INFORME DE TASACION

Solicitante	: **Macarena Hinojosa Espinosa**	Rut Solicitante	:	Tipo bien	: **DEPARTAMENTO**	Uso : **RESIDENCIAL**	
Propietario	:	Rut Propietario	:	Dirección	: **Avenida Portales 3960**		
				Depto.	: **406**	Piso : **14**	Pisos Edificio : **20** Subt. : **2**
Cliente	: **Macarena Hinojosa Espinosa**	Rut Cliente	:	Nombre Edif.	: **Villa Portales**		
Ejecutivo	:	Oficina	:	Región	: **Metropolitana**		
Fecha	:	N° Cliente	:	Comuna	: **Estación Central**		
Tasador	: **Faustino López Álvarez**	Rut	: **11.844.165-6**	Sector	: **Villa Portales**	Rol principal	: **357-51**

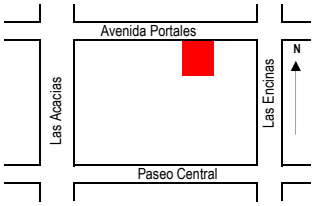
DESCRIPCION DEL SECTOR

El bien tasado está emplazado en un sector antiguo de Santiago como lo es la Villa Portales, es una zona donde aún se vive un ambiente de barrio clásico del gran Santiago, inserto en un sector antiguo, de construcciones antiguas, pero con equipamiento completo y cercano a ellos, tales como supermercados, hospitales, parques, centros comerciales y de comida, etc.., la locomoción es permanente en el sector, hay cercanía al metro y servicios de taxi en todo momento. Hay centros bancarios y policiales cerca. El sector tiene poca renovación en el entorno cercano ya que es un área grande de edificios homogéneos y amplios terrenos con institucionales y parques con áreas verdes.

DESCRIPCION DEL BIEN

El inmueble tasado está se encuentra emplazado en un edificio ubicado sobre Avenida Portales que tiene 4 pisos, con cierre perimetral y portero eléctrico en el primer piso y acceso con citofonía en el piso correspondiente, los pisos son amplios y desocupados en cada piso. El año de construcción del edificio es del 1958 aproximadamente. La orientación del departamento es hacia el oriente en el piso 4 del edificio, su distribución esta emplazada en dos niveles (duplex) y consiste en living-comedor, terraza, cocina, una pieza de servicio, baño (desabilitado), 2 dormitorios y un baño, además de una terraza en dormitorio del piso dos. Los muros del inmueble en el sector de living comedor y caja escala se encuentran dañados por efectos del terremoto y aún no son reparados, según antecedentes de calculista el departamento y el edificio no tiene daños estructurales, esto indicado vervalmente por el residente.

ESQUEMA DE UBICACIÓN



RESTRICCIONES AL TERRENO:

Demanda	: **DEBIL**	Destino barrio	: **HABITACIONAL**	Antejardin	: **NO**	**Uso de terrenos**				**Accesibilidad**	
Tendencia	: **ESTABLE**	Tipo zona	: **URBANA**	Electricidad	: **Red Aérea**	Casas	: **25** %	Industrial	%	Accesibilidad	: **Buena**
Densidad	: **ALTA**	Calzada	: **ASFALTO**	Agua Potable	: **Matriz Pública**	Departamentos	: **45** %	Comercial	**10** %	Tipo Vía Acceso	: **Calle**
Mercado	: **MEDIO - BAJO**	Acera	: **PASTELON**	Gas	: **Licuado**	Condominios	: %	Sitios Eriazos	%		
ABC1	: **NO / NO HOMOGENEO**	Solera	: **SI**	Proy. Uso Terrenos	: **ESTACIONARIO**	Equip. Comercial	: %	Otros	20 %		

