

**ANTECEDENTES BÁSICOS**

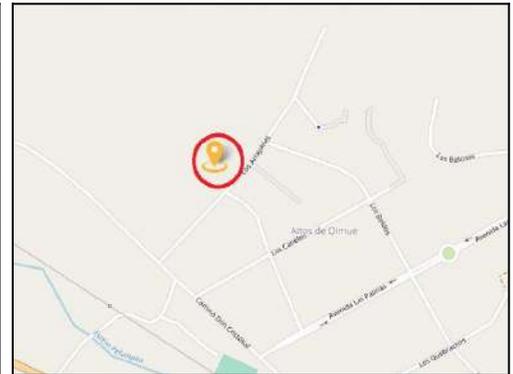
Cliente: INMOBILIARIA BOSQUEMAR DOS SpA Rut Cliente: 76.743.799-4  
Propietario INMOBILIARIA BOSQUEMAR DOS SpA Rut Propietario: 76.743.799-4  
Ejecutivo: Katherine Andrea Andrades Gonzalez Sucursal:

Tipo bien: **PARCELA AGRORESIDENCIAL** Comuna: **OLMUE, QUINTA REGION**  
Dirección: **CAMINO LOS ARRAYANES** Rol SII: **1261-43**  
N°: **S/N** Unidad: **PC 113**  
Nombre Agrupación: **ALTOS DE OLMUE** Uso: **RESIDENCIAL**



**DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD**

GARANTIA NORMAL PARA PARCELA AGRORESIDENCIAL QUE POSEE 2 VIVIENDAS, CASA 1 DE 2 PISOS, CASA 2 EN 1 PISO, AMBAS CON UN BUEN NIVEL DE TERMINACIONES Y COMPLETOS PROGRAMAS DE RECINTOS, POSEE ADEMAS EQUIPAMIENTO RECREATIVO COMPLEMENTARIO, SE EMPLAZA DENTRO DE LA PARCELACION ALTOS DE OLMUE.



**ANTECEDENTES GENERALES**

Tipo de área: **RURAL** Uso predominante: **AGRORESIDENCIAL** Tendencia de desarrollo: **EN FORMACION**  
Tipología: **INDIVIDUAL AISLADA** Relación terreno/edificación: ; **ADECUADO** Calidad general: **BUENA**  
Estado edificación: **TERMINADA** Tipo de diseño: **ESPECIAL** N° Baños: **6**  
Altura: **2 pisos** N° dormitorio/ofic./locales: **9** Vida útil estimada: **MAYOR A 20 AÑOS**  
Conservación general: **BUENO** Grado de obsolescencia: **BAJO** Destino: **HABITACIONAL**  
Avalúo fiscal: **5787** Permiso Edificación: **PON N° 82/2008 18/12/2008** Recepción final: **RES. N° 052/2009**

**RESTRICCIONES A USO O DOMINIO**

Afecto a exprop., cesión o utilidad púb.: **NO** Limitaciones a uso por normativa: **NO** Acogido a leyes:  
Afecto a servi., usufructo, otra lim.: **NO** Cumple normativa ambiental: **NO** Sello inspección de gases:  
Edificaciones sin regularizar: **SI** Factibles de regularizar: **SI**  
ROL SII:

**SECTOR RURAL ACOGIDO A LA DECRETO LEY 3.516/80 DE SUBDIVISION DE PREDIOS.**

Observación Visador: **Valor visado ajustado por construcciones no regularizadas: UF19.911.**

**Gonzalo Abarca Gambaro**  
Tasador responsable

El profesional que firma declara que ha inspeccionado la propiedad por dentro y por fuera, que ha verificado las superficies, 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, además, que las conclusiones y opiniones indicadas en este informe han sido preparadas por el tasador arriba firmante, 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.

