

Informe de Tasación Urbana

Nº 269

Objetivo : **TASACION COMERCIAL**

Tasador : **HERNÁN RODRÍGUEZ NEIRA**

Fecha Tasación : **16/06/2020**

ANTECEDENTES BASICOS														
			Solicitante : JEFATURA DGI Tipo Bien : INDUSTRIA		Tipo de Solicitud: Correo electrónico Uso : SIN USO		15/06/2.020							
Dirección : CALLE ASTABURUAGA N°9371 Población : PUEBLO LO ESPEJO Rol S.I.I. : 4516-25 Fuentes : Planos Propiedad / Loteo : SI D.O.M. : SI Ocupante de la Propiedad : PROPIETARIO			Plano : PROYECTO FUSIÓN Año : _____ Escritura Propiedad : NO S.I.I. : SI		Comuna : LO ESPEJO Medidas a Huincha : NO Otros : _____		Región : RM							
DESTINO: PROYECTO HABITACIONAL														
DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD														
TERRENO DE GEOMETRÍA REGULAR, SITUADO AL COSTADO PONIENTE DE LA CALLE ASTABURUAGA, ENTRE CALLES BALMACEDA Y CENTENARIO. EN SU INTERIOR CONSULTA GALPONES METÁLICOS Y OFICINAS CORRESPONDIENTES A FÁBRICA DE PINTURA, PAVIMENTOS Y CIERRE PERIMETRAL.														
Diseño : TÍPICO		Calidad General : BUENA		Mantención : SATISFACTORIO		Edificación : TERMINADA								
Adecuación a Características Sector - Uso : SI			Edificación : SI		Edificaciones Sin Regularizar : SIN DATOS			D.F.L. 2 : NO						
Adecuación al Plan Regulador - Uso : SI			Edificación : SI		Factibles de Regularizar : SIN DATOS			Coproiedad : NO						
LOCALIZACION : CARACTERISTICAS DEL SECTOR Y VECINDARIO														
Tipo Zona : URBANA		Uso Predominante : INDUST. INOFENSIVO		Cambio Uso : PROBABLE		Velocidad cambio : BAJA								
Edificación Agrupación : INDIVIDUAL AISLADA			Altura : MEDIA BAJA		Densidad : MEDIA		Densificación : PROBABLE							
Calidad Edificación : CORRIENTE		Estado Conserv. : SATISFACTORIO			Edad media : 50 años		Calidad Ambiental : REGULAR							
Tendencia Desarrollo : RENOVACION		Densidad Población : MEDIA		ESTABLE		Nivel Socio-económico : MEDIO-BAJO								
Distancias a : Comercio/Servicios : 100 m.		Colegios : 580 m.		Area Verde : 600 m.		Movilización : BUS a 90 m.								
Urbanización : COMPLETA		Calzada : ASFALTO C/SOLERA		Ancho (m.) : 7		Aceras : HORMIGON C/BANDEJON Y TIERRA								
Alcantarillado : RED PUBLICA		Agua Potable : RED PUBLICA		Electricidad : RED PUBLICA		TRIFASICA AEREA								
Calles principales : AV. LO ESPEJO		a 290 m.		y CALETERA VESPUCCIO SUR		a 650 m.								
Accesibilidad : BUENA		Tipo Vía Acceso : CALLE		Categoría : SECUNDARIA		Distancia Esquina : 90 m.								
Observaciones :		SECTOR RESIDENCIAL E INDUSTRIAL CON DETERIORO NORMAL CONFORME AL PASO DEL TIEMPO. SE ENCUENTRA BIEN CONECTADO A LA CALETERA VESPUCCIO SUR.												
CARACTERISTICAS DEL TERRENO Y NORMATIVA														
Topografía : PLANO		Relación Frente/fondo : 1/ 1,8		Relación Terreno/Edificación : SOBREUTILIZADO		Antejardín : 3,0 m.								
Normativa Uso Suelo : H HABITAC./EQUIP.		% Constr. : **		% Ocup. suelo : 0,6		Agrupación : A, P Y C		Altura : 12 mt.						
