

ANTECEDENTES PROPIEDAD

ANTECEDENTES

Fuentes datos: Levantamiento tasador/ Planos propiedad/ Escritura/ Antecedentes municipales/ VISITA EN TERRENO

Escritura propiedad: SÃ- Fojas: 1411 N°: 976 Año: 1997 Tasación anterior: No; UF Fecha:

Ocupante inmueble: Propietario Tasador:

Permiso de Edificación: 266 fecha 20.10.2006 (9.358,9 m2) Recepciones finales: 412 fecha 30.11.2007

Arqto. Construc. o Inmobiliaria: arqto.eduardo urestazaru Facilidad de acceso e inspección: SÃ-

Otros antecedentes: PERMISO DE AMPLIACIÓN (205,5 M2) N°81 DE FECHA 26.4.2007, RECEPCIÓN N°412 DE FECHA 30.11.2007

MERCADO

Mercado Objetivo: Comercial			El bien es adecuado a su mercado: SÃ-
Transparencia mercado: Mediano	Ofertas bienes similares: Débil	Demandas por bienes similares: Mediano	
Riesgo de obtener menor valor: Mediano	Tendencia valor: En Aumento	Plusvalía mediano y largo plazo: Bueno	
Comparación con competencia:	Localización: Superior	Terreno: Superior	Edificación: Similar

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

SECTOR	Calidad Ambiental: Buena	Velocidad de cambio: Media	Grado de consolidación: Mediano
POBLACIÓN	Nivel socioeconómico: Medio	Densidad de población: Baja	Tendencia: En Aumento
EDIFICACIÓN	Calidad: Corriente		Conservación general: Media
	Densidad: Media	Altura: 2 pisos	Edad Media: 60 años
	Agrupamiento predominante: Individual Pareada		Tipo de diseño: Típico
EQUIPAMIENTO	Escala: Mayor		Grado de desarrollo: Consolidado
	Tipo de servicio educacional: Universitaria a 500,00 mts	Tipo de centro comercial: Mall a 3.000,00 mts	
	Áreas verdes y de esparcimiento: Plaza a 500,00 mts	Calidad de movilización: Buena a 20,00 mts	

Observaciones: SECTOR DE RENOVACION URBANA, EN PROCESO DE DENSIFICACION , CARACTERIZADO POR CONSTRUCCIONES DE CARACTER MIXTO EN REGULAR ESTADO, CON BUENA ACCESIBILIDAD CERCANO A VIAS ESTRUCTURALES.

URBANIZACIÓN	Urbanización: Completa	Calidad: Regular	Estado de conservación: Bueno
Calzada: Hormigón C/Solera	Ancho: 10,50 mts.	Aceras: Hormigón S/Bandejón	Ancho: 1,50 mts.
Redes: Alcantarillado: Colector Público		Agua potable: Pública	Aguas lluvias: Colector Público
Electricidad: Pública; Monof./Trif. Aérea	Gas: Pública		Arborización: No Tiene

Observaciones: URBANIZACION DEL SECTOR EN NORMAL ESTADO DE CONSERVACION.CALLE GENERAL CRUZ CON ADOQUINES.

CARACTERÍSTICAS TERRENO

Superficie bruta neta: 13.728,00 m2	DESLINDES:	Norte: 114,00 mts.	PROPIEDAD VECINA
Relación frente/fondo: 1,07		Sur: 107,20 mts.	CALLE CRUZ
Forma: Casi Regular CASI RECTANGULAR		Oriente: 124,30 mts.	CALLE TUCAPEL
Topografía: Plana		Poniente: 114,00 mts.	CALLE CASTELLON

DISTANCIAS	A esquina: 0,00 mts	A centro ciudad: 1.000,00 mts	Tipo vía de acceso: Calle
Vías principales:	Avda. Paicavi a 420,00 mts		Categoría: Local
	Avda. Los Carrera a 520,00 mts		Accesibilidad: Buena

NORMATIVA PLAN REGULADOR

Modificaciones previstas: No	Estado Plan regulador: Vigente
Usos suelo: Comercial / Hab.	Modificaciones afectan propiedad: No la afectan
Antejardín: 2,00 mts.	Sistema agrupamiento: Aislada

