TASACION PROPIEDAD PUERTO SAAVEDRA 211 POBLACION LOS PUERTOS, PUDAHUEL

ARRATIA CON MARDONES

S.J.A. DON RODRIGO PALACIOS BAZA



Propiedad en Puerto Saavedra 211. Comuna de Pudahuel.

SANTIAGO, AGOSTO DE 2018

INTRODUCCION

Se han analizado los antecedentes pertinentes a la materia de la presente pericia y los antecedentes provenientes del expediente de la causa, con el objeto de establecer valor comercial de la propiedad.

En este contexto, se ha debido examinar documentación y/o realizar las siguientes diligencias:

- Vista satelital de la propiedad y su entorno
- Revisión de la prensa y/o donde se informe de transacciones de propiedades similares en la zona.
- Banco Central de Chile. Valor Diario \$/ UF.
- Plan Regulador Comunal Pudahuel.
- Registro del CBR de Santiago a Fojas 20451 № 15758 del año 1994.
- Avalúo Fiscal de la Propiedad.
- Visita a la propiedad para la verificación de su ubicación; acceso y entorno relevante; mejoras e infraestructura presente; observación visual de características de la propiedad.

Que habiéndose analizado toda la información pertinente, a continuación se exponen los resultados:

INFORME DE TASACIÓN

Generalidades

Fecha de elaboración del Informe: 8 de Agosto de 2018

Objeto Pericia: Tasación de Propiedad.

Dirección: Se ubica en Puerto Saavedra 211. Población Los Puertos.

Comuna: Pudahuel.

Identificación de la Propiedad:

Propiedad con terreno de 89 metros cuadrados aproximadamente, con un frente de 6,50 metros y un fondo de 13,7 metros, aproximadamente, según estimación del perito que suscribe durante la visita de reconocimiento pericial, y por fotografías satelitales.

Se presenta una casa habitación de dos pisos, pareada por un ala, de material sólido, en buen estado, de 25 años aproximadamente, originalmente vivienda social, y que posee dos dormitorios, dos baños, estar-comedor, cocina, cuarto bodega, antejardín —con estacionamiento— y patio trasero. Presenta una ampliación de 26 metros cuadrados aproximadamente. En total la casa habitación tiene una superficie construida de 69,2 metros cuadrados de acuerdo a lo observado y medido por el perito que suscribe.

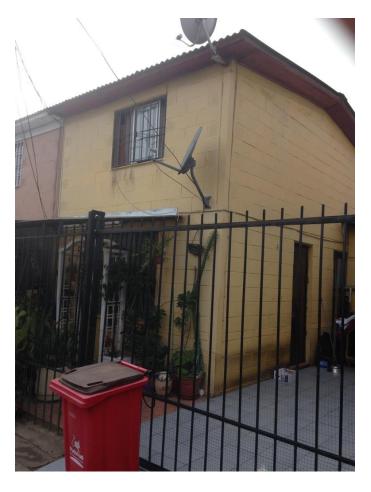


Foto N° 1: Vista exterior de la propiedad.

Ubicación: Entorno habitacional de propiedades unifamiliares de dos pisos, con densidad media estable, cercano a calle Laguna Sur, Autopista Vespucio Norte y Avenida Las Torres. Se ubica en vereda oriente de calle Puerto Saavedra, entre calles Koiko y Puerto Llifen.

Buena conectividad por cercanía a autopistas y Metro.

La población Los Puertos se encuentra a 8 kilómetros aproximadamente al poniente de Santiago Centro. Segmento económico poblacional medio a medio bajo.

Entorno de la Propiedad

En la siguientes fotos satelitales se observa la propiedad de autos y su entorno.