REF. OFERTAS

	Dirección referencias		Comp.	Teléfono	Dorm	Baño	Total UF	Sup. Terreno.	Sup. Constr.	UF OO.CC.	UF/m² T.	UF/m² C.
1	11.11.2101	Ofert. El Belloto, Villa Portales	Superior	Portal Inmobili	3	2	2.548	70,00	70,00			36,40
2	10.11.201	Ofert. Las Encinas, block 15, Villa Portales}	Superior	Portal Inmobili	3	2	2.101	70,00	70,00			30,01
3	26.07.201	Ofert. El Belloto con Plazuela Las Higueras	Similar	Portal Inmobili	3	2	2.101	90,00	90,00			23,34
4	29.09.201	Ofert. El Belloto, Villa Portales	Similar	cod. 3612430	4	2	2.326	100,00	96,00			24,23
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
PROMEDIO DE LA MUESTRA					3	2	2.269	82,50	81,50	-		28,50
TASACION					3	2	1.895		90,00	-		21,05
TASACION V/S PROMEDIO DE LA MUESTRA					-8%		-16%	-100%	10%			-26%

REF. ARRIENDO

	Dirección referencias		Comp.	Teléfono			$ / Mes	Sup. Terreno.	Sup. Constr.	UF / Mes	UF/m² T.	UF/m² C.
PROMEDIO DE LA MUESTRA										-		
TASACION										-		
TASACION V/S PROMEDIO DE LA MUESTRA												

RESTRICCIONES Y ADVERTENCIAS

Ingreso propiedad	: **SI**
Afecto a Expropiación	: **NO**
Fuente Info. Expropiación	:
Afecto a Servidumbre	:
Está Regularizado	: **SI**

ANALISIS DE RENTABILIDAD

Arriendo Bruto $ / mes	
UF / m² / mes	-
Gasto Anual $	$ -
Tasa Exigida Proyecto	
Renta Perpetua	**$ -**

ANALISIS DE LAS REFERENCIAS Y CRITERIO DE VALORACION

Se buscan referencias en el entorno, no mas de 6 cuadras del departamento tasado, buscando homologación en la superficie y distribución, la variación con el de calidad superior es el equipamiento del edificio y una mayor cantidad de metros cuadrados construidos.

CUADRO DE VALORACION

Item		Detalle Item valorado	Año	Sit. Legal	Mat.	Dorm	Baño	Estado	Asegurable	Grtía.	Origen Super.	Superficie m²	Base UF/m²	D. F.	F. M.	UF/m²	Valor total UF	Valor total $
Edificación	1	Departamento	1958	C/R.F.	HA	3	2	B	SI	N/D	Huincha	90,00	24,20	0,87	1,00	21,05	UF 1.894,86	$ 50.651.730
TOTAL EDIFICACION			**1958**		**HA**	**3**	**2**		**1**			**90,00**	**24,20**			**21,05**	**UF 1.894,86**	**$ 50.651.730**
TOTAL OBRAS COMPLEMENTARIAS																		
TOTAL TERRENO																		

FOTO PRINCIPAL DEL BIEN

VALOR COMERCIAL NORMAL : UF 1.894,86 $ 48.494.547

VALOR TASACION

UF $ 48.494.547 al 30.11.2017

Velocidad de venta normal :

1UF = $ 26.731,12

Valor de Reposición a nuevo	:	**UF**	**2.178,00**	**$ 58.220.379**
Seguro Recomendado	:	**UF**	**1.515,89**	**$ 40.521.384**
Avalúo fiscal de la propiedad	:	**UF**	**2.189,96**	**$ 58.539.977**
Liquidación Normal	**80%** :	**UF**	**1.515,89**	**$ 40.521.384**

El profesional que firma declara lo siguiente: 1.- Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente. 2.- Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación. 3.- Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia. 4.- Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble y su vecindario están mencionados. 5.- Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparadas por el tasador abajo firmante, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la tasación, en conformidad al artículo 22, del Reglamento de Sociedades Anónimas. Por otra parte se mantendrá un nivel de confidencialidad de la información obtenida, acorde a las exigencias del banco, que desde ya declara conocer y aceptar.

CARACTERISTICAS TECNICAS

IDENTIF.