Ocupación de suelo: **50,00 %**Coeficiente constructibilidad: **8,50**Densidad bruta máxima: **0,00 hab./há**Altura de edificación: **30,00 mts.**Nº de pisos: **12**Estacionamientos: **1 estac. cada 2 unidades habitacionales.****Observaciones:** PROPIEDAD CONTIENE NORMATIVAMENTE DOS AREAS: HR1 Y CU3B (CORREDOR URBANO).**CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES****EDIFICACIÓN N° 1**

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie(m2)
Local comercial	Hipoteca	Adosada 1L	B	2	2006	1	AL	C/R	BUE	1.295,27

Uso actual: **Area ventas**Calidad diseño: **Buena****Observaciones:** EDIFICACIÓN DESTINADA A ÁREA DE VENTAS, CONTENIENDO EN SEGUNDO NIVEL ÁREA PARA ALMACENAMIENTO (SIN USO)(DESCRIPCIÓN APARTE).**A) PLANIFICACIÓN**

ÁREA DE VENTAS,SERVICIO AL CLIENTE,OFICINAS,SSH.

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: Hormigón Armado

Estructura Techumbre: Acero

Entrepisos: Hormigón Armado - losa con placa acero colaborante

Cubierta: Acero zincado - láminas acanaladas

Tabiques: Albañilería ladrillos

Escaleras: Acero

Observaciones: ESTRUCTURA COMPUESTA POR COLUMNAS DE HA Y VIGAS DE ACERO RETICULADO, CON ENTREPISO DE PLACA COLABORANTE.**C) TERMINACIONES**Estado conservación: **BUE**Calidad: **2**

Muros Exteriores: pintura sobre estuco en muros de albañilería.

Paramentos interiores: pintura

Cielos: estructura de acero pintada a la vista y placa colaborante

Hojalatería: si

Pavimentos húmedos: ceramica

Pavimentos secos: radier afinado tipo helicoptero

Artefactos sanitarios: estandar

Puertas: cortinas metalicas de rollo de accion automatica.

Muebles de closet: -

Quincallería: si

Ventanas: aluminio

Muebles de cocina: -

Observaciones: TERMINACIONES DE BUENA CALIDAD Y APROPIADAS PARA ESTE TIPO DE ESTABLECIMIENTO.**D) INSTALACIONES**Estado conservación: **BUE**Calidad: **2**

Alcantarillado: A Colector

Gas: No Posee

Agua potable: De Red; Fría/Caliente Embutida

Calefacción: -

Electricidad: De Red; Trifásica A La Vista

Observaciones: INSTALACIONES COMPLETAS, INCLUYE RED INCENDIO.**EDIFICACIÓN N° 2**

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie(m2)
Local comercial (altillo)	Hipoteca	Adosada 1L	A	2	2006	2	AL	C/R	BUE	1.577,15

Uso actual: **almacenaje sobre area ventas**Calidad diseño: **Buena****Observaciones:** SEGUNDO NIVEL ÁREA PARA ALMACENAMIENTO (SIN USO)SOBRE ÁREA VENTAS.**A) PLANIFICACIÓN**

NAVE CENTRAL PRINCIPAL, NAVE CENTRAL MENOR.

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: Acero

Entrepisos: Hormigón Armado - losa con placa acero colaborante

Tabiques: No hay

Observaciones: ESTRUCTURA MARCOS DE ACERO RETICULADO A 2 AGUAS, COMPLEMENTADO CON MARCOS TIPO TUBEX.

C) TERMINACIONES

Estado conservación: BUE

Muros Exteriores: pintura plancha de acero tipo pv4

Cielos: estructura de acero pintada a la vista y cubierta

Pavimentos húmedos: -

Artefactos sanitarios: -

Muebles de closet: -

Ventanas: -

Estructura Techumbre: Acero

Cubierta: Acero zincado - láminas acanaladas

Escaleras: Acero

Calidad: 2

Paramentos interiores: estructura a la vista

Hojalatería: si

Pavimentos secos: radier afinado tipo helicoptero

Puertas: -

Quincallería: -

Muebles de cocina: -

Observaciones: TERMINACIONES BÁSICAS Y MINIMAS.