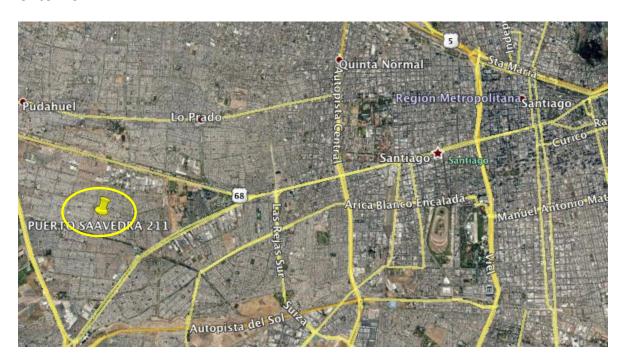


Foto N° 2 : Vista satelital de la ubicación de la propiedad respecto de otras comunas cercanas. En círculo amarillo, la propiedad.



Foto N° 3: Vista satelital del entorno de la propiedad.



Foto N° 4 : Vista satelital del entorno cercano de la propiedad. Nótese la existencia de sólo viviendas unifamiliares. No hay construcción en altura en el entorno cercano.



Foto N°5. Vista de calle Puerto Saavedra hacia el sur desde frente a la propiedad de autos.



Foto N°5. Vista de calle Puerto Saavedra hacia el norte desde frente a la propiedad de autos

Avalúo Fiscal

Rol de Avalúo: 458-13. Pudahuel.

Avalúo SII: \$19.292.258 al 8 de agosto de 2018, equivalentes a UF 709¹.



Fecha de Emisión: 08 de Agosto de 2018

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2018

Comuna : PUDAHUEL Número de Rol de Avalúo : 00458 - 00013

Dirección o Nombre del bien raíz : PUERTO SAAVEDRA 211 LOS PUERTOS

Destino del bien raíz : HABITACIONAL

 AVALÚO TOTAL
 : \$
 19.292.258

 AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO
 : \$
 19.292.258

 AVALÚO AFECTO A IMPUESTO
 : \$
 0

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Por Orden del Director



Caracterización del Sector y la Propiedad

Se observan las siguientes características en el entorno a la propiedad de autos:

- Tipo de zona: Urbana
- Uso predominante: Residencial
- Mercado Objetivo: Estrato medio bajo
- Tendencia valor: Estable
- Urbanización: Completa
- Calidad Urbanización: media baja
- Tipo Calzada: Hormigón
- Tipo Acera: Hormigón
- Alcantarillado: Colector público
- Agua Potable: Red pública
- Aguas Iluvias: Colector público
- Electricidad: cableado aéreo
- Gas: Solución particular.

VISITA PERICIAL:

Fecha visita pericial: 19 de junio de 2018 a las 10:00 horas.

Asistencia a Visita: En la propiedad de autos se encontraba la ocupante del inmueble, doña Ana Martínez, quien permitió el ingreso a la propiedad.

Actualmente se usa como casa habitación. Su interior se observa en buen estado de conservación.

Durante la visita se procedió a observar características de la propiedad y obtener fotografías de ella.

Descripción y Uso del Bien:

Terreno: Presenta una topografía relativamente plana, y una superficie de 89 metros cuadrados aproximadamente, con forma rectangular. Presenta un frente –hacia calle Puerto Saavedra de 6,50 metros y un fondo de 13,4 metros, aproximadamente. Esto es validado por fotografía satelital del terreno, y lo observado en visita pericial.

Vivienda: Tiene una superficie de 69,2 metros cuadrados, aproximadamente. De acuerdo a lo observado en visita pericial. Consta de dos dormitorios, estar-comedor, dos baños y cocina. Se encuentra en buen estado. Construcción de alrededor de 25 años, de albañilería de ladrillo de arcilla, y hormigón.

En el patio interior existe una bodega en buen estado de 13 metros cuadrados aproximadamente.

En la página siguiente se presentan fotografías del interior de la casa habitación



Foto N°6. Vista de Cocina.

