

TASACIÓN URBANA

192

**CARATULA
PARTICULAR
TASACIONES URBANA**

AÑO 2.021 09-07-2021

PROPIETARIO	PARTIDO DEMÓCRATA CRISTIANO		
CLIENTE	PARTIDO DEMÓCRATA CRISTIANO		
T PROPIETARIO	71.468.400-0		
PROPIETARIOS	PARTIDO DEMÓCRATA CRISTIANO		
TIPO DE BIEN	SEDE COMUNAL		
ROL/AVALUO	ROL N° 7939-55 DE MACUL	AVALÚO \$119.772.018	
DIRECCION	AV. MACUL 3804		
COMUNA	MACUL		
COORDENADAS	GOOGLE EARTH	33°29'20.97"S	70°35'56.93"O
REGIÓN	REGIÓN METROPOLITANA		
TASADOR	SONIA ANGÉLICA CASTRO Consultor Inmobiliario		
FECHA	09-07-2021		
VALOR DE TASACIÓN	\$ 620.199.433	VALOR EN	UF 20.856,48
VALOR UF	\$ 29.736,54		
INCIDENCIA EN CONSTRUCCIONES	266,00 m2	VALOR	78,41 UF/M2
INCIDENCIAS EN EL TERRENO	939,40 m2	VALOR	22,20 UF/M2

26-07-2021

1

TASACIÓN URBANA

INFORME DE TASACIÓN

I. ANTECEDENTES GENERALES

Cliente	Sr(a) PARTIDO DEMÓCRATA CRISTIANO	Rut 71.468.400-0
Propietario	Sr(a) PARTIDO DEMÓCRATA CRISTIANO	
Solicitante	Sr(a) PARTIDO DEMÓCRATA CRISTIANO	
Tipo de Bien	SEDE COMUNAL	
Dirección	AV. MACUL 3804	
Comuna	MACUL	
Provincia	SANTIAGO	
Región	REGIÓN METROPOLITANA	
Rol S.I.I	N° ROL N° 7939-55 DE MACUL	
Permiso	CONSTRUCCIÓN ORIGINAL AÑO 1945, AMPLIACIÓN SIN ANTECEDENTES	
Recepcion Final	CONSTRUCCIÓN ORIGINAL AÑO 1945, AMPLIACIÓN SIN ANTECEDENTES	

II. ANTECEDENTES LEGALES

Inscripción de Dominio Propiedad Dominio Vigente a fs 72.826, N°104.434 de 2017 C.B.R de Santiago.

III.- GENERALIDADES

1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Terreno de superficie media, con construcciones antiguas, en regular estado de conservación. que datan de 1945, con ampliaciones no regularizadas, el terreno tiene una superficie de forma regular, con quince metros de frente, y fondo promedio de 62,53 mt. La capacidad del suelo está determinada por la norma del plan regulador que la rige, denominada ZM-6 - ZONA RESIDENCIAL MIXTA, DENSIDAD MEDIA