D) INSTALACIONES

Estado conservación: BUE

Alcantarillado: A Colector

Agua potable: De Red; Fría/Caliente Embutida

Electricidad: De Red; Trifásica A La Vista

Observaciones: INSTALACIONES COMPLETAS, INCLUYE RED INCENDIO.

EDIFICACIÓN N° 3

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie(m ²)
4 Galpones para almacenamiento	Hipoteca	Adosada 1L	A	2	2006	1	CI	C/R	BUE	6.486,05

Uso actual: **bodegas de almacenamiento**

Calidad diseño: **Buena**

Observaciones: CONJUNTO DE 4 NAVES CONTIGUAS, DESARROLLADAS PARA ALMACENAMIENTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, Y ÁREA PARA CORTE Y DIMENSIONAMIENTO DE PLACAS DE MADERA. CONTIENE EDIFICACIÓN INTERIOR (DESCRIPCIÓN APARTE).

A) PLANIFICACIÓN

2 NAVES PARA ALMACENAMIENTO, 1 PARA ALMACENAMIENTO +EDIFICACIÓN INTERIOR DE SERVICIOS, 1 NAVE PARA DIMENSIONAMIENTO (PLACA CENTRO).

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: Albañilería ladrillos reforzada

Entrepisos: No hay

Tabiques: No hay

Estructura Techumbre: Acero

Cubierta: Acero zincado - láminas acanaladas

Escaleras: No hay

Observaciones: ESTRUCTURA COMPUESTA POR MARCOS DE ACERO RETICULADO A 2 AGUAS, APOYADO SOBRE BASES ELEVADAS DE HA. PERIMETRALMENTE CERRADOS POR MUROS DE ALBAÑILERÍA REFORZADA.

C) TERMINACIONES

Estado conservación: BUE

Muros Exteriores: muros de albañilería reforzada estucada

Cielos: estructura de acero a la vista

Pavimentos húmedos: no aplica

Artefactos sanitarios: -

Calidad: 2

Paramentos interiores: muros de albañilería reforzada estucada

Hojalatería: si en canales y bajadas de aguas lluvias.

Pavimentos secos: radier estructural afinado tipo helicoptero

Puertas: cortinas metálicas con cierre automático.

Muebles de closet: -

Quincallería: -

Ventanas: -

Muebles de cocina: -

Observaciones: TERMINACIONES BÁSICAS, APROPIADAS PARA ESTE TIPO DE RECINTOS.**D) INSTALACIONES**Estado conservación: **BUE**Calidad: **2**

Alcantarillado: A Colector

Gas: No Posee

Agua potable: De Red; -

Calefacción: -

Electricidad: De Red; Trifásica A La Vista

Observaciones: CONTIENE GENERADOR ELECTRICO.**EDIFICACIÓN N° 4**

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie(m2)
Edificacion interior (servicios)	Hipoteca	Adosada 2L	C	3	2007	3	CI	C/R	BUE	205,50

Uso actual: **sshh,casino,oficinas**Calidad diseño: **Corriente****Observaciones:** EDIFICACIÓN INTERIOR DE 3 PISOS, DESTINADA A ÁREA DE SSHH/CASINO+ OTRA EDIFICACIÓN DESTINADA A OFICINAS/SERVIDOR COMPUTACIÓN.**A) PLANIFICACIÓN**

PISO 1: OFICINA DESPACHO,BAÑO,DUCHAS+SSHH,GENERADOR;PISO 2: SSHH,COMEDORES;PISO 3:AREA DE DESCANSO-COMEDORES-BAÑO;ENTREPISO:OFICINAS+SERVIDOR COMPUTACIÓN.

