

Informe Original

Solicitud de Tasación Num.: 157296

Fecha Visación : 11-11-2010

Oficina: EDIFICIO CORPORATIVO	Ejecutivo: CHRISTOPHER GEMMEL 5404377	Telefono:	NºTAS: 387-2010
Solicitante: BAR LIGURIA LIMITADA			Rut: 78016900 - 1
Propietario: CARLOS BENAVENTE	Objetivo Tas: GARANTIA GENERAL		
Dirección: MIRAFLORES	Descrip/Num: 495	Comuna: SANTIAGO	Sector:
Ciudad: SANTIAGO	Tipo Bien: URCS CASAS	Código: URCS	
Rol(es): 151-42	Avalúo / (mes/año):\$ 345.972.768 (11-2010)		
URBANIZACION: <input checked="" type="checkbox"/> Completa <input type="checkbox"/> Incompleta	CALIDAD DE LA GARANTIA: <input checked="" type="checkbox"/> Buena <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> No Recomendable		
Descripción de la Garantía : Archivo de Origen:/anexos/2010/Anexo_157296_descrip_gar.wri - Contenido: CORRESPONDE A EDIFICIO PATRIMONIAL ESTILO BARROCO COLONIAL DEL AÑO 1925 DEL ARQUITECTO ISMAEL EDWARDS M. CONSTRUIDO COMO VIVIENDA Y HOY EX SEDE PARTIDO RADICAL CONSTRUCCION DE 3 PISOS MAS AMPL 4 PISO			
Calzada: <input checked="" type="checkbox"/> Pavimento <input type="checkbox"/> Tierra	Ubicación Calle: <input checked="" type="checkbox"/> Principal <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Interior		
Observaciones Urbanización: COMPLETA CORRESPONDE AL CENTRO METROPOLITANO			
Expropiación: NO NO EDIFICIO MONUMENTO NACIONAL			
TERRENO: <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular Dimensiones: Frente: 19,55 m. Fondo: 19,70 m. Superficie Total: 397,00 m ²			
4 Pisos	Tabiques: ALBAÑILERIA	Instalaciones Eléctricas: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Gas: NO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/>
0 Dormitorios	Techumbres: LOSA IMPERMEABILIZADA	Calefacción: NO	
0 Baño Completo	Cubierta: LAMINA ASFALTICA	Ventanas: Madera <input checked="" type="checkbox"/> Fierro <input type="checkbox"/> Aluminio <input type="checkbox"/>	
0 Cocina	Entrepiso: LOSA HORMIGON	Pavimento: Parquet <input checked="" type="checkbox"/> Flexit <input type="checkbox"/> Baldosa <input checked="" type="checkbox"/> Alfombra <input type="checkbox"/>	
0 Dormitorio Servicio	Puertas: MADERA	Plano: Aislado <input checked="" type="checkbox"/> Parcado <input checked="" type="checkbox"/>	

15	Baño Servicio	Terminaciones Interiores:	Terminaciones Exteriores: ESTUCO ORNAMENTACION
Otros (Especificar): VER ANEXO		Cierros Exteriores: CONST LINEA CIERRO	
Estructura: Alb. Ref <input checked="" type="checkbox"/> Prefabricado <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Metalica <input type="checkbox"/> Hormigón <input type="checkbox"/> Losa Entrepiso <input checked="" type="checkbox"/> Adobe <input type="checkbox"/>			
Calidades Mínima <input type="checkbox"/> Inferior <input type="checkbox"/> Corriente <input type="checkbox"/> Buena		Antigüedades en Años 85	
<input checked="" type="checkbox"/> Superior <input type="checkbox"/>			

Tasación

	Superficie Útil (m ²)	Valor (\$/m ²)	Depreciación		Total	
	Terreno	397,16 m ²	\$ 440.000	Coef (%)	V. Actual (\$/m ²)	\$ 174.750.400
Edificaciones	A: 1 PISO	369,72 m ²	\$ 360.000	75.00	\$ 270.000	\$ 99.824.400
	B: 2 PISO	375,94 m ²	\$ 625.000	82.50	\$ 515.625	\$ 193.844.063
	C: 3 PISO	375,94 m ²	\$ 400.000	80.00	\$ 320.000	\$ 120.300.800
Obras Complem.: BALCONES Y AMPLIAC VER ANEXO VALORIZACION					\$ 82.184.800	
Arriendo Estimado (\$/Mes): 5.300.000		Seguro Incendio (\$): 496.154.063				
Valor Tasación : (UF: 31.322,84)					\$ 670.904.000	
Valor de Liquidación: (UF: 23.492,13)				(Castigo: 25 %)	\$ 503.178.000	

