

CARATULA PARTICULAR TASACIONES URBANA

AÑO 2.021 30-06-2021

PROPIETARIO	PARTIDO DEMÓCRATA CRISTIANO		
CLIENTE	PARTIDO DEMÓCRATA CRISTIANO		
F. PROPIETARIO	71.468.400-0		
PROPIETARIOS	PARTIDO DEMÓCRATA CRISTIANO		
TIPO DE BIEN	SEDE DE CAPACITACIÓN		
ROL/AVALUO	ROL N° 507-1 DE TALAGANTE	AVALÚO \$1.059.654.340	
DIRECCION	PARTE DE LAS CHACRAS SAN ENRIQUE Y SANTA ANA DE TREBULCO		
COMUNA	TALAGANTE		
COORDENADAS	GOOGLE EARTH	33°40'0.80"S 70°54'48.74"O	
REGIÓN	REGIÓN METROPOLITANA		
TASADOR	SONIA ANGÉLICA CASTRO Consultor Inmobiliario		
FECHA	30-06-2021		
VALOR DE TASACIÓN	\$ 1.762.623.487	VALOR EN	UF 59.327,96
VALOR UF	\$ 29.709,83		
INCIDENCIA EN CONSTRUCCIONES	m2	VALOR	UF/M2
INCIDENCIAS EN EL TERRENO	55.865,35 m2	VALOR	1,06 UF/M2

03-07-2021

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 DE CAPACITACIÓN	
Dirección	PARTE DE LAS CHACRAS SAN ENRIQUE Y SANTA ANA DE TEBULCO	
Comuna	TALAGANTE	
Provincia	TALAGANTE	
Región	REGIÓN METROPOLITANA	
Rol S.I.I	N° ROL N° 507-1 DE TALAGANTE	
Permiso	SIN ANTECEDENTES	
Resolución Final	SIN ANTECEDENTES	

II. ANTECEDENTES LEGALES

Inscripción de Dominio Propiedad Dominio Vigente a fs 2.000 , N° 1883 DE 2018

III.- GENERALIDADES

1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Terreno de alta superficie, con construcciones antiguas, en regular y mal estado de conservación, especialmente por falta de mantenimiento y con la mayor parte del predio con cultivos de alfalfa. El predio está emplazado al norte de la ruta 78, con cual es colindante y al poniente de Vía Ferrea Poniente.



UBICACIÓN SATELITAL

TASACIÓN URBANA



SECTOR ADYACENTE A LA PROPIEDAD



CALLE DE ACCESO A LA PROPIEDAD

TASACIÓN URBANA



CONSTRUCCIONES EXISTENTES



SERVICIOS HIGIÉNICOS

Este edificio es el mejor mantenido tiene salas de servicios higiénicos y la casa de la cuidadora en el segundo piso.

