

** Inmueble a vender.*

IVÁN GONZÁLEZ TAPIA

arquitecto u. de chile

PRETASACION DE INMUEBLE EN CALLE TUCAPEL JIMÉNEZ N° 40, SANTIAGO

Las superficies que se señalan a continuación son todas las que aparecen con Recepción Final en el expediente que existe en la Dirección de Obras Municipales de Santiago:

1. TERRENO.

Son 315m2. a UF 12 / m2. =	UF 3.780,00.-	
Depreciación por ubicación frente a terminal de buses y tener poco frente (20%) =	756,00.-	
Total Valor Terreno=		3.024,00.-

2. SUPERFICIES CONSTRUIDAS.

2.1. Subterráneo: 43,75 m2. a UF 9/ m2. =	U.F.	394,00.-	
2.2. Primer Piso: 140,00 m2 a UF 18 / m2. =		2.520,00.-	
2.2. Segundo Piso: 110,00 m2. a UF 18/m2. =		1.980,00.-	
2.4. Tercer Piso: 110,00 m2. a UF 16/ m2. =		1.760,00.-	
2.5. Cuarto Piso (Entretecho): 40,00 m2. a UF 14/ m2. =		560,00.-	
Sub Total Sup. Construidas:		UF 7.214,00.-	
Menos 40 % depreciación por antigüedad y Conservación Histórica:		2.886,00.-	
Total Superficies Construidas:		UF 4.328,00.-	
TOTAL Inmueble:		UF 7.352,00.-	

3. Conversión a moneda nacional corriente:

UF 7.352 x \$ 21.683 (valor UF a la fecha) = \$ 159.413.416,00.-

Santiago, Abril 25, 2011.

Iván González Tapia

Arquitecto I.C.A.1661

Urbanista y Tasador

Ex Director Nacional Colegio de Arquitectos de Chile

**INFORME DE PRE-TASACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE TUCAPEL
JIMÉNEZ Nº 40, SANTIAGO.****1. Arquitectura.**

Se trata de un edificio de un solo cuerpo en edificación continua (doble pareo) con tres pisos y un entretecho habitables, mas un subterráneo.

Forma parte de un grupo de edificios que, estando ubicados en la misma cuadra, están declarados Inmuebles de Conservación Histórica, lo cual dificulta futuras operaciones inmobiliarias.

El terreno sólo tiene 10,00 m. de frente por 31,50 mts. de fondo, lo que lo inhabilita para futuras ampliaciones o construcciones interiores que cumplan con la normativa vigente (rasantes).

La fachada exterior obedece a la arquitectura tradicional de la época en que el edificio fue construido (1940) y no presenta mayor interés.

La distribución en planta no permite mayores modificaciones, debido a la ubicación centralizada de escaleras y baños, lo cual imposibilita - con costos razonables - la creación de espacios mayores a los del diseño original que permitan salas con mayor capacidad para ser destinadas a reuniones con más de 20 personas.

La existencia de un galpón posterior no es un aporte, ya que carece de Recepción Final, la que no sería otorgada, por no cumplir con la normativa.

2. Construcción.

El edificio consta de: Fundaciones corridas de hormigón. Estructura de albañilería de ladrillos reforzada con elementos de hormigón armado. Divisiones interiores de albañilerías de ladrillos.

Pavimentos de baldosas y parquet. Puertas y ventanas de madera. Estucos en fachadas e interiores.

Quincallería y artefactos sanitarios Standard. Techumbre de roble, con cubierta de tejas de greda y planchas de fe. galvanizado. Escaleras de hormigón con gradas de madera. Dotación de instalaciones de electricidad, gas, agua potable y alcantarillado, todas con alimentación mediante red pública. La calle cuenta con red especial para el desagüe de las aguas lluvias.

La propiedad no tiene instalaciones de calefacción o aire acondicionado.

Tiene una superficie total de 400 m2. edificados con Recepción Final.

3. Ubicación.

El edificio se encuentra ubicado frente al Terminal "Los Héroes" en Santiago, para Buses con destino al norte del país, a unos 35 mts. de la Alameda Bdo. O'Higgins y a dos y media cuadras de la metroestación "Los Héroes", lo que lo dota con buena movilización pública. No tiene posibilidades de estacionamiento interior para más de cuatro automóviles, practicando demoliciones para darles paso.

4. Uso.

La propiedad, en general es adecuada para un uso comercial o educacional, con oficinas, salas y/o locales de venta, no siendo apta para una sede institucional que requiera espacios cerrados (salas) para reunir a más de 20 personas.

Santiago, Abril 28, 2011.

Iván González Tapia

Arquitecto I.C.A.1661

Urbanista, Tasador

Ex Director Nacional Colegio de Arquitectos de Chile