Observaciones : TERRENO PLANO, DE GEOMETRIA REGULAR. SEGÚN CIP DEL AÑO 2017, SE EMPLAZA EN ZONA H QUE PERMITE EDIFICACIÓN DE MEDIA ALTURA Y LOS SIGUIENTES USOS DE SUELO: HABITACIONAL, EQUIPAMIENTO Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS INOFENSIVAS.														
SUPERFICIES Y VALORACION														
			Frente	Fondo	Forma	Superficie	Un.	UF/m2	\$ / m2	Total en \$				
TERRENO			42,00	70,50	REGULAR	2.961,00	m2	3,83	109.959	\$ 325.588.599				
EDIFICACION Y OO.CC.														
	Clase	Calid.	C.Esp.	Pisos	Año	Termin.	Instal.	Depr.	Estado					
1	GALPONES	OT	3	1					SAT	2.248,00	m2	6,75	193.791	435.642.168
2	OFICINAS	C	3	SC	1				SAT	324,00	m2	9,48	272.169	88.182.756
Obras Complementarias		Mínima									GL	\$ 40.882.784		
						Superficie edificada =		2572,00 m2		EDIFICACION Y OO.CC. =		\$ 564.707.708		
Valor de la UF = \$ 28.709,82				VALOR DE TASACION =				31.010 UF		\$ 890.296.307				
Valor Terreno UF= 11.341		Valor Edificación UF= 18.245		Valor O.O.C.C. UF= 1.424										
OBSERVACIONES DEL TASADOR														
Aceptabilidad de las edificaciones : TOTAL														
1.- DADA LA URGENCIA DE LA SOLICITUD Y LA SITUACIÓN DE CUARENTENA EXISTENTE, EL INMUEBLE NO FUE VISITADO. 2.- PARA LA TASACIÓN SE CONTÓ CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES: PLANO DE FUSION PREDIAL, CERTIFICADOS DE AVALÚO FISCAL, CERTIFICADOS DE INFORMACIONES PREVIAS DEL AÑO 2017. 3.- NO SE CUENTA CON INFORMACIÓN SOBRE ASPECTOS LEGALES, FACTIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS O CALIDAD DE SUBSUELO DE FUNDACIÓN. PARA LA TOMA DE DECISIÓN SE DEBERÁ CONTAR CON TALES ANTECEDENTES. 4.- DE ACUERDO A PLANO DE FUSIÓN, SE DESPRENDE QUE EL INMUEBLE ESTÁ COMPUESTO POR 3 LOTES, CONSULTA UNA SERVIDUMBRE QUE INFLUYE NEGATIVAMENTE EN EL VALOR DEL SUELO.- NO EXISTE ACTUALMENTE CONSTANCIA QUE LA FUSIÓN SE ENCUENTRE APROBADA.- NO HAY INFORMACIÓN RESPECTO A AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA. EN LA PRESENTE TASACIÓN SE ABORDÓ EL INMUEBLE COMO UN ÚNICO TERRENO.- 5.- EL CIP NO INFORMA DENSIDADES O COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD. DE ACUERDO A LA NORMATIVA DEL PRMS, SE ESTIMA QUE LA DENSIDAD NO SERIA SUPERIOR A 200 HAB/HÁ. 6.- AVALÚO FISCAL = \$ 483.552.431.-														



Hernán Rodríguez Neira
HERNÁN RODRÍGUEZ NEIRA
 FIRMA DEL TASADOR

El profesional que firma declara que ha inspeccionado la propiedad por dentro y por fuera, que la información aquí señalada es totalmente verdadera, que todos los inconvenientes de la propiedad y su entorno están mencionados, y que no ha obviado nada que influya en el valor asignado.

Declara que no ha tenido en el pasado o presente interés alguno en el bien tasado, ni relación alguna con el propietario o solicitante; y que no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la propiedad.