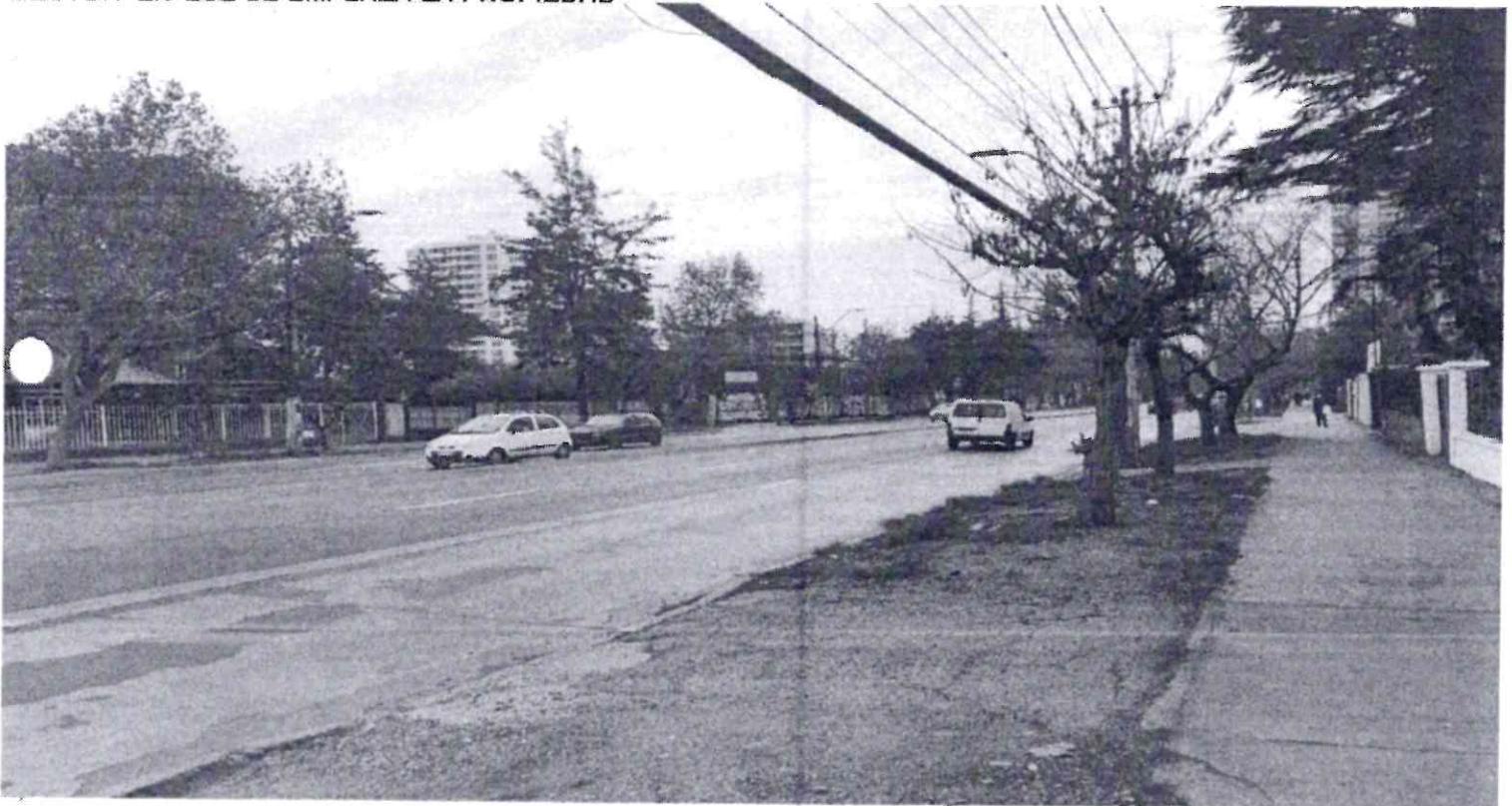


UBICACIÓN SATELITAL

TASACIÓN URBANA



SECTOR EN QUE SE EMPLAZA LA PROPIEDAD



SECTOR Y NIVEL DE URBANIZACIÓN

26-07-2021

TASACIÓN URBANA



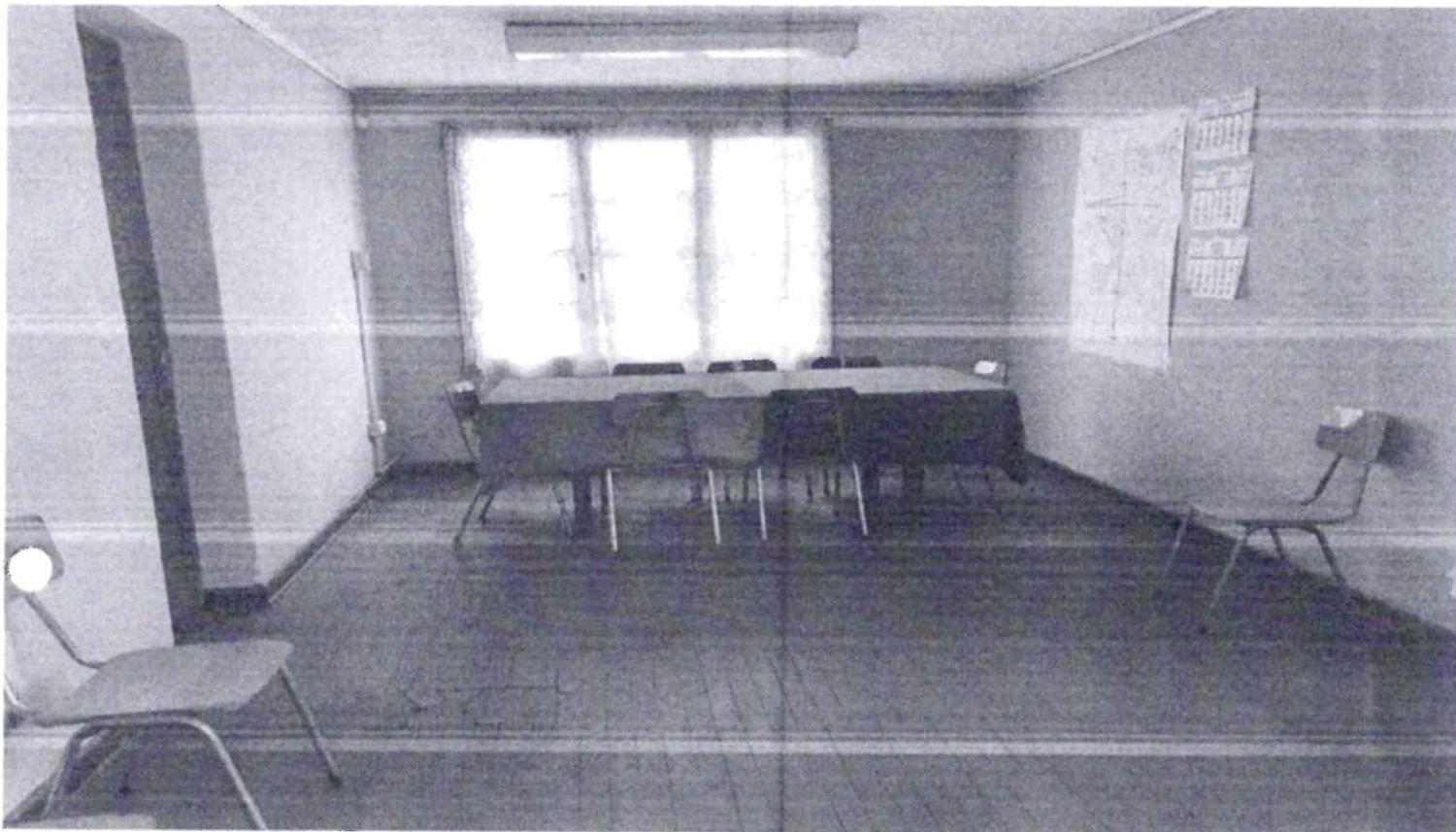
FACHADA



FACHADA INTERIOR

26-07-2021

TASACIÓN URBANA



ORIGINAL

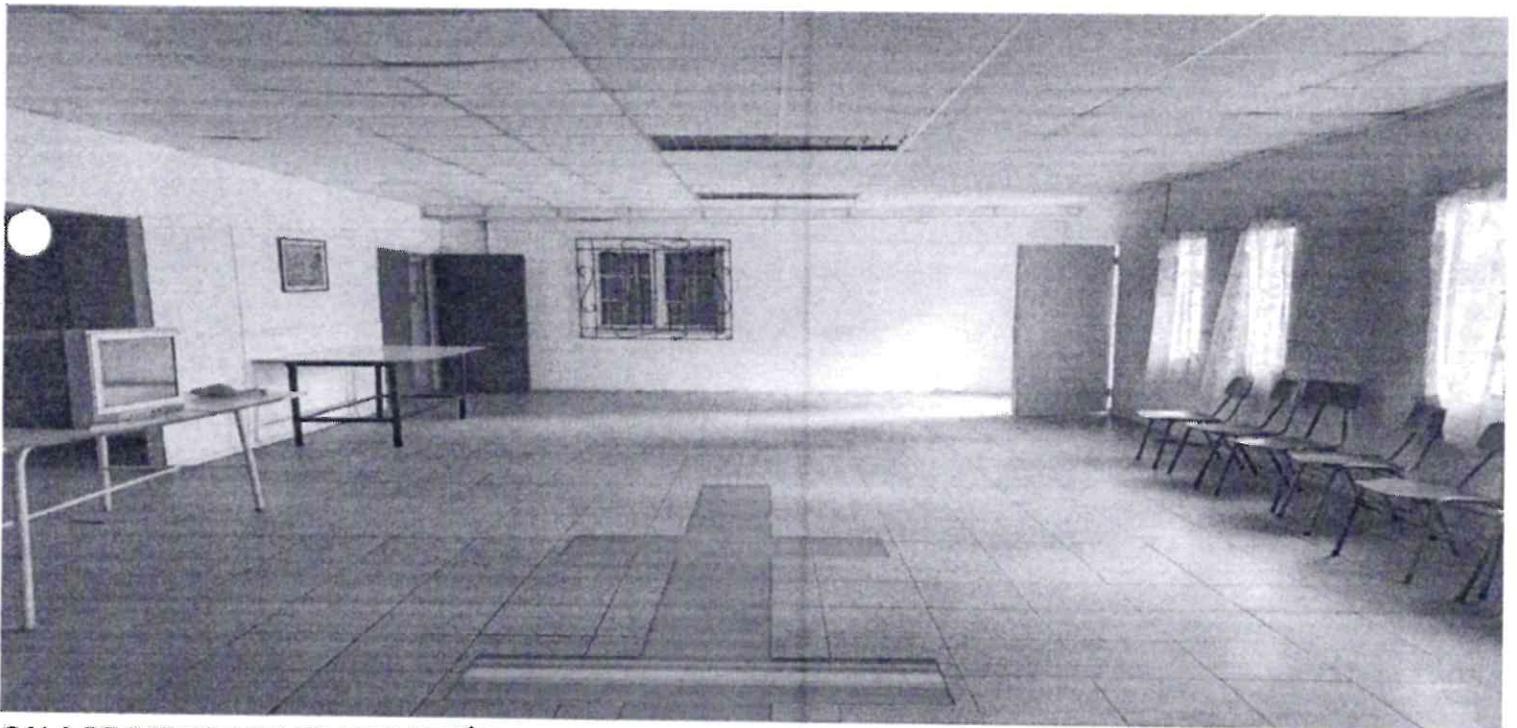