Fechas	Datos Tasador
Fecha Solicitud: 05-11-2010	CódigoTasador: 173
Fecha Tasación: 09-11-2010	Nombre Tasador: Andres Fischer y
<u>Valor UF:</u> 21.419,00	
Fecha Entrega: 09-11-2010	Firma Tasador:
NOTA A EJECUTIVO	

Vecindario		
Estado de conservación: Buono <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/>	Edad Media Sector: 50 Años	Características del sector: MIXTO
Interés por el Sector: Buono <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/>	Desarrollo Sector: Estacionaria <input type="checkbox"/> Expansión <input type="checkbox"/> Remodelación <input checked="" type="checkbox"/> Expropiación <input type="checkbox"/> Incierta <input type="checkbox"/>	
Sector de Ingreso: Alto <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Bajo <input type="checkbox"/>		
Comentario del mercado : (Valores Transacciones Actuales)		

Archivo de Origen:/anexos/2010/Anexo_157296_coment_merc.wri - Contenido:

SECTOR CON RECIENTE RECICLAJE POR REMODELACION DE CALLE MONJITAS Y CRECIMIENTO HACIA EL PONIENTE BARRIO GASTRONOMICO CULTURAL SECTOR PLAZA MULATO GIL BELLAS ARTES HASTA EDIFICIO TASADO DONDE ESTA RESTA

Apreciación Personal :

Archivo de Origen:/anexos/2010/Anexo_157296_aprecia_per.wri - Contenido:
 ATRACTIVO EDIFICIO PATRIMONIAL CON ARQUITECTURA DE FACHADAS MUY REPRESENTATIVAS E INTERIORE ESPECIALMENTE 2 PISO CON FINISIMAS TERMINACIONES CON MADERAS TALLADAS VITREAUX MARMOLES Y PISOS PARQUET.

Croquis de Ubicación:



Foto Principal:



Uso actual del Bien:
 Ocupado Por: DESOCUPADO
 PARTIDO POLI

Uso Actual Específico: EX SEDE

Antecedentes de Referencia

SI NO
 [SI] Visita a Terreno
 [NO] Escritura
 PLANO CATASTRAL CON INDICACION
 SUBDIVISION N 174A/46
 [SI] Avalúo Fiscal
 [SI] Plano
 [SI] Antecedentes Municipales
 [NO] Otros(Especificar)
 EDIFICIO PATRIMONIAL N 654 DE LA
 MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

Obras Complementarias

PLANOS DE
 ALCANTARILLADO NO
 EXISTE EXPEDIENTE
 MUNICIPAL POR SER
 ANTERIOR A LA LEY
 GENERAL DE
 CONSTRUCCION Y
 URBANISMO

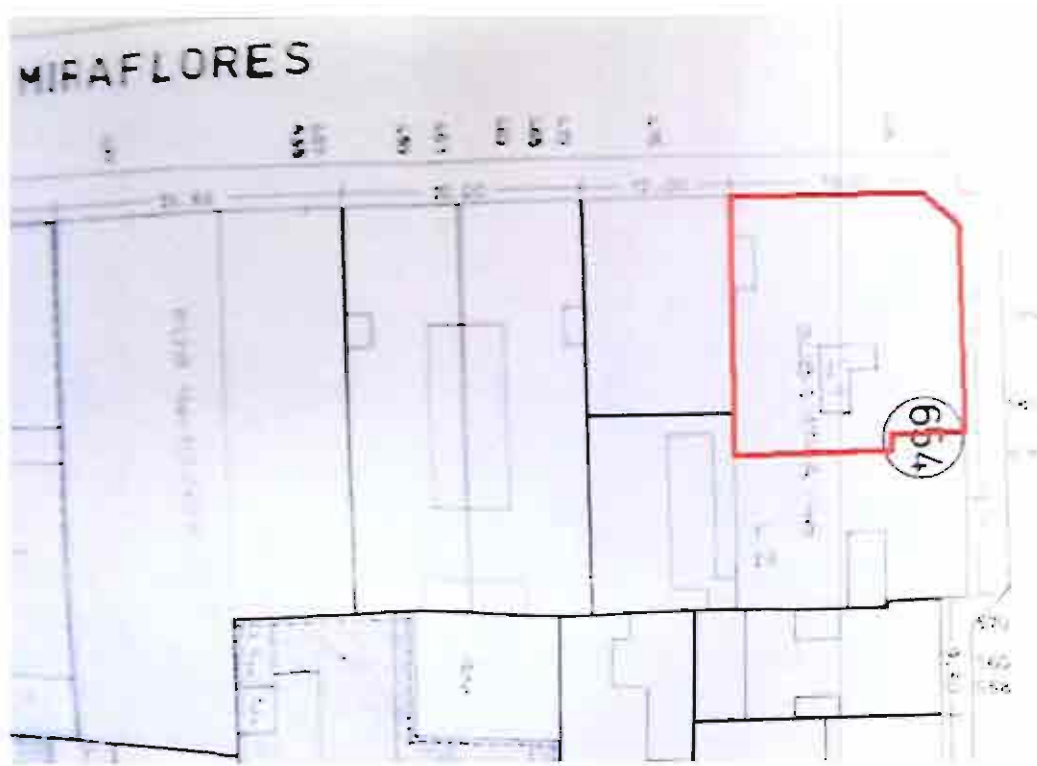
El profesional que firma certifica que no ha tenido en el pasado o presente interés alguno en la

