Grial Propiedades y Servicios
contacto@grialpropiedades.cl
Contacto + 569 52262073

OBJETIVO TASACIÓN COMERCIAL

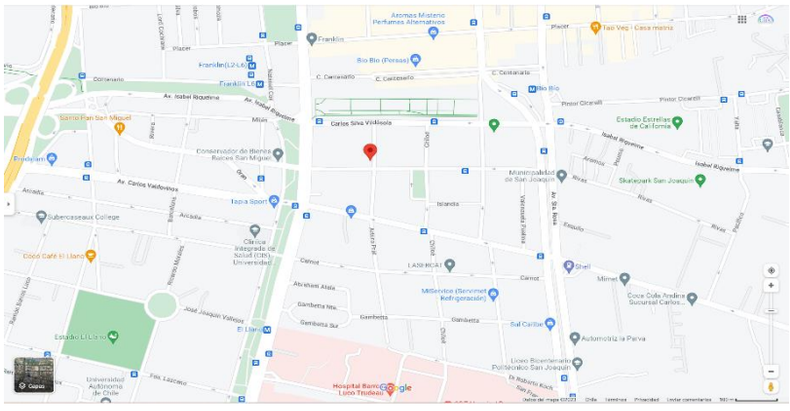
INFORME DE TASACIÓN BIENES RAÍCES URBANOS

N° INFORME	20221804
N° INTERNO	288-5

RESUMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD

FOTOGRAFÍA PRINCIPAL

Nombre Cliente	**Unifox.cl**
R.U.T.	**Confidencial**
Dirección	**Arturo Prat 2579**
R.O.L. N°	**648-7**
Población	**Silva Rivas**
Comuna	**San Miguel**
Ciudad	**Santiago**
Región	**Metropolitana**
Propietario	Confidencial
R.U.T.	Confidencial
Fecha de Informe	24-04-2023
Coordenadas	-33.478455, -70.646535



PLANO DE UBICACIÓN

ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD ANALIZADA

Tipo de bien	Casa
Uso actual	Habitacional
Ocupante	Hija
Antigüedad	36 años
Vida Útil	20 años o +
Avaluo Fiscal	$49.778.435.-
Destino SII	Habitacional
Construccion	Adobe
Otros	No posee

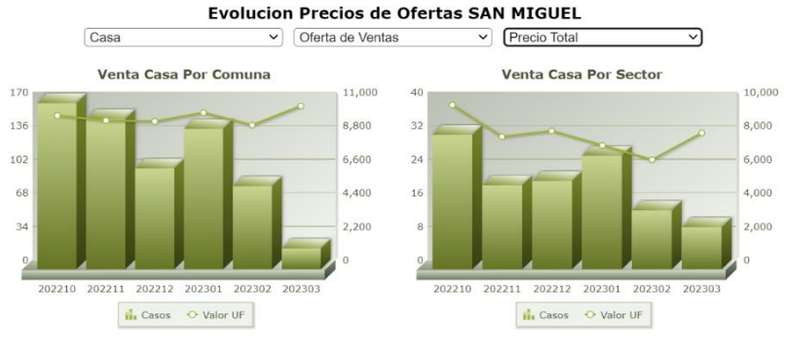
DESCRIPCIÓN GENERAL

La propiedad analizada corresponde a una casa usada ubicada en calle con acceso principal, con 36 años de antigüedad, casa de un piso de altura según su distribución consta de 4 dormitorios, 2 baños, living comedor, cocina, logia o lavadero, patio pequeño, estacionamiento techado para 2 vehículos, bodega en tabiqueria no regularizada. La vivienda, estructurada con muros de adobe, revestida en cemento, techumbre en estado regular con pequeñas filtraciones de agua. la superficie de terreno cuenta de 192 Mts, superficie construida 129 Mts. Propiedad pareada a un costado. Sector habitacional y comercial, rodeado de viviendas pareadas, barrio antiguo de calidad corriente en construcción.

DOCUMENTOS OBTENIDOS PARA TASACIÓN

	SI	NO
Superfices según plano municipal		X
Sup. Calculado por visita presencial	X	
Certificado de Expropiación SERVIU	X	
Certificado de Expropiación DOM		X
Cert. de Avaluo Fiscal detallado	X	
Escritura Oficial de la propiedad	X	

VALOR TASACIÓN CH$191.701.287.- VALOR UF 5.358



	Cliente aporto Certificado de Expropiación Oficial
X	La verificación del título de dominio es importante
X	Normativa de carácter referencial, deberá respaldarse con Cert. De informes Previos emitido por la DOM respectiva

GRIAL PROPIEDADES Y SERVICIOS

1.0.- CARACTERISTICAS TECNICAS Y NORMATIVAS

DESCRIPCION DEL TERRENO

El tipo es de confección regular, tiene una topografía plana. Sus deslindes son: al NORTE lote dieciocho, al SUR lote diecinueve-B, al ORIENTE calle Arturo Prat y al PONIENTE lote veinte.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Superficie	192 Mts	
Forma	Regular	
Frente Principal	14,17	
Fondo	12,81	
Antejardín		
Pendiente	No posee	
Electricidad	Sí	
Agua	Sí	
Alcantarillado	Sí	