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: Albañilería ladrillos reforzada

Estructura Techumbre: Otros

Entrepisos: Hormigón Armado - losa con placa acero colaborante

Cubierta: Otros

Tabiques: Acero con placas yeso-cartón o similar

Escaleras: Acero

Observaciones: PISO 1 Y 2: ALBAÑILERÍA REFORZADA, METALCOM EN PISO 3.**C) TERMINACIONES**Estado conservación: **REG**Calidad: **3**

Muros Exteriores: pintura

Paramentos interiores: pintura, ceramica

Cielos: pintura

Hojalatería: -

Pavimentos húmedos: ceramica

Pavimentos secos: ceramica

Artefactos sanitarios: estandar

Puertas: placa

Muebles de closet: -

Quincallería: corriente

Ventanas: aluminio

Muebles de cocina: kitchenet

Observaciones: TERMINACIONES EN NORMAL ESTADO.**D) INSTALACIONES**Estado conservación: **BUE**Calidad: **2**

Alcantarillado: A Colector

Gas: No Posee

Agua potable: De Red; Fría/Caliente Embutida

Calefacción: -

Electricidad: De Red; Monofásica Embutida

Observaciones: INSTALACIONES COMPLETAS EN NORMAL ESTADO.**DETALLE TASACIÓN**

Terreno	Tipo de derecho	Frente (mts.)	Fondo medio (mts.)	Forma	Topografía	Superficie neta
Propiedad		114,40	107,20	CASI RECTANGULAR	Plana	13.138,56

Edificaciones	Garantía	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond.Edif.	Sit.Legal	Estado	Superficie neta
Local comercial	Hipoteca	B	2	2006	1	AL	C/R	BUE	1.295,27
Local comercial (altillo)	Hipoteca	A	2	2006	2	AL	C/R	BUE	1.577,15
4 Galpones para almacenamiento	Hipoteca	A	2	2006	1	CI	C/R	BUE	6.486,05
Edificacion interior (servicios)	Hipoteca	C	3	2007	3	CI	C/R	BUE	205,50

Obras Complementarias	Garantía	Calidad	Sit. legal	Estado	Cantidad
pavimento asfaltico para estacionamientos	Hipoteca	3	-	BUE	3.350,00(m2)

PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS



VISTA GENERAL PROPIEDAD



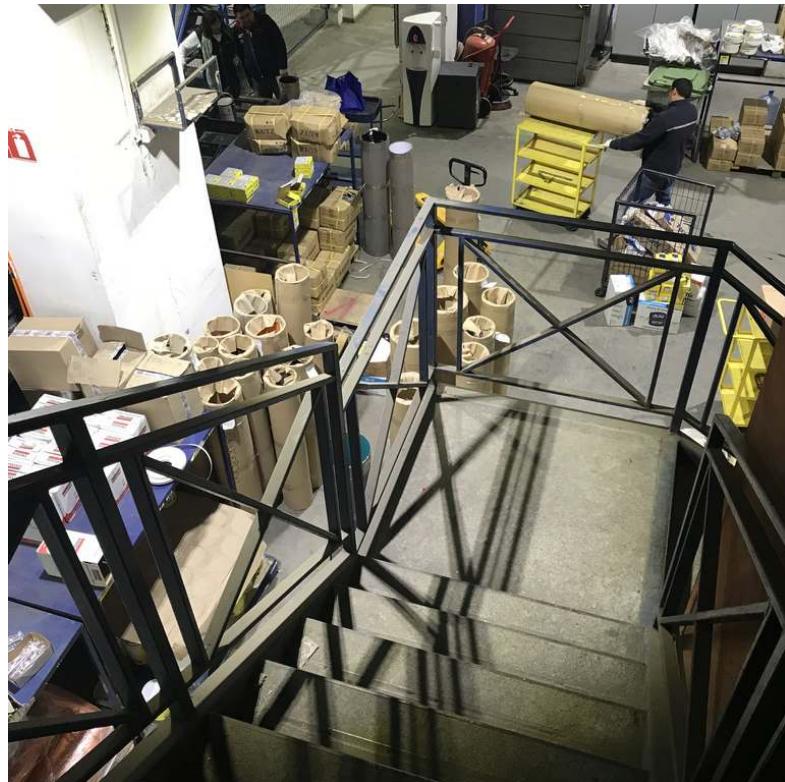
VISTA ACCESO ÁREA VENTAS



VISTA INTERIOR LOCAL COMERCIAL



OTRA VISTA INTERIOR LOCAL. CONTIENE ÁREA DE ALMACENAMIENTO EN SEGUNDO NIVEL.