Cliente:	Macarena Hinojosa Espinosa			Rut:	-
Dirección:	Avenida Portales 3960		Depto. 406	Nombre Edif.	Edificio Santa Rosa
Comuna:	Estación Central	Región:	Metropolitana	Sector	

ANTEC. TECNICOS

ANTECEDENTES A LA VISTA		EXIGENCIAS MUNICIPALES (PRC) EA3				PROPIEDAD ACOGIDA A:	
Permiso Edificación	: **SI** N°	**ZONA EDIFICACION - USO DE SUELO :**				D.F.L. 2	:
Recepción Final	: **SI** N°	Superf. Predial Mínimo	: m²	Antejardín	: **0** m	LEY 9135 (Ley Pereira)	:
Plano de la propiedad	: **NO**	Frente Predial Mínimo	: m	Sist. Agrupamiento	: **CONTINUO**	LEY 6071 (Venta x Piso-1997)	:
OTROS		% Ocupación Suelo	: %	Uso de suelo	: **RESIDENCIAL**	LEY 19537 (Coprop. Inmob.)	:
		Coef. Constructibidad	:			**OTROS**	:
		Altura Edificación	: m				
		Distancia medianero	: m				

DESCRIPCIÓN

CARACTERISTICAS GENERALES DE LA PROPIEDAD				INSTALACIONES PROPIEDAD		DISTANCIAS A :	
Tipo agrupamiento	: **EDIFICIO**	Estado de conservación	: **REGULAR**	Alcantarillado	: **COLECTOR**	Centros Comerciales	: **570 mts**
Diseño Arquitectónico	: **TIPICO**	Grado de Obsolescencia	: **MEDIANO**	Agua Potable	: **DE RED**	Centro Comunal / Civil	: **980 mts**
Utilidad Funcional	: **ADECUADA**	Vida útil estimada	: **10 A 20 AÑOS**	Electricidad	: **MONOFÁS. Y TRIFÁS.**	Movilización (metro/taxibuses/etc)	: **05 mts**
Tipo Adosamiento	: **AISLADA**	Relación Terr/Constr	: **ADECUADO**	Gas	: **DE RED**	Colegios / Universidades	: **290 mts**
Calidad constructiva	: **BUENA**	Ascensor	: **NO**	Sello de Gases	: **NO APLICA**	Arteria Principal	: **Santa Rosa**

IMÁGENES

IMÁGENES

PLANO DE UBICACIÓN

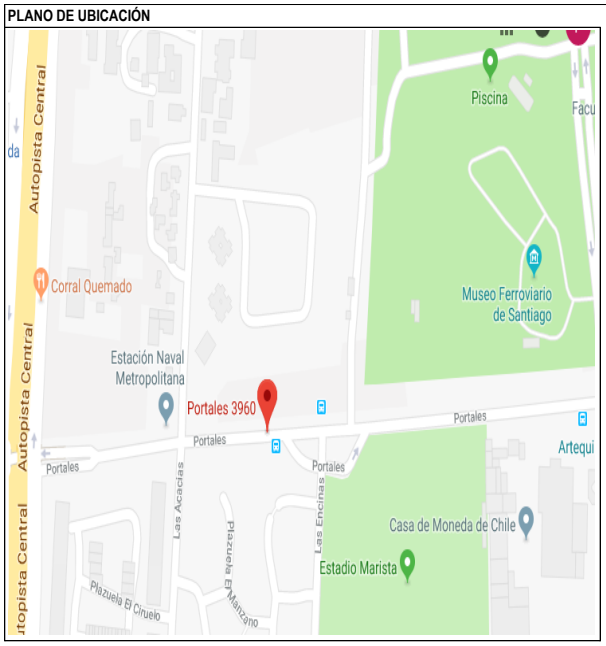
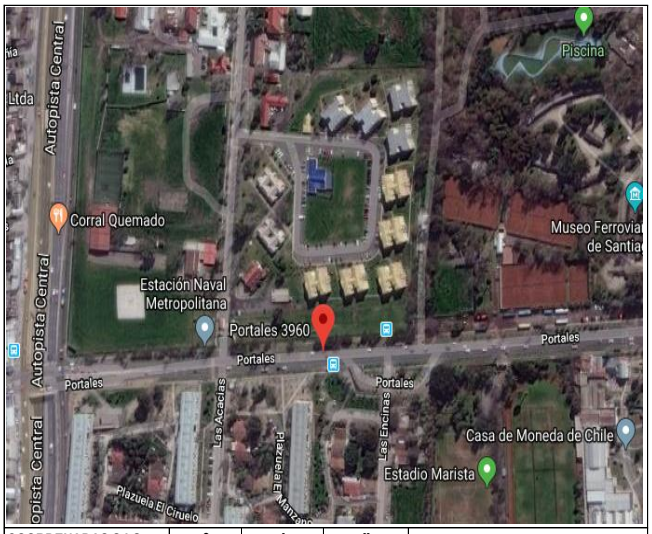


