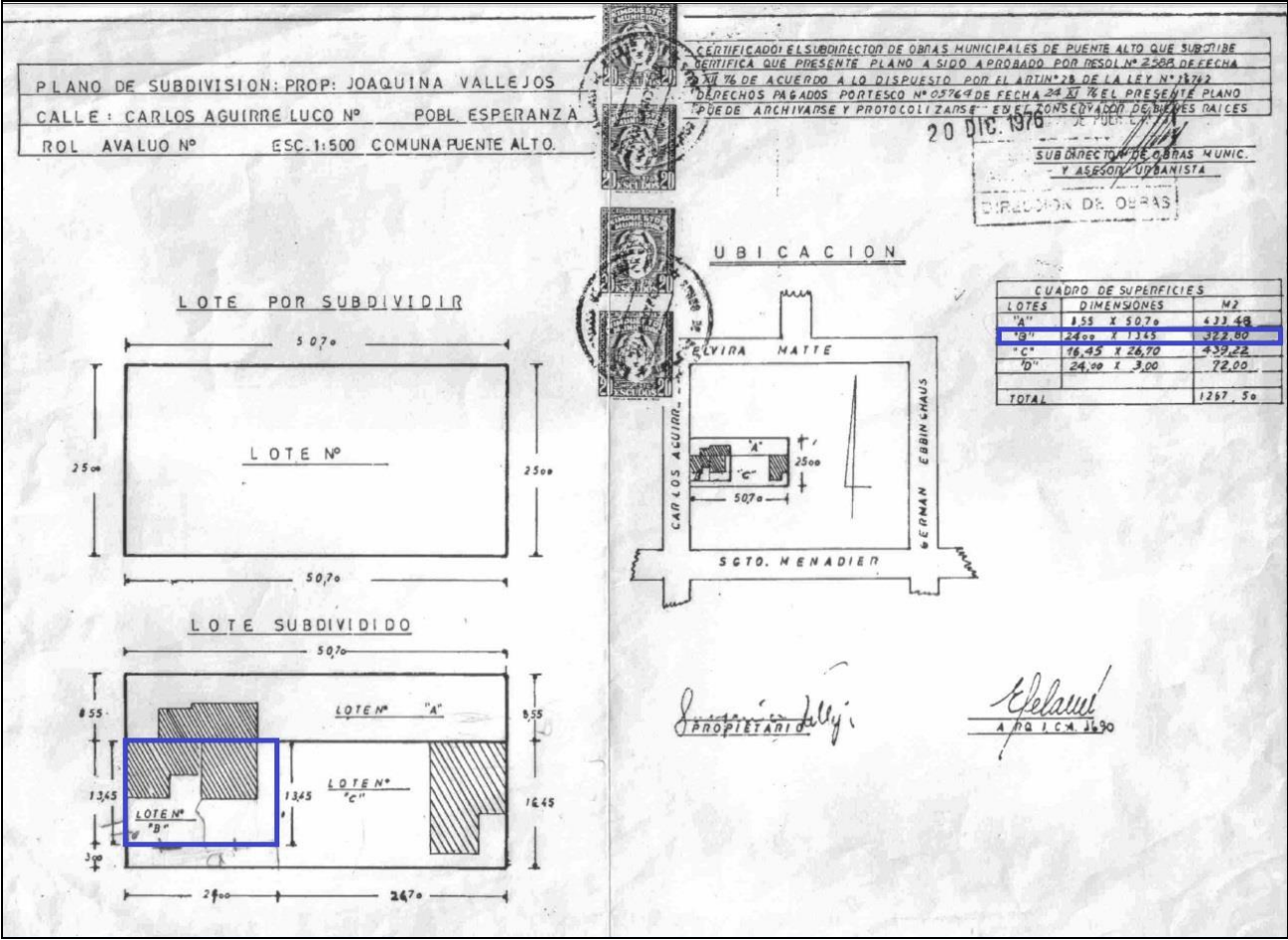


Fachada a Carlos Aguirre Luco (Casa 1)