**PATRICIO JAVIER MARTÍNEZ CATALÁN**  
Visador Sección Tasaciones

Valor Comercial Banco	UF 19.911,00	\$ 592.217.851
Valor Garantía	UF 16.036,80	\$ 476.986.552
Valor Comercial Tasador	UF 20.046,00	\$ 596.233.190
Valor Liquidación (80%)	UF 16.037,00	\$ 476.992.500
Valor seguro	UF 16.744,00	\$ 498.020.978

(\*) Depreciación 0% - Fluctuación 25% - Comercialización 5%

**ANTECEDENTES PROPIEDAD**

**ANTECEDENTES**

Fuentes datos: **Planos propiedad; Escritura; Antecedentes municipales;**  
Escritura propiedad: **SI**  
Ocupante inmueble: **PROPIETARIO**  
Permiso de Edificación: **PON N° 82/2008 18/12/2008**  
Arqto. Construc. o Inmobiliaria: **ARQ. KONRAD KLOTZER PETERS**  
**Otros antecedentes:** INSCRIPCIÓN A FOJAS 718 N° 1221 AÑO 2002. PLANO BAJO N° 118 AÑO 1996 CBR DE LIMACHE.

Levantamiento Tasador: **NO**  
Tasador: **Gonzalo Abarca Gambaro**  
Recepciones finales: **RES. N° 052/2009**  
Facilidad de acceso e inspección: **NO**

**MERCADO**

Mercado Objetivo: <b>HABIT. ALTO</b>	Transparencia mercado: <b>MEDIANO</b>	El bien es adecuado a su mercado: <b>SI</b>
Ofertas bienes similares: <b>MEDIANO</b>	Demanda por bienes similares: <b>MEDIANO</b>	Riesgo de obtener menor valor: <b>MEDIANO</b>
Tendencia valor: <b>ESTABLE</b>	Plusvalía mediano y largo plazo: <b>BUENO</b>	
Comparación con competencia:	Localización: <b>SIMILAR</b>	Terreno <b>SIMILAR</b>
		Edificación: <b>SIMILAR</b>

**CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR**

<b>SECTOR</b>	Calidad Ambiental: <b>BUENA</b>	Velocidad de cambio: <b>MEDIA</b>	Grado de consolidación: <b>MEDIANO</b>
<b>POBLACIÓN</b>	Nivel socioeconómico: <b>ALTO</b>	Densidad de población: <b>BAJA</b>	Tendencia: <b>ESTABLE</b>
<b>EDIFICACIÓN</b>	Calidad: <b>BUENA</b>		Conservación general: <b>BUENO</b>
	Densidad: <b>BAJA</b>	Altura: <b>2 pisos</b>	Edad Media: <b>10 años</b>
	Agrupamiento predominante: <b>INDIVIDUAL AISLADA</b>		Tipo de diseño: <b>ESPECIAL</b>
<b>EQUIPAMIENTO</b>	Escala: <b>MEDIANO</b>		Grado de desarrollo: <b>CONSOLIDADO</b>
	Tipo de servicio educacional: <b>MEDIA a 7800 mts</b>	Tipo de centro comercial: <b>COMUNAL a 7500 mts</b>	
	Áreas verdes y de esparcimiento: <b>PLAZA a 700 mts</b>	Calidad de movilización: <b>BUENA a 1500 mts</b>	

**Observaciones:** SECTOR QUE SE UBICA EN LA CUENCA OCCIDENTAL DE LOS CERROS EL PEÑON Y LA SOMBRA. CON SUAVES PENDIENTES Y BUENA VISTA HACIA EL VALLE DEL ESTERO PELUMPEM.

**URBANIZACIÓN**

Urbanización: <b>INCOMPLETA</b>	Calidad: <b>BUENA</b>	Estado de conservación: <b>BUENO</b>
Calzada: <b>TIERRA C/SOLERA</b>		Ancho: <b>7.0 mts</b>
Aceras: <b>TIERRA S/BANDEJON S/BANDEJON</b>		Ancho: <b>1.0 mts</b>
Redes: Alcantarillado: <b>COLECTOR PRIVADO</b>	Agua Potable: <b>PRIVADA</b>	Aguas Lluvias: <b>NO HAY RED</b>
Gas: <b>PRIVADA</b>		Arborización: <b>FORMADA</b>
Electricidad: <b>PUBLICA; MONF./TRIF. AEREA</b>		