FOTO AEREA



COORDENADAS S.I.G.	°	'	"
Latitud - Sur			
Longitud - Oeste			

Lat - S	Long - O

IDENTIF.

Cliente:	Macarena Hinojosa Espinosa		Rut:	-	
Dirección:	Avenida Portales 3960		Depto. 91	Nombre Edif.	Villa Portales
Comuna:	Estación Central	Región: Metropolitana		Sector	Villa Portales

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE EDIFICACIONES PRINCIPALES

Nombre Construcción 1	: **Departamento**	**ESTRUCTURA**			**INSTALACIONES**		
Situación Legal	: **CRF**	Estado de Conservación	: **BUENO**		Estado de Conservación	: **BUENO**	
Año Edificación : **1958**	N° Pisos : **4**	Calidad	: **BUENA**		Calidad	: **BUENA**	
Estado de Conservación	: **REGULAR**	Estructura Soportante	: **HORMIGON ARMADO**		Agua Potable	: **DE RED**	
Tipo Garantía	: **No Desmontable**	Divisiones Interiores	: **OTROS**		Alcantarillado	: **COLECTOR**	
Superficie : **90,00** m²	Origen sup. : **Huincha**	Entrepisos	: **LOSA HORMIGON ARMADO**		Electricidad	: **MONOFÁSICA**	
Uso Actual	: **HABITACIONAL**	Techumbre	: **LOSA HORMIGON ARMADO**		Gas	: **LICUADO / BALONES**	
Tipo Adosamiento	: **AISLADA**	Cubierta	: **LOSA HORMIGON ARMADO**		Calefacción	: **ESTUFA**	
Orientación principal	: **ORIENTE**	**TERMINACIONES**					
Iluminación Natural	: **ADECUADA**	Estado de Conservación	: **REGULAR**		Cielos	: **ENLUCIDO / PINTURA**	
PROGRAMA	N° Dorm: **3** N° Baños: **2**	Calidad	: **BUENA**		Puerta Principal	: **METALICA**	
Uno de los dormitorios (servicio) se encuentra desabilitado al igual que su baño		Revestimiento exterior	: **ENCHAPE LADRILLO**		Ventanas	: **ALUMINIO COLOR NATURAL**	
		Revest. Interior secos	: **PINTURA**		Artefactos Sanitarios	: **CALIDAD CORRIENTE**	
		Revest. Int. Húmedos	: **ESTUCO/PINTURA**		Vanitorios	: **OTRO**	
		Pavimentos secos	: **ENMADERADO**		Closet Mural	: **OTRO**	
		Pavimentos Húmedos	: **CERÁMICOS**		Muebles Cocina	: **FORMALITA**	

Nombre Construcción 2	:	**ESTRUCTURA**			**INSTALACIONES**		
Situación Legal	:	Estado de Conservación	:		Estado de Conservación	:	
Año Edificación :	N° Pisos :	Calidad	:		Calidad	:	
Estado de Conservación	:	Estructura Soportante	:		Agua Potable	:	
Tipo Garantía	:	Divisiones Interiores	:		Alcantarillado	:	
Superficie :	Origen sup. :	Entrepisos	:		Electricidad	:	
Uso Actual	:	Techumbre	:		Gas	:	
Tipo Adosamiento	:	Cubierta	:		Calefacción	:	
Orientación principal	:	**TERMINACIONES**					
Iluminación Natural	:	Estado de Conservación	:		Cielos	:	
PROGRAMA	N° Dorm: **#N/A** N° Baños: **#N/A**	Calidad	:		Puerta Principal	:	
		Revestimiento exterior	:		Ventanas	:	
		Revest. Interior secos	:		Artefactos Sanitarios	:	
		Revest. Int. Húmedos	:		Vanitorios	:	
		Pavimentos secos	:		Closet Mural	:	
		Pavimentos Húmedos	:		Muebles Cocina	:	