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL

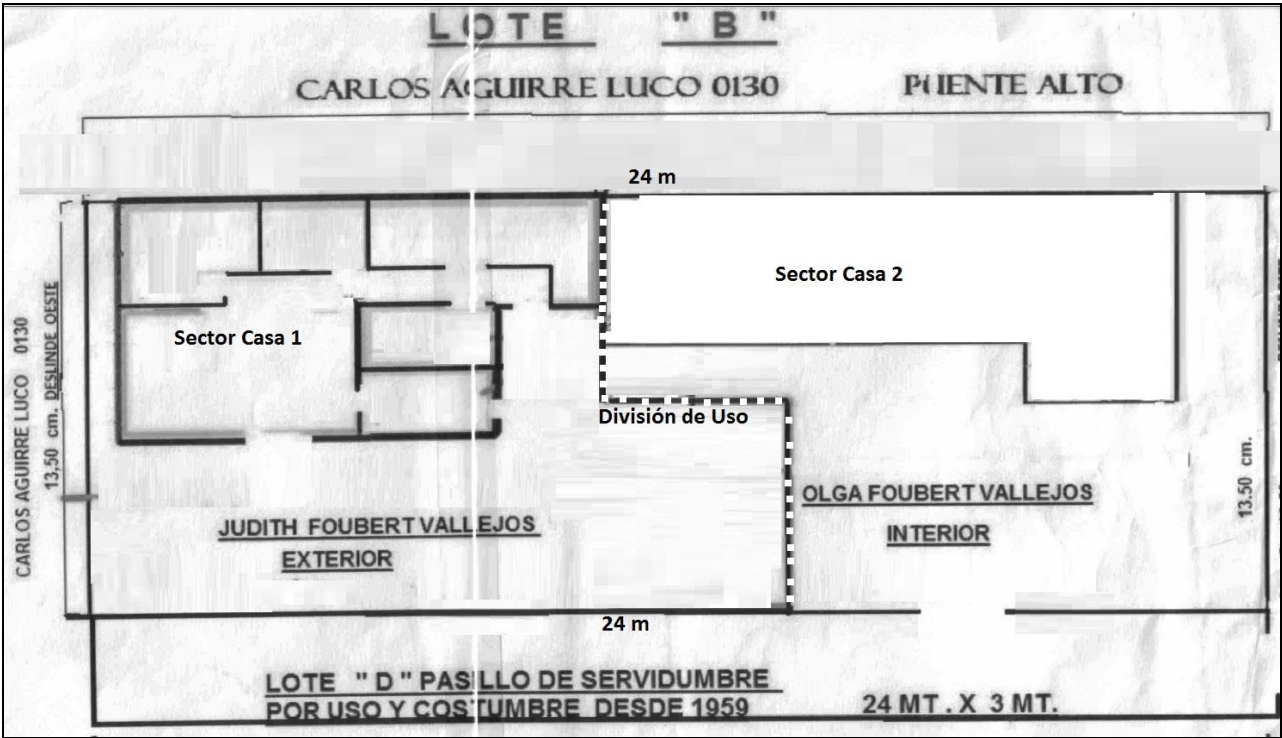
Plano Subdivisión



Grafica Emplazamiento edificaciones

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS


ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL



Resolución Subdivisión DOM Puente Alto

VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

ARQUITECTO - PERITO JUDICIAL



MUNICIPALIDAD DE PUENTE ALTO

PROVINCIA DE SANTIAGO

DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES.

REF: Subdivisión propiedad ubicada en calle Carlos Aguirre Luco N° 0130.-

N° 2588 /

R

E

S

O

L

U

C

I

O

N

Teniendo presente:

a) Que la Sra. Joaquina Vallejos ha solicitado la aprobación de la subdivisión de la propiedad ubicada en calle Carlos Aguirre Luco N° 0130 de esta Comuna.

b) Que el proyecto contempla la subdivisión del referido predio en 3 Lotes y cumple con los requisitos establecidos por el Reglamento del DFL. N° 2 - del año 1959, con la Ordenanza Local y con la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

VISTOS: Lo dispuesto por el inciso 2° del Art. 3° del DFL. N° 2 y por el Art. 28° de la Ley 16.742.

R

E

S

U

E

L

V

O

1° Apruébase el plano de subdivisión indicado para todos los efectos legales y reglamentarios en 3 Lotes.

2° Las superficies y deslindes de los nuevos Lotes son los siguientes:

LOTE A

NORTE50.70 m.

SUR50.70 m.

ESTE8.55 m.

OESTE8.55 m.

SUPERFICIE433.48 M2.

LOTE B

NORTE24.00 m.

SUR24.00 m.

ESTE13.45 m.

OESTE13.45 m.

SUPERFICIE322.80 M2.

LOTE C

NORTE24.00 y 26.70 m.

SUR50.70 M.

ESTE16.45 m.

OESTE3.00 y 13.45 m.

SUPERFICIE (C+ D) 511.22 M2.

3° El formador de esta Subdivisión deberá efectuar a su conta todas las obras de Urbanización.

4° Las construcciones que se ejecuten en estos nuevos Lotes deberán tener previamente los permisos correspondientes en esta Dirección y serán de Construcción pareada entre sí de uno a dos pisos.

5° Se deja constancia que la Sra. JOAQUINA VALLEJOS, ha cancelado la suma de \$ 208.53 (Doscientos ocho pesos53/100.) por Ingreso TESCO N° 05764 - del 24 de Noviembre de 1976, en conformidad a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Anotese en el registro de este Departamento, archívense los originales y dense copias autorizadas a la interesada.

PUENTE ALTO, 20 DE DICIEMBRE DE 1976.

GUILLERMO VÁSQUEZ-CARAY

ARQUITECTO

ASESOR URBANISTA.