SALA DE REUNIONES

TASACIÓN URBANA



SERVICIO HIGIÉNICO CASA ORIGINAL



SALA DE REUNIONES EN AMPLIACIÓN

TASACIÓN URBANA



COCINA DE SALA DE REUNIONES EN AMPLIACION

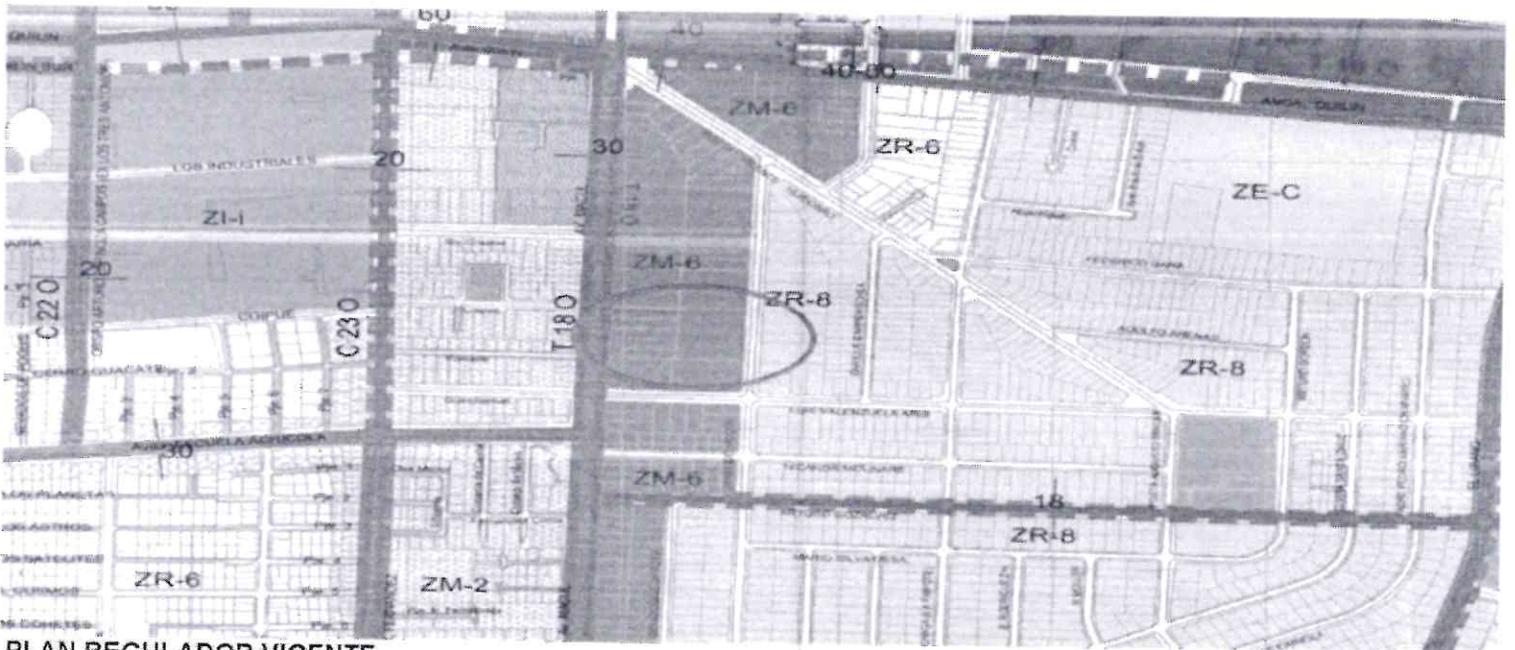


26-07-2021

TASACIÓN URBANA



CASA DE CUIDADOR - FACHADA Y COBERTIZO



PLAN REGULADOR VIGENTE

TASACIÓN URBANA

IV. ANTECEDENTES TÉCNICOS

La propiedad presenta construcciones antiguas, en regular estado, aún cuando su mejor valor está radicado en el terreno de la propiedad, pero en conjunto con las propiedades vecinas, al norte, o a la propiedad vecina al sur; lo cual requiere acordar con ellas, la venta en conjunto, que permitan un proyecto de edificación en altura, bajo las normas actuales. El frente de esta propiedad y su superficie no permite un buen aprovechamiento, del suelo y la aplicación de las normas por sí sólo, debido a que el predio no cumple con la superficie mínima exigida y el frente es pequeño. Todo lo anterior reforzado por el hecho de que el resto del sector ya está consolidado con proyectos en altura.