Nota:Fotografias en hoja anexa
 Bienes hasta UF 5.000 : 4

(C)

propiedad tasada, ni relación alguna con el propietario o solicitante.

Fotografías.
Bienes sobre UF 5.000: 6
Fotografías.



1.- ANTECEDENTES.-

Debido a que es un a construcción protegida se debe regir por el Artículo 60, inciso segundo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Circular DDU N° 186 del

13/06/2007, para cualquier modificación

6. a INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA:

Nivel de intervención 1:

En estos casos se podrán autorizar obras de restauración o refacciones asociadas a su rehabilitación y conservación siempre que no se afecte negativamente - en éste último caso - sus cualidades estéticas originales o elementos significativos, identificados como tales en la respectiva "ficha de valoración de inmueble de conservación histórica".

Se incluyen en este nivel los inmuebles cuya protección está asociada tanto a la edificación

como al predio en que se emplaza.

Nivel de Intervención 2:

En estos casos se podrá autorizar demoliciones parciales y refacciones asociadas a su rehabilitación, alteración, reparación, ampliación u obra menor, siempre que las modificaciones interiores o exteriores no afecten negativamente los elementos significativos, identificados en la respectiva "ficha de valoración de inmueble de conservación histórica".

Este nivel está asociado sólo a las edificaciones o parte de éstas.

El presente informe se ejecutó con la información de la Municipalidad de Santiago donde consta según plancheta catastral que la propiedad corresponde al lote resultante del proyecto Subdivisión. 174A/46. terreno con los siguientes deslindes Norte con calle Monjitas en 19,70 m, y Poniente en 19,55 m. con calle Miraflores, con una cabida de 397,16 m², no se encuentra afecto a expropiación, Por ser una construcción del año 1925 anterior a la LGUC, solo existen planos de alcantarillado, donde se constato existen ampliaciones posteriores las que carecen de permisos en consecuencia se valorizaron con una depreciación del 50%.

2.- GENERALIDADES.-

El sector es muy cotizado y corresponde al el limite poniente de barrio gastronómico cultural, que se inicia en sector Plaza Mulato Gil por el oriente y finaliza en el edificio tasado con el restaurante de The Clinic, puerta oriente de acceso al centro Metropolitano con antiguas edificaciones remodeladas y otras mas modernas todo muy bien mantenido, además de remodelación de la calzada con acera, solera, pavimento, luminarias todo nuevo y tendidos eléctricos subterráneos además metro Bellas Artes cercano.



3.- CONSTRUCCIONES

Corresponde a edificio patrimonial estilo Barroco Colonial del año 1925 del arquitecto Ismael Edwards M. construido como vivienda y hoy ex sede Partido Radical. Era una construcción de albañilería reforzada con losa de entrepiso de 3 pisos, agregándosele posteriormente una escalera de servicio en patio de luz y un 4º piso, todo sin permiso de edificación, construcciones que no figuran en los planos de alcantarillado de la empresa de agua potable de la época, por lo que se levantaron.

Lo mas atractivo del edificio son sus fachadas de gran ornamentación y composición libre de las fachadas, sin el típico orden neoclásico simétrico, que normalmente tenían las edificaciones antiguas del centro, por lo que destaca.