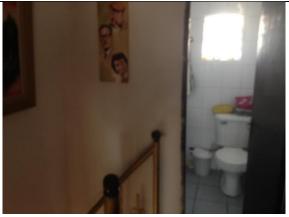


Foto N°7. Vista de Baño en segundo piso

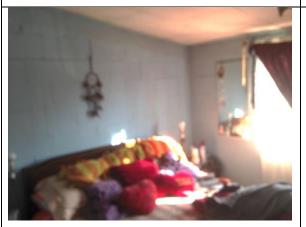


Foto N°8. Vista de Dormitori



Foto N°9. Vista de Estar Comedor

Referencias de Mercado: Se presenta a continuación, en la página siguiente, tabla con cotizaciones de propiedades cercanas y homologables a la propiedad de autos, en calle Puerto Saavedra 211, comuna de Pudahuel, y la tasación de la propiedad de autos.

https://www.portalinmobiliario.com/venta/casa/p udahuel-metropolitana/4217945-los-mares-uda?tp=1&op=1&iug=289&ca=3&ts=1&mn=2&or= p-asc&sf=1&sp=0&at=0&i=10 https://www.portalinmobiliario.com/venta/casa/p udahuel-metropolitana/4183170-isla-snage-212-uda?tp=1&op=1&iug=289&ca=3&ts=1&mn=2&or= p-asc&sf=1&sp=0&at=0&l=15 https://www.portalinmobiliario.com/venta/casa/p udahuel-metropolitana/4140756-pto-gable-186-uda?tp=1&op=1&iug=289&ca=3&ts=1&mn=2&or= udahuel-metropolitana/17897.t-pudahuel-sur-laguna-sur-vespucio-uda?tp=1&op=1&lug=289&ca=3&ts=1&mn=2&or= p-asc&sf=1&sp=0&at=0&i=7 https://www.portalinmobiliario.com/venta/casa/p https://www.portalinmobiliario.com/venta/casa/p uda?tp=1&op=1&iug=289&ca=3&ts=1&mn=2&or= p-asc&sf=1&sp=0&at=0&i=9 udahuel-metropolitana/4172348-los-mares-esq-Fuente o-asc&sf=1&sp=0&at=0&i=8 laguna-del-inca-Calidad Similar Similar Similar Similar Similar 76,3% 76,1% 84,0% 102,8% 82,7% Valor∄ Equiv/Ta equivalen Tasada mm.264 830 259 704 teral **TEM**. 484 ∄∕alor 05,200 (MININ) 50 **300** (MININ) 50 **30 30 30** terr 图 49.358 mm 49.536 西西49.179 ∄/alor∎err© MM 49.551 77000 49.643 \$/m2® 西西2,29 **酒配**5,74 TEMENT 5,81 TETER 2,58 Valor? UF/m2 mmmm699.026 REPRESE 701.917 **THEFT THE 12.572 Malor**®onstr® MANAGE 1995 TREEPER 460.637 \$/m2® Cotizaciones對e專ropiedades鄧omologables謝PoblaciónIIosPuertos,PudahuelBur,IIomuna對ePudahuel M27.156,06 配7.191,08 M27.188,45 R27.207,74 配7.123,54 \$/UF® 18-07-2018 15-07-2018 Fecha
publicación 29-06-2018 06-08-2018 17-06-2018 ®Valor

Terr®UF

■ **TRYPHY 19**95 **TETREM** 68 **TREE BOOT** Nalor © constra F THE 187 TREE 184 TETE 270 338 TREE 604 **弘alor**创胚 (TETES) 060 **TEM** 657 **1838 259**. **292**.765 西西西西45.000.000 THE PROPERTY 5.000.000 THE PROPERTY 8.000.000 THEREBY 0.007.826 **TRYPORTS** 5.874.492 ®valor® 96 98 82 91 83 m2
lerreno 46 46 57 79 71 m2@onstr Pudahuell**S**ur/Lagunall Sur Los∄Mares⊈Laguna⊠del Puerto Cable 186 Isla西nage型12 Item Los