El predio tiene una superficie bruta de 939,40 m². los cuales se encuentran normados por el plano regulador comunal en la zona **ZM-6, Zona Residencial Mixta, Densidad Media**, esta norma define lo siguiente, para el predio que se tasa:

Usos Permitidos	Residencial, equipamiento, áreas Verdes- espacio público	
Uso Habitacional	Permite : viviendas unifamiliares, colectivas, conjunto de viviendas	
Uso de Equipamiento	permite: comercio, cultivo, Cultura, Deporte Educación, Salud, Seguridad, Servicios y Social	
Normas para vivienda		
Subdivisión Predial Mínima	1.000 m ²	
(hab/ Há)	650 hab / há	
	Actividad Permitida	Coeficiente
Ocupación del Suelo	viviendas unifamiliares, colectivas, conjunto de viviendas	0,40
	y Social	0,50
Constructibilidad	viviendas unifamiliares, colectivas, conjunto de viviendas	1,50
	y Social	1,50
Sistema de Agrupamiento	viviendas unifamiliares, colectivas, conjunto de viviendas	A/P
	y Social	A
Alturas	viviendas unifamiliares, colectivas, conjunto de viviendas	6 pisos
	y Social	21 mt 3 pisos 10,5 mt.
Antejardín	viviendas unifamiliares, colectivas, conjunto de viviendas	5 mt
	y Social	5 mt
Rasantes, adosamientos	viviendas unifamiliares, colectivas, conjunto de viviendas	O.G.U.C.
	y Social	O.G.U.C.
Actividades Prohibidas	Equipamiento Científico: Establecimientos de Investigación, Divulgación y Formación Científica	

TASACIÓN URBANA

Comercio: Grandes Tiendas, Mercados, Estación o Centros de Servicio Automotor
Discotecas y similares.

Culto y Cultura: Catedrales, Santuarios, Canales de TV, Radios y Prensa Escrita

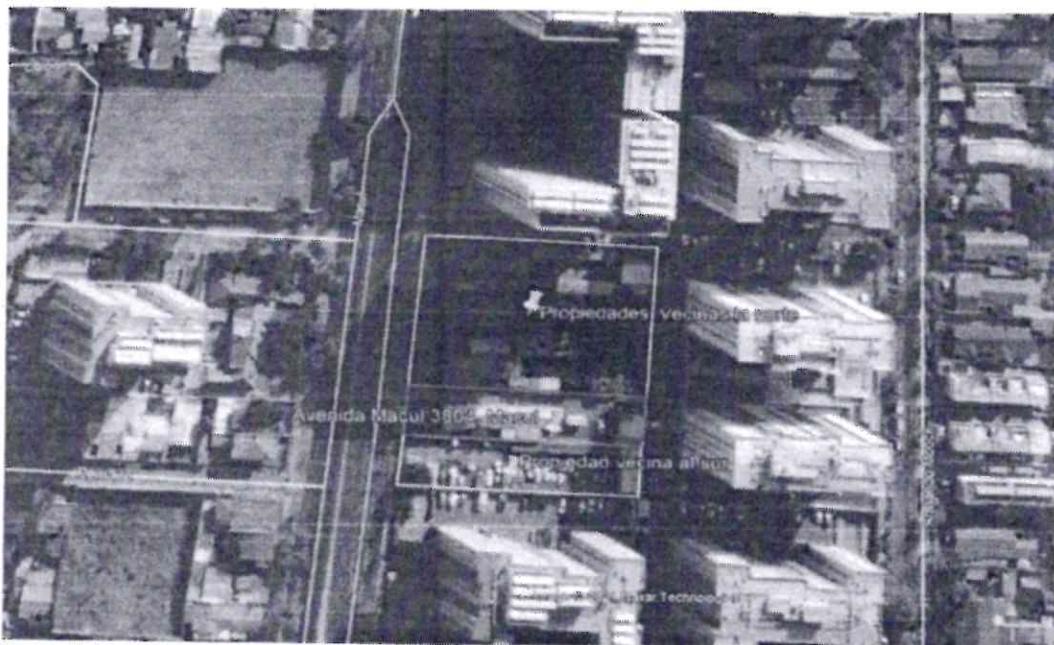
Deportes: Estadios

Educación: Centros de Capacitación de Orientación o de rehabilitación Conductual

Esparcimiento: Establecimientos destinados a Parques de entretenimientos, Parques
Zoológicos, Casinos, Juegos Electrónicos o Mecánicos o similares.

Salud: Hospitales, Cementerios, Crematorios

Seguridad: Cárceles y Centros de Detención



CATASTRO SATELITAL DE LA PROPIEDAD Y PROPIEDADES VECINAS FACTIBLES DE DENSIFICAR

V. SITUACIÓN URBANA

a. Ubicación Urbana del Bien

AL NORTE

Av. Quilín

AL SUR

Luis Valenzuela

AL ORIENTE

Armando Mook

AL PONIENTE

Av. Macul

TASACIÓN URBANA

b. Característica Urbana

Sector urbano con buenos accesos, con locomoción colectiva en superficie a 60 metros de distancia. El sector presenta equipamiento vecinal y comunal formado, en proceso de expansión. El área oriente del eje de avenida Macul, en este tramo entre Luis Valenzuela y Vicente Huidobro, tiene una alta presencia de construcciones en altura y esta propiedad junto a otra se visualiza como uno de los pocos predios, que junto al vecino aún no se ha densificado, el otro predio sin densificar en la manzana corresponde al supermercado Monserrat.

VI. TERRENO

a. Deslindes Según planos	AL NORTE	63,25 MT	<i>Con sitio 37</i>
	AL SUR	61,80 MT	<i>Con Lote 39</i>
	AL ORIENTE	15,00 MT	<i>Con lote 99</i>
	AL SUR - PONIENTE	15,10 MT	<i>Con Av. José Pedro Alessandri hoy Av. Macul</i>
	SUPERFICIE	939,40 M2	

VII. CONSTRUCCIONES

Especificaciones Técnicas

1. Superficie Original - vivienda

a. Obra Gruesa

Estructura soportante	Albañilería Reforzada
Estructura de Techumbre:	Madera
Cubierta:	Acero Galvanizado ondulado
Entrepiso:	No hay

b. Terminaciones

Tabiquería:	Albañilería estucada
Pisos:	Enlucidos y pintados
Pavimento:	Cerámica, alfombra, madera natural en tablas
Revestimientos Interiores:	Estuco, pintura, azulejos
Revestimientos Exteriores:	Estuco, pintura
Vanos:	Ventanas : perfil de madera con protecciones de acero Puertas : madera en alma llena

c. Instalaciones

Artefactos Sanitarios	Blancos estandar
-----------------------	------------------

d. Observaciones

Calidad de Edificación	Inferior
Estado de Mantenimiento	Regular
Usos Alternativos	Oficina- habitacional

TASACIÓN URBANA

2. Ampliación - Galpón

a.-Obra Gruesa

Estructura Soportantes:	Madera
Estructura de Techumbre:	Madera
Cubierta:	Fibrocemento ondulado
Entrepiso:	No hay

b. Terminaciones

Tabiquería:	Madera con fibrocemento o similar
Cielos:	Tipo americano, placas prefabricadas
Pavimento:	Cerámica
Revestimientos Interiores:	Pintura
Revestimientos Exteriores:	Pintura
Vanos:	<i>Ventanas : Perfil de aluminio</i>
	<i>Puertas : Madera en placarol</i>

c. Instalaciones

Artefactos Sanitarios	Blancos estandar
-----------------------	------------------

4. Observaciones

Calidad de Edificación	Inferior
Estado de Mantenición	Regular
Usos Alternativos	Oficina

3.-Ampliación - Casa de Cuidador

a.-Obra Gruesa

Estructura Soportantes:	Madera
Estructura de Techumbre:	Madera
Cubierta:	Acero galvanizado ondulado
Entrepiso:	No hay

b. Terminaciones

Tabiquería:	Madera
Cielos:	Yeso Cartón
Pavimento:	Alfombra, cerámica
Revestimientos Interiores:	Madera, cerámica
Revestimientos Exteriores:	Madera
Vanos:	<i>Ventanas : Perfil de Madera</i>
	<i>Puertas : Madera en placarol</i>

c. Instalaciones

Artefactos Sanitarios	Blancos estandar
-----------------------	------------------