Debido a que el uso actual era sede de partido político, los baños fueron modernizados transformándolos al tipo en batería o disminuyendo su tamaño, todo de regular calidad.

En el 1º piso se ubican accesos, cocheras y departamentos de servicios, con un estándar menor y una altura piso losa de 2,40 mts, parte de la cochera original es hoy un pequeño teatro, se encuentra en regular estado de mantención. .



En el 2º piso están los recibos que corresponde al nivel de mayor calidad arquitectónica y constructiva, con puertas vigas y chimeneas de madera tallada ventanas con vitreaux, muros ornamentados, finos parquet y escalera de mármol, además gran altura de piso a cielo de aprox. 3,80 mts.



En el 3º piso están los dormitorios con un nivel constructivo normal de la época, con terminaciones standard.



El 4º piso corresponde a una ampliación sin mayor interés arquitectónico ni constructivo



- Instalaciones:

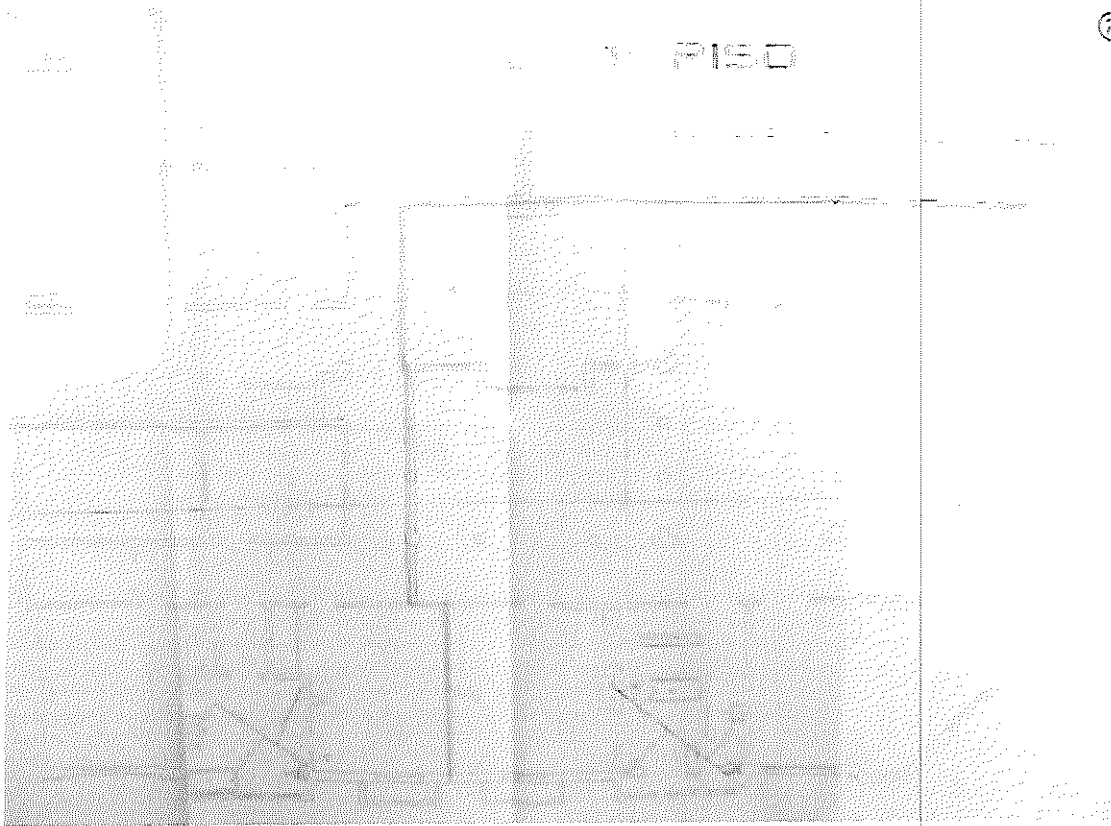
Redes completas de agua, alcantarillado, electricidad que deberán modernizarse.