TASACIÓN URBANA



INTERIOR DEL EDIFICIO



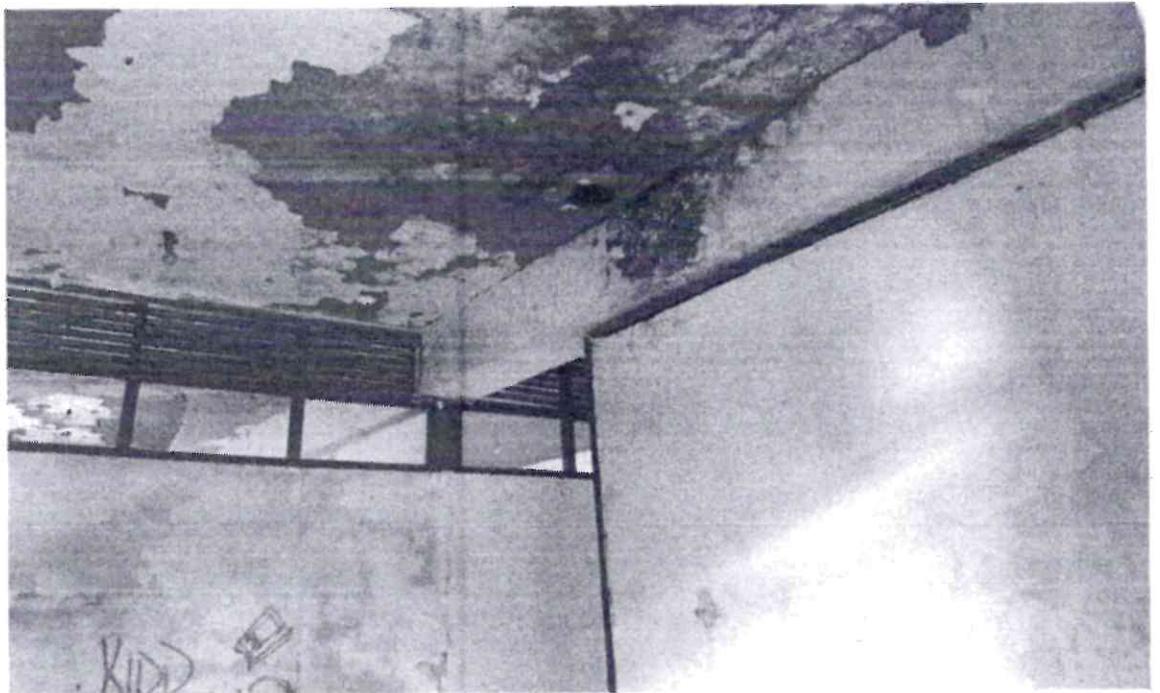
SALA DE REUNIONES

Sala de alta superficie en mal estado de conservación especialmente en la techumbre

TASACIÓN URBANA



EDIFICIO POSTERIOR, EN MAL ESTADO



INTERIOR EDIFICIO POSTERIOR

TASACIÓN URBANA

ANTECEDENTES TÉCNICOS

La propiedad presenta alta superficie, se emplaza en la zona urbana y es factible de construir conforme el Plan Regulador Comunal, conforme Dictámenes 018674 del 27-03-2013 y 67919 del 02-04-2014, archivados en el Conservador de Bienes Raíces de Talagante y el Ministerio de la Vivienda

El predio tiene una superficie bruta de 55.865,35 m². Los cuales se encuentran afecto a varias exigencias para su urbanización, conforme certificado de informaciones previas N° 1771 del 16-04-2021

- a. Franja de 15 mt en todo su frente nort -oriente, para calle Octavio Leiva Opazo= 2678,25 m²
- b. Franja sur- oriente, para resguardo de la ruta 78= 9660 m², terreno no construible
- c.- Franja nort-poniente para ensanche de calle Francisco Leyton Blest = 6177 m²

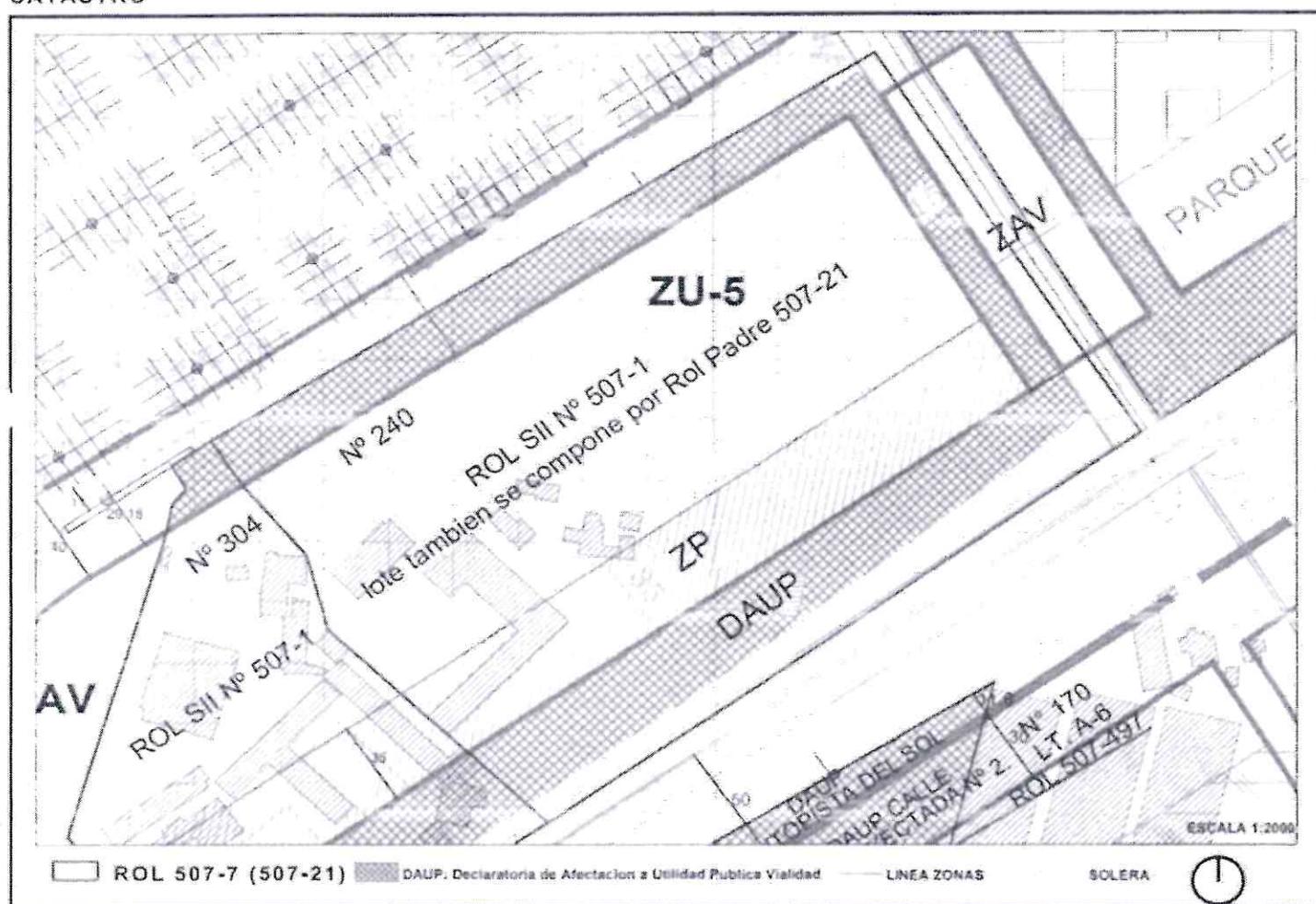
La propiedad el resto de la superficie se ubica en la zona denominada ZU-5, del Plan Regulador Comunal, zona que contempla las siguientes características principales de la normativa.

Usos Permitidos	Residencial, equipamiento, Actividades Productivas Inofensivas, áreas Verdes	
Subdivisión Predial Mínima	200 m ² para todos los usos	
(hab/ Há)	160 hab / há	
	Actividad Permitida	Coeficiente
Ocupación del Suelo	Vivienda, Hospedaje, Equipamiento Científico, Comercio	0,70
	Deportes	0,80
	Educación, Salud, Seguridad, Servicio, Social	0,60
	Esparcimiento, Actividades Inofensivas	0,50
	Infraestructura de Transporte Sanitarias y energéticas	0,30
Ocupación del Suelo, en Pisos Superiores	Vivienda, Hospedaje, Equipamiento Científico, Comercio	0,70
	Deportes	0,80
	Educación, Salud, Seguridad, Servicio, Social	0,70
	Esparcimiento, Actividades Inofensivas:	0,50
	Infraestructura de Transporte Sanitarias y energéticas	0,30
Constructibilidad	Vivienda, Hospedaje, Seguridad, Servicios	1,50
	Equipamiento Científico,	2,00
	Comercio, Culto, Cultura, Educación, Salud	1,70
	Esparcimiento, Social, Actividades Inofensivas:	1,00
	Infraestructura de Transporte Sanitarias y energéticas	0,50
Sistema de Agrupamiento	Vivienda, hospedaje, Equip.Científico, Comercio, Salud, Servicios y Social	<u>A/P/C</u>
	Culto, Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Seguridad	A
	Infraestructura de Transporte Sanitarias y energéticas	A
	Actividades productivas Inofensivas	A

TASACIÓN URBANA

Alturas	Vivienda, Hospedaje, Culto-Cultura, Deporte, Educación, Salud Seguridad	3 pisos
	Equipamiento Científico, Esparcimiento y social	4 pisos
	Actividades productivas Inofensivas	2 pisos
	Infraestructura de Transporte Sanitarias y energéticas	2 pisos
Actividades Prohibidas	Estadios, Centros de Rehabilitación Conductual, Parque de entreteniciones	
	Áreas de Camping y Picnic Cementerios o Crematorios, Cárceles, Centros de detención, Industria Molesta y Peligrosa, Terminales de Transporte, Planta de Tratamiento de Aguas Servidas Centrales de Generación y de transferencias de Energía de Gas.	
Antejardín	En Vía Troncal	5 mt
	otras	3 mt
	Para uso educacional	10 mt

CATASTRO



TASACIÓN URBANA

2. Ubicación Urbana del Bien

AL NORTE -PONIENTE	<i>Francisco Leytón Blest</i>
AL NORT- ORIENTE	<i>Vía Ferrea Poniente</i>
AL SUR- ORIENTE	<i>Parque Talagante - Ruta 78 Norte</i>
AL SUR- PONIENTE	<i>Escuela Sagrados Corazones, Línea Quebrada</i>

a. Característica Urbana

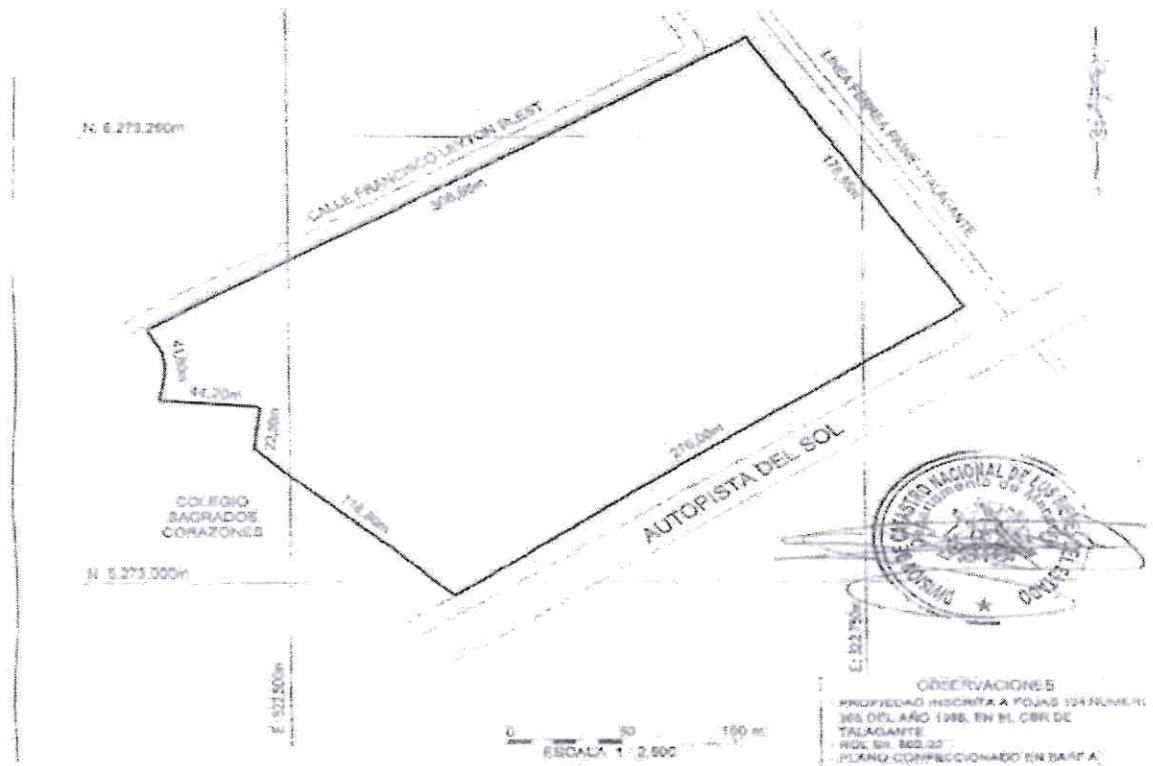
Sector urbano con buenos accesos, a 1.100 metros, del acceso desde la Autopista del Sol (ruta 78). Presenta construcciones habitacionales en dos pisos, su entorno. Además la propiedad colinda con un parque al sur y con las instalaciones de un colegio al poniente