TASACIÓN URBANA

d. Observaciones

Calidad de Edificación	Inferior
Estado de Mantenición	Regular
Usos Alternativos	Sólo habitacional

VIII. Superficies Construidas

Terreno	939,40	m2
1. Superficie Original - vivienda	107,00	m2
2. Ampliación - Galpón	138,00	m2
3.-Ampliación - Casa de Cuidador	21,00	m2
Total	266,00	m2
Obras Complementarias		
Cobertizo en casa de cuidador	1,00	gl
Pavimentos	1,00	gl
Cierros	1,00	gl

VI. VALORIZACIÓN

	Forma	m2		\$/m2		Valor Total
TERRENO	Regular	939,40	\$	551.315	\$	517.905.735
		939,40			\$	517.905.735

	Estado	m2		\$/m2		Valor Total
CONSTRUCCIONES						
1. Superficie Original - vivienda	Regular	107,00	\$	416.311,56	\$	44.545.336,92
2. Ampliación - Galpón	Regular	138,00	\$	297.365,40	\$	41.036.425,20
3.-Ampliación - Casa de Cuidador	Regular	21,00	\$	356.838,48	\$	7.493.608,08
Sub total		266,00			\$	93.075.370,20

	Estado	Unidad		\$/ gl		Valor Total
OBRAS COMPLEMENTARIAS						
Cobertizo en casa de cuidador	Bueno	1,00	\$	1.486.827,00	\$	1.486.827,00
Pavimentos	Regular	1,00	\$	1.784.192,40	\$	1.784.192,40
Cierros	Bueno	1,00	\$	5.947.308,00	\$	5.947.308,00
Sub Total					\$	9.218.327,40

VALOR TASACION COMERCIAL		620.199.433
	UF	20.856
VALOR SUJETO A RIESGO DE INCENDIO		102.293.698
	UF	3.440
VALOR DE LIQUIDACIÓN		496.159.546
	UF	16.685

UF AL DÍA 09-07-2021 \$ 29.736,54

26-07-2021

TASACIÓN URBANA

VII. COMENTARIOS Y CONCLUSIONES

Propiedad con construcciones antiguas, en regular estado, con buena conectividad comunal e intercomunal a través de Avenida Macul y Quilín. El valor estimado de mercado respecto de las ofertas se encuentra regulado en un 30%, considerando el frente, la superficie del terreno, la antigüedad y calidad de las edificaciones y el cálculo de valor residual del terreno que se estima en 22,86 uf/m². La propiedad presenta posibilidades de ser densificada, pero no por sí sólo, ya que requiere hacerlo en conjunto con los predios vecinos, o al menos uno de ellos, para cumplir con la subdivisión mínima y mejorar las condiciones de la densificación.

VIII. ANEXO ANTECEDENTES DEL MERCADO

UBICACIÓN	uf	m ²	uf/m ²	observaciones
Vicente Huidobro, Macul	50050	1.430,00	35,00	similar norma y ubicación, cumple subdivisión mínima
Macul & El Carrizal, Macul	18500	550,00	33,64	similar norma y ubicación, no cumple subdivisión mínima
Los Espinos 3300, Macul	17550	675,00	26,00	superior norma e inferior ubicación, no cumple subdivisión
Quilín	17154	960,00	17,87	inferior norma e similar ubicación, no cumple subdivisión
PROMEDIO	25.813,50	903,75	28,13	
CORRECCION A 70%			23,55	
VALOR RESIDUAL ESTIMADO			22,86	
VALOR PROMEDIO ENTRE VALOR SIMILAR Y VALOR RESIDUAL			23,20	

FECHA	09-07-2021
UF	\$ 29.736,54
TOTAL UF	20.856

SONIA ANGELICA CASTRO
ARQUITECTO TASADOR