**Observaciones:** SECTOR QUE CUENTA CON URBANIZACION BASICA, CON AMPLIAS CALLES, ILUMINACION Y AGUA POTABLE.

**CARACTERÍSTICAS TERRENO**

Superficie bruta neta: **5080.00 m2**      Relación frente/fondo: **0.60**      Forma: **IRREGULAR**      Topografía: **PLANA**

**NORMATIVA PLAN REGULADOR**

Modificaciones previstas: <b>NO</b>	Estado Plan regulador: <b>SIN PLAN REGULADOR</b>
Usos suelo: <b>AGRORESIDENCIAL</b>	Modificaciones afectan propiedad: <b>NO LA AFECTAN</b>
Antejardín:	Sistema agrupamiento: <b>AISLADA</b>
Ocupación de suelo:	Subdivisión predial mínima: <b>5000 m2</b>
Altura de edificación:	Densidad bruta máxima:
Estacionamientos:	

**Observaciones:** SECTOR RURAL ACOGIDO A LA LEY 3.516/80 DE SUBDIVISION DE PREDIOS RUSTICOS, QUE PERMITE PREDIOS MINIMOS DE 5.000 M2 Y 2 VIVIENDAS POR LOTE.

**BIENES COMUNES**

PARCELACION POSEE CLUB HOUSE, ACCESO CONTROLADO, CANCHAS DE FUTBOL Y TENIS, AMPLIOS JARDINES Y VIGILANCIA NOCTURNA. DETALLE TASACIÓN.

**CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES**

**EDIFICACIÓN N° 1**

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
2º PISO QUINCHO	HIPOTECABLE	AISLADA	E	3	2010	1	MS	S/P	BUENO	8.87

Uso actual: **ESTAR**

Calidad diseño: **CORRIENTE**

Observaciones:

**A) PLANIFICACIÓN**

ESTAR

**B) OBRA GRUESA**

Estructura muros: **MADERA**

Entrepisos: **MADERA**

Tabiques: **NO HAY**

Observaciones:

Estructura Techumbre: **MADERA**

Cubierta: **ARCILLA - TEJAS**

Escaleras: **ACERO**

**C) TERMINACIONES**

Estado conservación: **BUENO**

Muros Exteriores: **ESTUCO Y PINTURA, TABLA DE MADERA**

Cielos: **PINTURA CON VIGAS A LA VISTA**

Pavimentos húmedos: -

Artefactos sanitarios: -

Muebles de closet: -

Ventanas: **PVC IMITACION MADERA CON TERMOPANEL**

Observaciones: -

Calidad: **CORRIENTE**

Paramentos interiores: **PINTURA**

Hojalatería: -

Pavimentos secos: **PLACA MADERA**

Puertas: -

Quincallería: -

Muebles de cocina: -

**D) INSTALACIONES**

Estado conservación: **BUENO**

Alcantarillado: **NO POSEE**

Agua potable: **NO POSEE;**

Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones:

Calidad: **CORRIENTE**

Gas: **NO POSEE**

Calefacción:

**EDIFICACIÓN N° 2**

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
1º PISO QUINCHO	HIPOTECABLE	ADOSADA 1L	C	3	2010	1	NI	S/P	BUENO	17.04

Uso actual: **QUINCHO**

Calidad diseño: **CORRIENTE**

Observaciones:

**A) PLANIFICACIÓN**

COCINA, BODEGA Y BAÑO.

**B) OBRA GRUESA**

Estructura muros: **ALBAÑILERIA BLOQUES REFORZADA**

Estructura Techumbre: **MADERA**

Entrepisos: **MADERA**

Cubierta: **ARCILLA - TEJAS**

Tabiques: **MADERA**

Escaleras: **MADERA**

Observaciones:

**C) TERMINACIONES**

Estado conservación: **BUENO**

Calidad: **CORRIENTE**

Muros Exteriores: **ESTUCO Y PINTURA**

Paramentos interiores: **ESTUCO PINTURA, CERAMICO**

Cielos: **PINTURA**

Hojalatería: **-**

Pavimentos húmedos: **CERAMICO**

Pavimentos secos: **CERAMICO**

Artefactos sanitarios: **CORRIENTES**

Puertas: **ATABLERADAS, VIDRIADAS CON MARCOS DE MADERA**

Muebles de closet: **-**

Quincallería: **EMBUTIDA CON MANILLA**

Ventanas: **MADERA**

Muebles de cocina: **BASE Y MURAL MASISA MELAMINA, CUBIERTA**

Observaciones:

**D) INSTALACIONES**

Estado conservación: **BUENO**

Calidad: **CORRIENTE**

Alcantarillado: **A COLECTOR**

Gas: **LICUADO/ESTANQUE**

Agua potable: **DE POZO; FRIA/CALIENTE EMBUTIDA**

Calefacción: **-**

Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones:

**EDIFICACIÓN N° 3**

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
CASA 2	HIPOTECABLE	AISLADA	C	2	2009	1	CA	C/R	BUENO	108.2

Uso actual: **RESIDENCIAL**

Calidad diseño: **BUENA**

Observaciones:

**A) PLANIFICACIÓN**

ACCESO, ESTAR COMEDOR, COCINA, DORMITORIO PRINCIPAL EN SUITE CON BAÑO, 1 DORMITORIO Y 1 BAÑO, ESCRITORIO.

**B) OBRA GRUESA**

Estructura muros: **ALBAÑILERIA LADRILLO REFORZADA**

Estructura Techumbre: **MADERA**

Entrepisos: **NO HAY**

Cubierta: **ARCILLA - TEJAS**

Tabiques: **ACERO - PANELES PREFABRICADOS**

Escaleras: **NO HAY**

Observaciones:

**C) TERMINACIONES**

Estado conservación: **BUENO**

Calidad: **BUENA**

Muros Exteriores: **ESTUCO Y OINTURA**

Paramentos interiores: **EMPASTE Y PINTURA, ENCHAPE DE LADRILLO,**

Cielos: **EMPASTE Y PINTURA, SECTORES CON VIGAS A LA VISTA**

Hojalatería: **-**

Pavimentos húmedos: **CERAMICO Y PORCELANATO**

Pavimentos secos: **PISO DE MADERA Y PISO FLOTANTE**

Artefactos sanitarios: **DE BUENA CALIDAD**

Puertas: **ATABLERADAS, VIDRIADAS CON MARCOS DE PVC**

Muebles de closet: **MASISA MELAMINA CON PUERTAS DE ABATIR**

Quincallería: **EMBUTIDA CON MANILLA**

Ventanas: **PVC IMITACION MADERA CON TEMOPANEL**

Muebles de cocina: **BASE Y MURAL MASISA MELAMINA, CUBIERTA DE**

Observaciones: **COCINA POSEE HORNO, CAMPANA DE VAHO Y ENCIMERA**

**D) INSTALACIONES**

Estado conservación: **BUENO**

Calidad: **BUENA**

Alcantarillado: **POZO/FOSA**

Gas: **LICUADO/ESTANQUE**

Agua potable: **DE POZO; FRIA/CALIENTE EMBUTIDA**

Calefacción: **POSEE ESTUFA A COMBUSTION LENTA TIPO BOSCA**

Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones: **POSEE CALEFON PARA PROVISION DE AGUA CALIENTE SANITARIA**

**EDIFICACIÓN N° 4**

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
1º PISO CASA 1	HIPOTECABLE	AISLADA	C	2	2009	1	CA	C/R	BUENO	259.6

Uso actual: **RESIDENCIAL**

Calidad diseño: **BUENA**

Observaciones:

**A) PLANIFICACIÓN**

ACCESO, ESTAR COMEDOR, COCINA, DORMITORIO PRINCIPAL EN SUITE CON BAÑO, 3 DORMITORIOS Y 2 BAÑOS, 2º PISO DORMITORIO

**B) OBRA GRUESA**

Estructura muros: **ALBAÑILERIA LADRILLO REFORZADA**

Estructura Techumbre: **MADERA**

Entrepisos: **HORMIGON ARMADO - LOSA**

Cubierta: **ARCILLA - TEJAS**

Tabiques: **ACERO - PANELES PREFABRICADOS**

Escaleras: **MADERA**

Observaciones:

**C) TERMINACIONES**

Estado conservación: **DEFICIENTE**

Calidad: **BUENA**

Muros Exteriores: **ESTUCO**

Paramentos interiores: **EMPASTE Y PINTURA, REVESTIMIENTO DE PIEDRA Y**

Cielos: **EMPASTE Y PINTURA, SECTORES CON VIGAS A LA VISTA**

Hojalatería: **-**

Pavimentos húmedos: **PORCELANATO**

Pavimentos secos: **TABLA DE MADERA VITRIFICADA Y PORCELANATO**

Artefactos sanitarios: **DE BUENA CALIDAD**

Puertas: **TERCIADAS ENCHAPADAS, VIDRIADAS CON MARCOS DE PVC**

Muebles de closet: **MASISA MELAMINA CON PUERTAS DE CORREDERA**

Quincallería: **EMBUTIDA CON MANILLA**

Ventanas: **PVC IMITACION MADERA**

Muebles de cocina: **BASE MADERA, CUBIERTA DE GRANITO**

Observaciones: **COCINA POSEE HORNO, ENCIMERA Y CAMPANA DE VAHO**

**D) INSTALACIONES**

Estado conservación: **BUENO**

Calidad: **BUENA**

Alcantarillado: **POZO/FOSA**

Gas: **LICUADO/ESTANQUE**

Agua potable: **DE POZO; FRIA/CALIENTE EMBUTIDA**

Calefacción: **RADIADOR MURAL**

Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones: **POSEE CALDERA PARA CALEFACCION Y AGUA CALIENTE SANITARIA,, POSEE PANELES SOLARES**

**DETALLE TASACIÓN**

Terreno	Tipo de derecho	Frente (mts.)	Fondo medio (mts.)	Forma	Topografía	Superficie neta (m2)
	PROPIEDAD	54	90	IRREGULAR	PLANA	5080.00

Edificaciones	Garantía	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond.Edif.	Sit.Legal	Estado	Superficie neta (m2)
2º PISO QUINCHO	HIPOTECABLE	MADERA	CORRIENTE	2010	1	MANSARDA	S/P	BUENO	8.87
1º PISO QUINCHO	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	CORRIENTE	2010	1	NINGUNA	S/P	BUENO	17.04
CASA 2	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	BUENA	2009	1	CASA	C/R	BUENO	108.2
1º PISO CASA 1	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	BUENA	2009	1	CASA	C/R	BUENO	259.6

Obras Complementarias	Rol	Garantía	Calidad	Sit.Legal	Estado	Cantidad (GL)
CIERROS Y OBRAS EXTERIORES	-	HIPOTECABLE	3	C/R	BUENO	1
COBERTIZO QUINCHO	-	HIPOTECABLE	3	S/P	BUENO	28.80

Obras Complementarias	Rol	Garantía	Calidad	Sit.Legal	Estado	Cantidad (GL)
PISCINA	-	HIPOTECABLE	3	C/R	BUENO	1

**DETALLE ANÁLISIS COSTO REPOSICIÓN**

TERRENO							
Superficie neta (m2)	Frente (mts.)	Fondo (mts.)	Forma	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
					Sector	Propiedad	
5080.00	54	90	IRREGULAR	5080.00	0,00	0,65	3.302,00

EDIFICACIONES												
Nombre	Garantía	Clase	Calidad	Año	Pisos	Cond. Especial	Situación Legal	Estado	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
										Sector	Deprec.	
2º PISO QUINCHO	HIPOTECABLE	MADERA	CORRIENTE	2010	1	MANSARDA	S/P	BUENO	8.87	19,00	18,00	160,00
1º PISO QUINCHO	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	CORRIENTE	2010	1	NINGUNA	S/P	BUENO	17.04	26,00	25,00	426,00
CASA 2	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	BUENA	2009	1	CASA	C/R	BUENO	108.2	38,00	37,00	4.003,00
1º PISO CASA 1	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	BUENA	2009	1	CASA	C/R	BUENO	259.6	45,00	44,00	11.422,00
Totales									393,71			16.011,00

OBRAS COMPLEMENTARIAS										
Obra	Rol	Garantía	Calidad	Situación Legal	Estado	Cantidad (GL)	UF / m2		Subtotal UF	
							Sector	Deprec.		
CIERROS Y OBRAS EXTERIORES	-	HIPOTECABLE	3	C/R	BUENO	1	266,00	266,00	266,00	
COBERTIZO QUINCHO	-	HIPOTECABLE	3	S/P	BUENO	28.80	3,00	3,00	86,00	
PISCINA	-	HIPOTECABLE	3	C/R	BUENO	1	380,00	380,00	380,00	
Total									732,00	

Estimación costo reposición: **20.045,00 UF**

**ANTECEDENTES DE MERCADO**

Dirección propiedad	Fecha	Tipo dato	Comp. con prop. tasada	Distancia (m)	Terreno (m2)	Construcción (m2)	Valor total (UF)	Terreno total / Sup. (UF)	Constr. total / Sup. (UF)
OLMUE, OLMUE	14/07/2021	OFERTA COMPROBADA	SUPERIOR	2.000,00	5.000,00	370,00	20.350,00	4,07	55,00
LAS CRUCES, OLMUE	14/07/2021	OFERTA COMPROBADA	INFERIOR	5.000,00	5.973,00	325,00	16.500,00	2,76	50,77
OLMUE, OLMUE	14/07/2021	OFERTA COMPROBADA	SUPERIOR	4.000,00	5.300,00	300,00	18.000,00	3,40	60,00
OLMUE, OLMUE	14/07/2021	OFERTA COMPROBADA	SUPERIOR	3.000,00	10.000,00	400,00	23.000,00	2,30	57,50
LAS CRUCES. OLMUE	14/07/2021	OFERTA COMPROBADA	SUPERIOR	2.000,00	5.060,00	219,00	12.000,00	2,37	54,79

Promedio muestra	6.266,60	322,80	17.970,00	2,98	55,61
Propiedad	5.080,00	393,71	20.046,00	3,95	50,92

**ANTECEDENTES DE RENTABILIDAD**

Dirección propiedad	Fecha	Tipo dato	Comparación con propiedad tasada	Distancia (m)	Terreno (m2)	Construcción (m2)	Arriendo bruto mes (\$)	Arriendo bruto mes / Sup. const. (UF)
CUESTA LA DORMIDA, OLMUE	14/07/2021	OFERTA COMPROBADA	INFERIOR	2.000,00	4.000,00	120,00	535.000,00	0,15
ALTOS DE OLMUE, OLMUE	14/07/2021	OFERTA COMPROBADA	SUPERIOR	600,00	5.000,00	140,00	1.200.000,00	0,29
SECTOR LA LAJA, OLMUE	14/07/2021	OFERTA COMPROBADA	INFERIOR	6.000,00	40.000,00	445,00	1.550.000,00	0,12
OLMUE, OLMUE	14/07/2021	OFERTA COMPROBADA	SUPERIOR	2.000,00	5.000,00	250,00	1.500.000,00	0,20
OLMUE, OLMUE	14/07/2021	OFERTA COMPROBADA	SUPERIOR	4.500,00	5.000,00	120,00	700.000,00	0,20
Promedio muestra					11.800,00	215,00	0,00	0,19
Propiedad					5.080,00	393,71	2.200.000,00	0,19

Gasto Mensual \$ 135.000,00	Tasa Ocupación Anual 92%	Tasa Descuento Anual 5%	Renta Neta Año \$ 22.668.000,00
Valor Rentabilidad UF 15.242,45	Valor Rentabilidad \$ 453.360.000,00		

**PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS**