FOTOGRAFIAS PROPIEDAD

Cliente:	**Macarena Hinojosa Espinosa**			Rut:	
Dirección:	Avenida Portales 3960	Depto.	406	Nombre Edif.	Villa Portales
Comuna:	Estación Central	Región:	Metropolitana		

Acceso a Departamento

Escala a segundo piso

Living Comedor

Terraza Living

Vista desde Terraza Living

Cocina

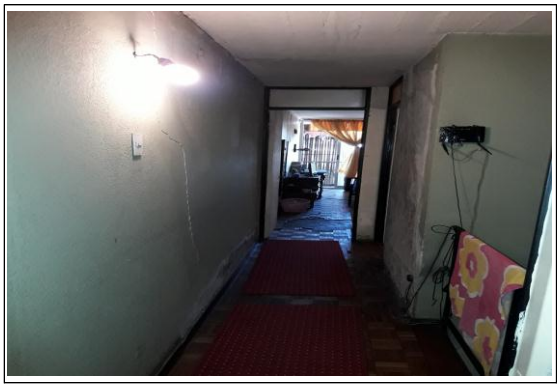
Cocina

Pieza de Servicio

FOTOGRAFIAS PROPIEDAD

Cliente:	**Macarena Hinojosa Espinosa**			Rut:	
Dirección:	Avenida Portales 3960	Depto.	406	Nombre Edif.	Villa Portales
Comuna:	Estación Central	Región:	Metropolitana		

Dormitorio 1 Segundo Piso



Pasillo

Baño Segundo Piso

Dormitorio Segundo Piso

Dormitorio 2 Segundo Piso

Vista desde Terraza Segúndo Piso

Sello de Gases

Estacionamiento

ANEXO DESCRIPTIVO PROPIEDAD - ANALISIS REFERENCIAS - CONCLUSIONES

Cliente:	**Macarena Hinojosa Espinosa**			Rut:	
Dirección:	Avenida Portales 3960	Depto.	406	Nombre Edif.	Villa Portales
Comuna:	Estación Central	Región:	Metropolitana		

CERTIFICADO SERVICIO IMPUESTOS INTERNOS

Servicio de Impuestos Internos

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2017

Comuna	: ESTACION CENTRAL	
Número de Rol de Avalúo	: 00357 – 00051	
Dirección o Nombre del bien raíz	: PORTALES 3960 DP 406 V PORTALES	
Destino del bien raíz	: HABITACION	
AVALÚO TOTAL	: $	8.159.805
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: $	8.159.805
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

CERTIFICADO Sii AVALUO FISCAL

Servicio de Impuestos Internos

Fecha de Emisión: 27 de Diciembre de 2018

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2018

Comuna	:	ESTACION CENTRAL
Número de Rol de Avalúo	:	00357 − 00051
Dirección o Nombre del bien raíz	:	PORTALES 3960 DP 406 V PORTALES
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL

AVALÚO TOTAL	:	**$**	**12.872.019**
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	$	12.872.019
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

CERTIFICADO AVALÚO FISCAL

CERTIFICADO GRATUITO

CBRS
Conservador de Bienes Raíces de Santiago

Morandé 440 Teléfono: www.conservador.cl
Santiago 2 2390 0800 info@conservador.cl

Registro de Propiedad

Copia con vigencia en parte

El Conservador de Bienes Raíces de Santiago certifica que la inscripción de fojas 13004 número 14300 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2000, adjunta al presente documento, está conforme con su original y se encuentra vigente en parte al día 18 de junio de 2018.

Los derechos registrales correspondientes a esta actuación ascienden a la suma de $ 4600.

Santiago, 20 de junio de 2018.

LUIS MALDONADO CROQUEVIELLE CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES Y COMERCIO SANTIAGO - CHILE

Carátula 13605767

asilva

Documento incorpora firma electrónica avanzada conforme a Ley N°19.799. La vigencia de la firma electrónica en el documento, al igual que la integridad y autenticidad del mismo, deben ser verificados en www.conservador.cl, donde estará disponible por 90 días contados desde la fecha de su emisión. Documento impreso es sólo una copia del documento original.

EMA

HM

C. 70993

COMPRAVENTA

ANA DALMA

PASCUA MONDACA

A

JOSE DOMINGO

HINOJOSA PASCUA

REP. 15334

Nº**14300**

Santiago, diez de Marzo del año dos mil.- Don **JOSE DOMINGO HINOJOSA PASCUA**, C.I.7.841.758-7, casado, de este domicilio, es dueño de la nuda propiedad del departamento número cuatrocientos seis del cuarto y quinto piso del block número cinco, con acceso por Avenida Portales número tres mil novecientos sesenta, de la Unidad Vecinal Portales, Comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana, de acuerdo al plano agregado al final del Registro del mes de Septiembre de mil novecientos sesenta y nueve carteles veintinueve al noventa y nueve y plano archivado con el número doscientos treinta y nueve, doscientos treinta y nueve A la M; y dueño además de derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes comunes entre los cuales se encuentra el terreno, que deslinda:

Documento incorpora Firma
Electronica Avanzada
Código de Verificación: cpvcf9b87-0

NORTE, en trescientos setenta coma cuarenta y un metros aproximadamente, con Avenida Exposición, hoy Avenida Portales, y en trescientos sesenta y dos coma veinte metros con Avenida Norte; SUR, en setecientos treinta y seis coma cero ocho metros, aproximadamente, con Avenida Sur; ORIENTE, en doscientos dieciocho coma treinta y seis metros aproximadamente, con otro propietario, antes terrenos de la Exposición de Animales, y en trescientos diecisiete coma setenta y un metros con Avenida Las Sophoras; PONIENTE, en quinientos treinta y dos coma veinte metros aproximadamente, con Avenida Apostol Santiago, antes Avenida Poniente terrenos ocupados por la Fundación de Viviendas de Emergencia de por medio.- La adquirió por compra a doña **ANA DALMA PASCUA MONDACA**, según escritura de fecha veintinueve de Febrero del año dos mil, otorgada en la notaría de esta ciudad, de don HERNAN RODRIGO GUZMAN ITURRA, por el precio de ($4.000.000) cuatro millones de pesos, que se da por pagado.- El título anterior se encuentra inscrito a Fojas **26118** Número **30727** del Registro de Propiedad correspondiente al año **1978**. Rol 357-51, Comuna de Estación Central.- Requirente: Juan Basulto.-

Documento incorpora Firma
Electronica Avanzada
Código de Verificación: cpvcf9b87-0

Subinscripciones y Notas Marginales

FOJA [13004] NUMERO [14300] AÑO [2000]

Separación de Bienes.- Por escritura de fecha 24 de Octubre del año 2005 otorgada en la notaría de don Gastón Iván Santibañez Soto, el titular de la del centro y doña Marta María Espinosa Pizarro pactaron separación total de bienes. Lo expuesto consta en certificado de matrimonio que queda agregado al final del registro del presente mes con el N°442.- Santiago, 16 de Mayo del año 2018.- Luis Maldonado Croquevielle.

Transmitido.- Repertorio: 58963-2018, Caratula: 13487352
Derechos de HINOJOSA PASCUA JOSE DOMINGO.
Inscrito a foja 39516 número 56720 del año 2018
Santiago, 24 de mayo de 2018.

Extinción Usufructo.- Consta al margen de la inscripción de Fojas 17158 Número 15549 del Año 2000 del Registro de Hipotecas y Gravámenes que se extinguió el usufructo que afecta al inmueble inscrito al centro. Santiago, 19 de Junio del año 2018.- Luis Maldonado Croquevielle.