4.- VALORIZACIÓN.-

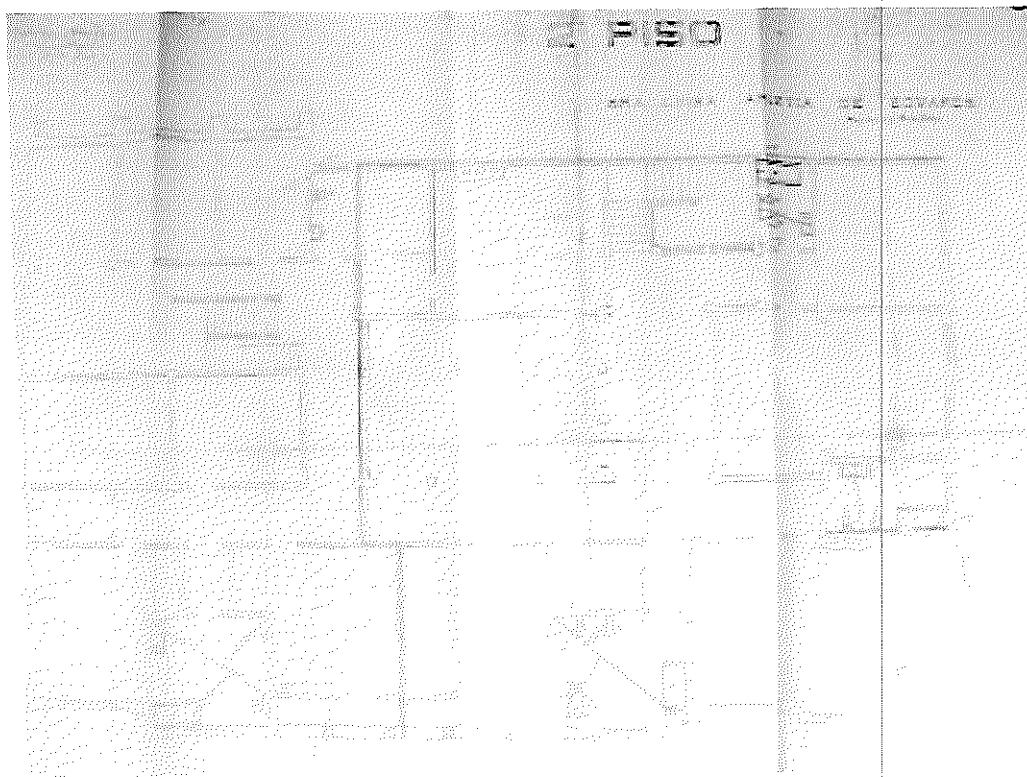
VALORIZACION

ITEM	Sup. m²	VALOR M2	% DEPR	S m2	UF/m2	SEGURO	VALORIZACION
TERRENO	397.16	448.000			20.64		174.750.400
1º PISO	369.72	360.000	25,00%	270.000	12,66	99.824.400	99.824.400
2º PISO	375.94	625.000	17,50%	515.625	24,18	193.844.063	193.844.063
3º PISO	375.94	400.000	20,00%	320.000	15,01	120.300.800	120.300.800
BALCONES	6.23	200.000	20,00%	160.000	7,50	996.800	996.800
AMPLIACIONES 1º AL 4º PISO	405.94	400.000	50,00%	200.000	9,38	81.188.000	81.188.000
SEG. INCENDIO	1.533,77			S		496.154.063	
TOTAL VALORIZACION CONST				S			670.904.463
TOTAL VALORIZACION							31.465.3774
VALOR UF AL 01-09-2010	21.321,99			UF			