T. RENO

a. Deslindes Según planos

AL NORTE-ESTE	178,55 MT	<i>Línea Férrea Paine Talagante</i>
AL SUR-ESTE	276,00 MT	<i>Con Autopista del Sol (ruta 78)</i>
AL SUR - PONIENTE	227,30 MT	<i>En línea quebrada con colegio Sagrado Corazón</i>
AL SUR - PONIENTE	308,85 MT	<i>con calle Francisco Leyton Blest</i>

SUPERFICIE 55.865,35 M2



PLANO BIENES NACIONALES

TASACIÓN URBANA

VI. VALORIZACIÓN

	Forma	m2		\$/m2		Valor Total
TERRENO	Irregular	55.865,35	\$	28.521	\$	1.593.360.049
		55.865,35			\$	1.593.360.049
CONSTRUCCIONES	<i>Estado</i>	<i>m2</i>		<i>\$/m2</i>		
Casona principal	<i>Regular</i>	846	\$	118.839,32	\$	100.538.064,72
Otras Edificaciones	<i>Deficiente</i>	1156,61	\$	59.419,66	\$	68.725.372,95
		2002,61			\$	169.263.437,67
	VALOR TASACION COMERCIAL					1.762.623.487
				UF		59.328
	VALOR SUJETO A RIESGO DE INCENDIO					169.263.438
				UF		5.697
	VALOR DE LIQUIDACIÓN					1.233.836.441
				UF		41.530
UF AL DÍA	30-06-2021		\$	29.709,83		

VII. COMENTARIOS Y CONCLUSIONES

Propiedad con construcciones antiguas, en regular y deficiente estado, con buena conectividad comunal e intercomunal. El valor estimado de mercado respecto de las ofertas se encuentra regulado en un 10%. El valor residual del terreno, se estima en 0,96 uf/m2, considerando, que el mejor valor de la propiedad radica sobre el suelo y el valor residual de las edificaciones que si bien están en deficiente y regular estado, pueden ser, en parte reparadas, pero a un alto costo

VIII. ANEXO ANTECEDENTES DEL MERCADO

UBICACIÓN	uf	M2	TERRENO CORREGIDO	
L Jesuitas 238	11.124,00	10.054,00	1,00	inferior
Veintiuno De Mayo 1038	16.813,00	1.637,00	9,24	superior
Tegualda con Circunvalación, Talagante	55.800,00	25.000,00	2,01	similar
Nueva / Autopista del Sol, Talagante	61.600,00	77.000,00	0,80	inferior
PROMEDIO	44.737,67	34.545,67	4,02	
CORRECCIÓN A 80%		32.818,38	3,21	
VALOR RESIDUAL ESTIMADO			0,96	
VALOR PROMEDIO ENTRE VALOR SIMILAR Y VALOR RESIDUAL			1,48	

FECHA	30-06-2021
UF	\$ 29.709,83
TOTAL UF	59.328

SONIA ANGELICA CASTRO
ARQUITECTO TASADOR