Mares lnca \vdash 7 4 2

https://www.portalinmobiliario.com/venta/casa/p udahuel-metropolitana/4004596-pudahuel-sur-uda?tp=1&op=1&iug=289&ca=3&ts=1&mn=2&or= p-asc&sf=1&sp=0&i=4 https://www.portalinmobiliario.com/venta/casa/pudahuel-metropolitana/4148628-mar-rojo-8409ttps://www.portalinmobiliario.com/venta/casa/p udahuel-metropolitana/4208714-trovador-91.10-uda?tp=1&op=1&iug=289&ca=3&ts=1&mn=2&or= p-asc&sf=1&sp=0&a=t=0&i=11 uda?tp=1&op=1&iug=289&ca=3&ts=1&mn=2&or= p-asc&sf=1&sp=0&at=0&i=13 Fuente casa-casa-Calidad∄ comerci Similar Similar Similar Equiv/Ta 86,2% 112,7% 75,0% 104,9% Valor 100,0% **TTTZ**.085 **TTT**.701 teran mmm973 **2008 TEM**.701 띰 **105**,**20** ®⁄alor∄ terr∄ 36/ **TEMB**,50 **TEMB** 50 **THE**,50 图图49.618 **34.687 Nalor**∎err TTT 48.496 MM 49.433 \$/m2 1249.652 mm26,23 mm21,43 **TTTT** 8,22 Valor
constr
UF/m2 **MMM**5,06 图图 6,80 THE 1509.562 **雅附附**708.230 mmm95.645 **7PPPPPM**456.391 mmm583.112 ®/alor©onstr® \$/m2 Cotizaciones閨e取ropiedades引omologables闥图oblación凰os囝uertos,囝udahuelଞur.巫omuna翧e囝udahuel. T27.203,36 配6.999,24 08-08-2018 27.209,50 27.209,50 **m2**7.169,62 \$/UF 01-08-2018 27-04-2018 08-08-2018 04-07-2018 Fecha
publicación Walor?
Terr®F? **四四四四**95 **77777714**41 mmmB52 **100** | Nalor MM 355 **TTM**.483 **777** 261 mmm944 TREE 545 Walor WF **701 1377** 850 **71**.972 mm.296 **7777** 914 而而而50.326.216 mmm 6.285.811 THE REST S. 1000.000 TREATED 2.000.000 mm 3.670.422 ®alor® ∄ 8 64 89,00 67 00,68 m2∄ terreno 69,20 8 36 92 Propiedad ruerto ruert Trovador®110 Mar\Rojo\8409 Saavedra@11 Item **Pudahuel®ur** Cotizaciones Promedio

□

Nicolás Pozo Rodríguez

Perito Judicial

Valoración de la propiedad de autos:

Se presenta a continuación, el valor de la propiedad de autos, considerando

los parámetros expuestos:

El promedio del valor equivalente de las propiedades en los sectores

aledaños a la propiedad de autos es de UF 1.972. Son, en general de similar

calidad comercial y en buen estado de conservación. El precio estimado del

metro cuadrado de terreno es de UF 5,50).

Para efectos de esta valoración para la propiedad de autos, se determinó un

valor de UF 4,95/metro cuadrado de terreno, considerando una liquidación

normal de venta de 6 meses; y de UF 18,22 el metro cuadrado de

construcción.

En este contexto, el valor considerado en esta tasación para la propiedad de

autos es de UF 1.701 equivalentes a \$ 46.285.811.

Conclusiones

En síntesis, y de acuerdo a lo expresado en este informe pericial, la propiedad

de autos, ubicada en calle Puerto Saavedra 211, Población Los Puertos, de la

comuna de Pudahuel, se estima que tiene un valor de **UF 1.701** equivalentes

a \$46.285.811 a la fecha de elaboración del presente informe.

Nicolás Pozo Rodríguez

Perito Judicial