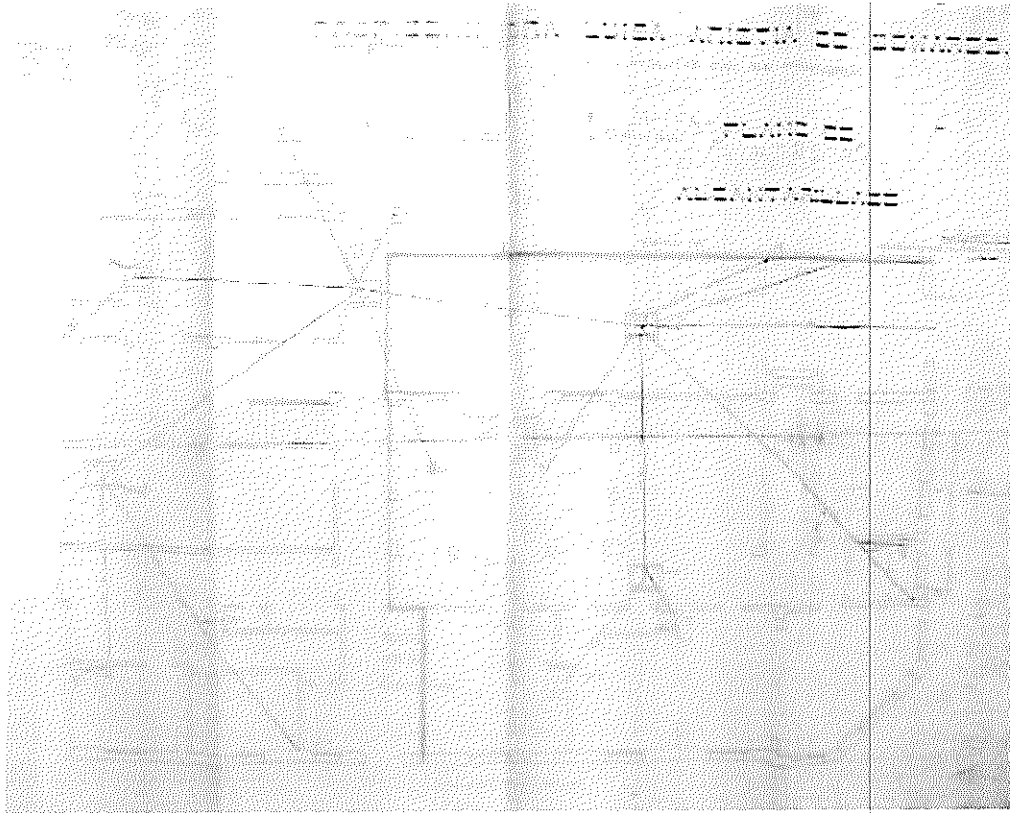
PLANOS



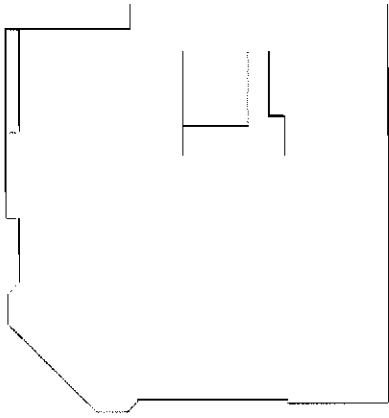
PLANO 1º PISO



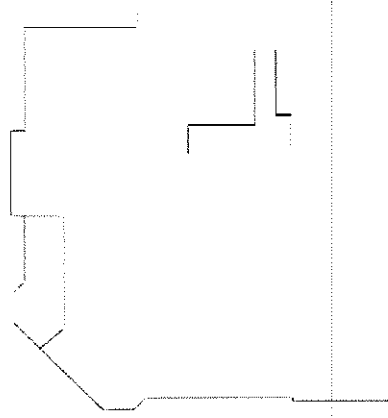
PLANO 2º PISO



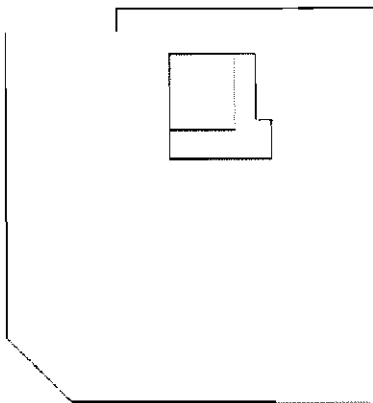
PLANO 3º PISO



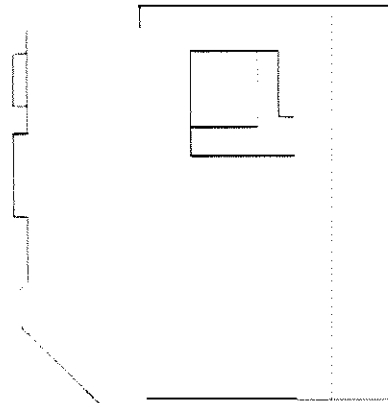
3º PISO
375,94 M2
BALCON 4,13 M2
AMPL 14,00 M2



4º PISO
375,35 M2



1º PISO
369,72 M2
AMPL 14,00 M2



2º PISO
375,94 M2
BALCON 2,1 M2
AMPL 14,00 M2

MIRAFLORES 495

AMPLIACIONES QUE NO FIGURAN EN PLANOS DE ALCANTARILLADO

ANDRES FISCHER B.
ARQUITECTO

GALVARINO GALLARDO N° 1012 PROVIDENCIA FONOS 22001042 FAX 22049777
e-mail: afischer@redal.net.cl