Detalle Capa Cuadrante

Delito	Casos por Trimestre				Detenidos x Trimestre			
	1	2	3	4	1	2	3	4
Homicidio	0	0	1		0	0	1	
Hurto	76	106	105		28	54	44	
Lesiones	38	26	33		11	10	23	
Ley de Drogas	14	12	4		9	12	5	
Robo con Fuerza	195	194	249		4	15	23	
Robo con Violencia	112	111	119		24	7	16	
Violación	0	0	0		0	0	0	
Violencia Intrafamiliar	30	33	31		4	8	10	

Cent. Comerciales	2.000 Mts		
Colegios	3.500 Mts		
Locomoción	20 Mts		
Accesos	15 Mts		

Caracteristicas	Aceptables	**Calidad**	Media
Conserv. Del Sector	Aceptables	**Ubicación Calle**	Calle
Conjunto Residencia	Homogeneo	**Clínicas**	5.500 Mts
Interés por Sector	Medio	**Comercio**	150 Mts

1.2.- NORMATIVAS

Normativa de carácter referencial, deberá respaldarse con Cert. De informes previos emitidos por la DOM respectiva

Zona	Zona H2	Superficie Predial Minima	10.000 Mts
Zona de Usos	Residencial y Equipamiento	Frente Predial Minimo	OGUC
Usos permitidos	Residencial. Equipamiento de salud (clínicas, laboratorios, clinicas dentales, centros de salud, reposo, consultorios, postas, dispensarios) Educación (centros de capacitación, colegios, jardínes infantiles, liceos, escuelas básicas, institutos, academias, universidades)	Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4
		Coef. Maximo de Constructibilidad	0,7
		Altura Maxima	Articulo 2.6.3. O.G.U.C.
		Antejardín	Artículo 8° Ordenanza Local
Usos Prohibidos	Todo otro uso no indicado como permitido	Distanciamiento minimo a medianero	OGUC
		Sistema de Agrupamiento	Pareado
		Dist. Entre línea cierro y Ed. Actual	OGUC

2.0.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

PROGRAMA

Propiedad de un piso de altura de cuatro dormitorios (uno con walkin cloét) en piso flotante y uno de madera, 2 baños (uno con ducha y otro con tina en cerámica), pasillo, living comedor amplio, cocina tradicional con campana, pasillo, lavadero,patio pequeño techado, estacionamiento techado para 2 vehículos y quincho de ladrillo, bodega de madera no regularizada, sus medidas son 5,78 Mts2.

Detalle Capa Prc

Zona	Z-6
Nombre	Z-6 Mixto en altura
Upref	Z-6 Mixto en altura
Uperm	Vivienda y hospedaje; Equipamiento de comercio, servicio, culto y cultura, esparcimiento, seguridad, educacion, salud, deportivo, social; Talleres, industria inofensiva; Infraestructura de transporte, energetica; Areas verdes. Mayor detalle en Ordenan
Uproh	Equipamiento, mayor detalle en ordenanza; Actividad productiva, establecimientos industriales inofensivos, peligrosos, insalubres o contaminantes; infraestructura de transporte y sanitaria, Mayor detalle en Ordenanza.

CARACTERISTICAS DEL PROGRAMA

N° de pisos:	1
Dormitorios:	4
Baños:	2
Cocina:	1
Resintos habitacionales:	1
Bodega:	1
Estacionamiento:	2

Otros: Quincho de ladrillo, logia o lavadero y bodega

3.0.- ESPECIFICACIONES TECNICAS (ESTRUCTURA Y TERMINACIONES)

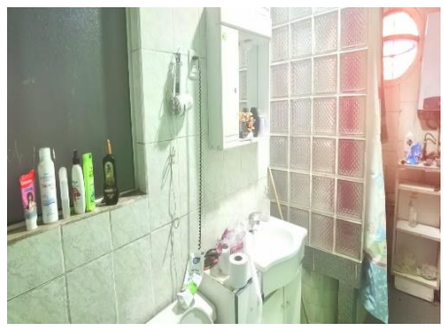
ESTRUCTURA

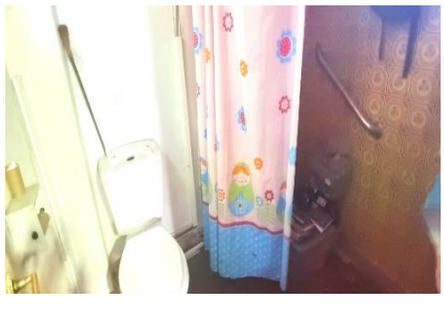
Construcción de adobe revestida en cemento, techumbre de zinc con goteras en un dormitorio, living comedor y cocina. Agujero en pasillo a la entrada de la cocina, techumbre del patio zinc con planchas de policarbonato, piso de cemento, techumbre de estacionamiento de zinc. Mantención medianamente regular

4.0.- TERMINACIONES

La construcción considera las siguientes terminaciones: muro exterior de la entrada, adove revestida con cemento, pintura color mostaza en buen estado, muros interiores a los costados con pintura en estado regular; pavimentos: piso céramico en baños y logia. piso de valdosa en pasillos, cocina y living comedor. Piso flotante en los dormitorios. Patio trasero completo en piso de cemento. Cielos: pinturas, terminaciones con guardapolvos en la los dormitorios. Ventanas de madera antiguas, pintura descascarada en la parte del patio, ventanas al exterior con marcos de madera, pintura en buen estado. Puerta principal de madera con protección de fierro y puertas interiores grandes de madera. baños completos en céramico; cocina con campana, portón de estacionamiento de fierro, ventanas interiores grandes con marco y terminaciones en madera, color

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARÍAS





FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS