

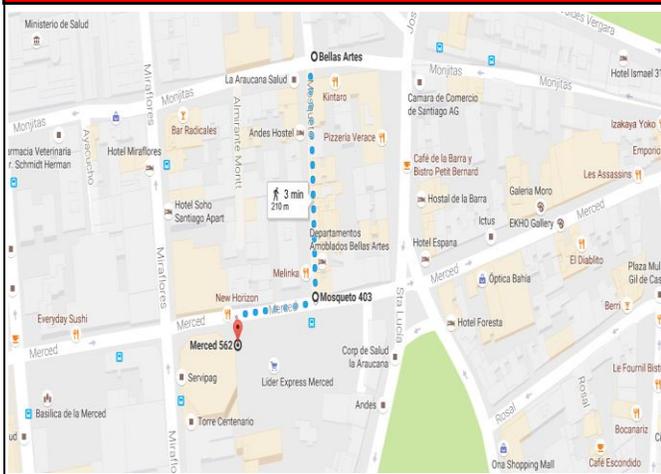
Código	
Código Empresa	
Fecha	10/12/2016
UF	26,224,30
Informe Anterior	
Fecha	

BIENES RAICES URBANOS

SOLICITANTE			
EJECUTIVO	CRISTIAN CACERES		
CLIENTE			
RUT CLIENTE			
PROPIETARIO	Matias Folatre Villar		
RUT PROPIETARIO	12.521.335-9		
DIRECCIÓN	Merced 562 depto 1308-C Estac.		
CONJUNTO	Edificio Comunidad Infinito		
ROL DE AVALUO	1780-150	Definitivo	
COMUNA	Santiago		
CIUDAD	Santiago		
REGION	XIII Región Metropolitana de Santiago		
RUT			
EMPRESA			
RUT			
COORDENADAS	Latitud:	Longitud:	
VISADOR CIBERGESTIÓN			

MERCADO OBJETIVO	SI
ANTIGÜEDAD	± 6 años
VIDA UTIL REMANENTE	± 60 años
AVALUO FISCAL (\$)	\$ 29,633,658
ACOGIDA A	
DFL 2	Sí
SELLO VERDE	Sin Antecedentes
COPROPIEDAD INMOB.	SI
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE BIEN	Departamento
DESTINO SEGÚN SII	G Hotel, Motel
USO ACTUAL	Vivienda
USO FUTURO	Vivienda
PERM. EDIFICACION N°	
RECEPCION FINAL N°	
EXPROPIACION	No
VIVIENDA SOCIAL	No
CONSTRUCCIONES ADOBE	No
CONST. DESMONTABLES	No

PLANO DE UBICACIÓN

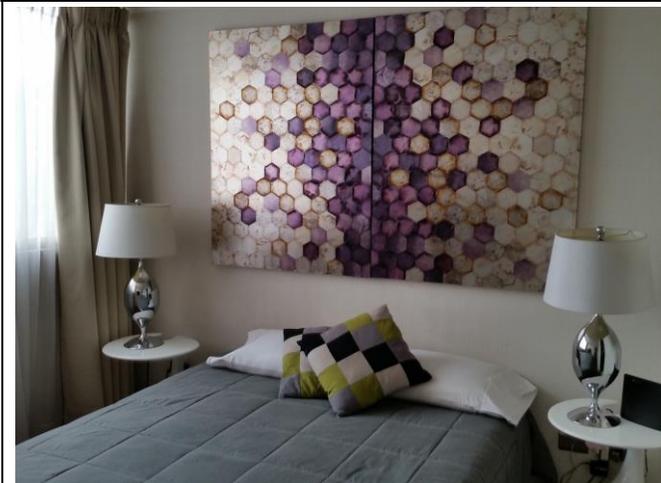


DESCRIPCIÓN GENERAL

La propiedad corresponde a departamento con uso actual habitación. Tiene 32,36 m² edificados, con un diseño típico, de corriente calidad general, agrupamiento continuo. La edificación tiene una antigüedad de 6 años, se encuentra terminada habitada, con un estado de conservación bueno y una obsolescencia baja. Consta de 1 dormitorios, 1 baño. La propiedad se ubica al nororiente de la comuna de Santiago, en pleno Santiago Centro, en la acera sur de huérfanos que recorre de oriente a poniente con circulación en un sentido, con transporte público (bus y metro) en la inmediatez, a 200 mts de estación de metro Bellas Artes.

Es el área urbana de la comuna de Santiago, sector consolidado, densidad de población alta, buena calidad ambiental y mediana actividad inmobiliaria, pero heterogéneo. Las edificaciones del sector son principalmente continuas y muestran un diseño general típico, de calidad corriente, en buen estado de conservación y antigüedad media de 20 - 60 años, con una densidad alta y una altura predominante alta (> 12 pisos). El sector tiene un uso predominante comercial y secundario oficinas/servicios. Urbanización completa, de calidad buena y en buen estado de conservación (redes de agua potable, alcantarillado, gas, electricidad, calzada pavimentada).

FOTOGRAFIA PRINCIPAL



USO EXCLUSIVO MF PROPIEDADES



FIRMA RECEPTOR	FIRMA AGENTE VENTAS
----------------	---------------------

PRECIO VENTA

	\$	U.F.
VALOR COMERCIAL	\$76,443,541	2,915
VALOR LIQUIDEZ 80%	\$61,154,833	2,332
MONTO SEGURO	\$76,443,541	2,915

DESCRIPCION SECTOR

Descripción, Expropiación, Plan Regulador :

Sector heterogéneo, con usos residencial, servicios, oficinas y comercio. No se observan nuevas edificaciones en la inmediatez, pero sí hoteles y apart hotel por el carácter turístico de la zona y su cercanía a barrios Bellas Artes y Lastarria. Destaca la cercanía a municipalidad de Santiago y edificios de gobierno, plaza de armas, centros médicos, comisaría, juzgado de familia y transporte público generando una buena accesibilidad.

No está afecto a expropiación, cesión o utilidad pública ni tampoco a servidumbre, usufructo u otra limitación similar. No se detecta una presencia específica de riesgos naturales y/o artificiales. Según el Plan Regulador la zona edificatoria es Zona A5 y la zona de uso es Zona A5, con uso permitido de vivienda, hospedaje, comercio, culto, cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social, áreas verdes, taller.

CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION

Programa :

- 1 Superficie Util: 1 dormitorios 1 baños 1 estar y/o comedor 1 cocina
- 2 Superficie Terraza:

Estructura y Terminaciones :

1 Superficie Util: Estructura: hormigón armado, en buen estado de conservación, techumbre de hormigón armado - losa, cubierta de asfalto y similares - impermeabilización losas. Terminaciones de calidad corriente, en buen estado de conservación: revest. ext: enchape ladrillo, pintura y porcelanato, int: papel mural y ceramica, pavimentos: piso laminado y alfombra, pav. húmedos: ceramica, cielos: enlucido y pintura texturizada, puertas: madera, ventanas: aluminio , artefact.sanitarios: nacionales, cubierta piedra..

VALOR DE RENTA

El valor de arriendo mensual del inmueble se estima en \$650.000 brutos (\$546.218.- netos), según actual contrato de arriendo, data y equipamiento, y homologados a las características particulares del inmueble. Considerando una ocupación efectiva del bien de 11 meses/año, una renta líquida anual de UF 229,12 y una tasa de descuento de 6% anual, estimamos un Valor por Rentabilidad de UF 3.819

Renta Mensual	U.F.	20.83
Meses		11.0
R. Líquida Anual	U.F.	229.12
Tasa	%	6.00
Canon Arriendo	UF/m ²	0.64
VALOR DE RENTA	U.F.	3,819

USO EXCLUSIVO TASACIONES

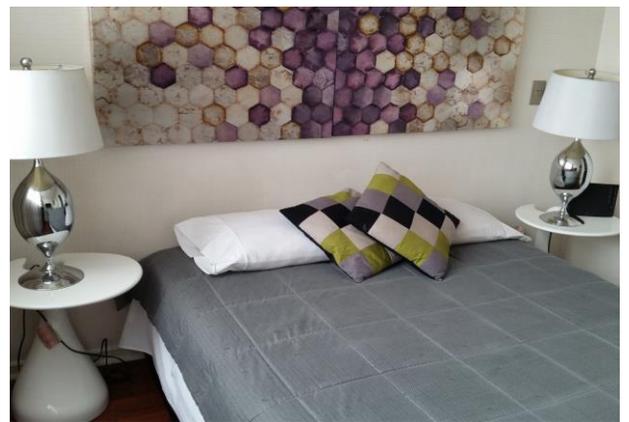
AVALUOS							Unidad	Cantidad	\$ / m2	U.F. / m2	Valor \$	Valor U.F.	Valor visado UF	Valor Seguro UF	
Terreno															
1								m ²							
Subtotal Terrenos															
Construcciones															
	Material	Año	Prenda	Recep.											
1	Superficie Util	B	2,009	No	C/RF	m ²	32.36	2,362,497	90.08	76,450,403	2,915.0	2,915	2,915		
2	Superficie Terraza	B	2,009	No	C/RF	m ²									
Subtotal Construcciones							32.36	1,375,591	90.08	76,450,403	2,915	2,915	2,915		
Obras Complementarias:															
									Rol	Nº					
1	Bodega														
1	Estacionamiento cubierto														
VALOR COMERCIAL											76,443,541	2,915	2,915	2,915	

VALOR FINAL

Se estima una garantía aceptable por su accesibilidad, cercanía a importantes vías de la comuna y la región y a equipamientos comunales, con una liquidez alta por poseer complementos, su localización e interés por la zona.

MATIAS FOLATRE & ASOC
Nombre y Firma

Valor Comercial		\$	76,443,541	U.F.	2,914.99
Valor Liquidez	80%	\$	61,154,833	U.F.	2,331.99
Valor Seguro		\$	76,443,541	U.F.	2,914.99



Certificado Avalúo



Fecha de Emisión: 07 de Octubre de 2016

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2016

Comuna : SANTIAGO
Número de Rol de Avalúo : 01760 - 00150
Dirección o Nombre del bien raíz : HUERFANOS 547 TC DP 1308 C
Destino del bien raíz : HABITACION

AVALÚO TOTAL	: \$	29.633.658
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	22.394.666
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	7.238.990

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 GRATUITO