CAJA ESCALA EN ACERO A ÁREA DE ALMACENAMIENTO



INTERIOR ÁREA DE ALMACENAMIENTO.



OTRA VISTA PARCIAL.



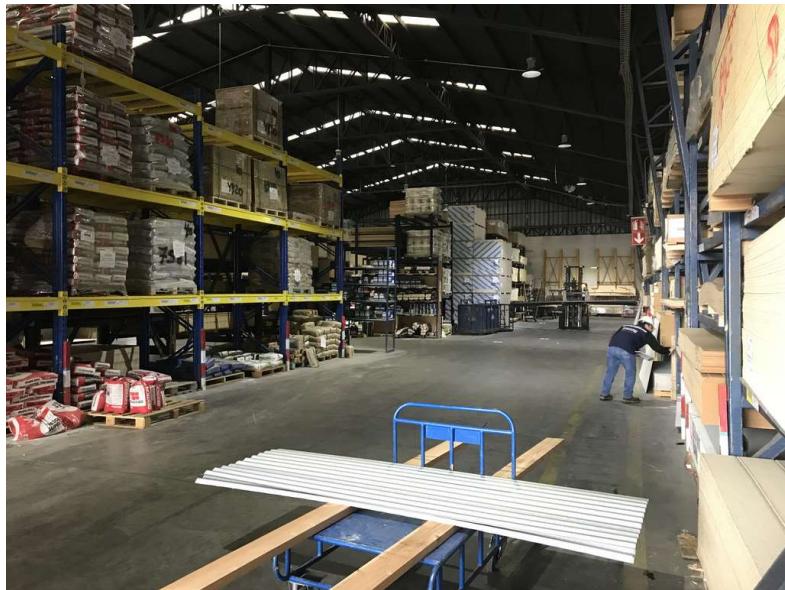
DETALLE ESTRUCTURA DE ENTREPISO, CON LOSA COLABORANTE.



VISTA EXTERIOR ACCESO A NAVES DE ALMACENAMIENTO MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.



VISTA ACCESO UNA DE LAS NAVES



VISTA INTERIOR NAVE CENTRAL 1 DE 4

**OTRA VISTA INTERIOR****VISTA DETALLE CORTINAS METÁLICAS EN TODOS LOS ACCESOS**



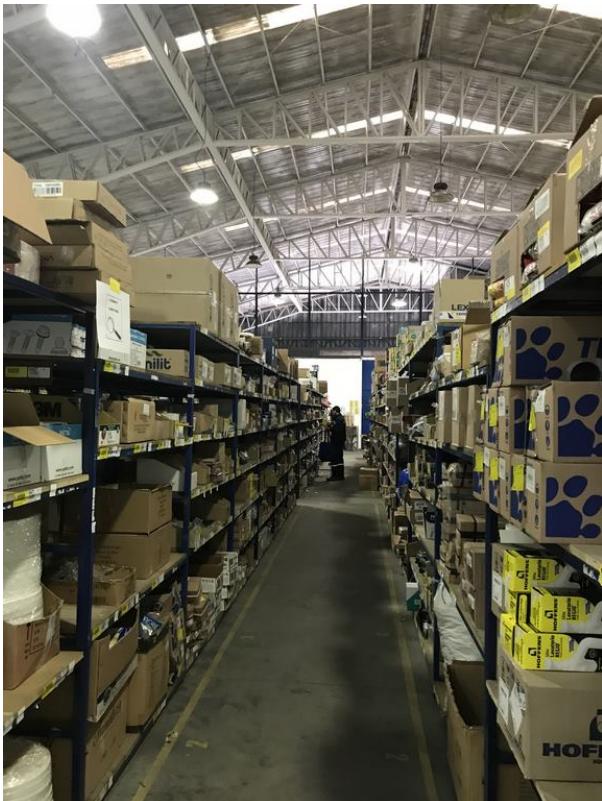
DETALLE ESTRUCTURA DE ACERO APERNADA A
FUNDACIÓN ELEVADA



DETALLE PAVIMENTOS



VISTA INTERIOR NAVE DE ALMACENAMIENTO PARA LOCAL COMERCIAL



INTERIOR NAVE

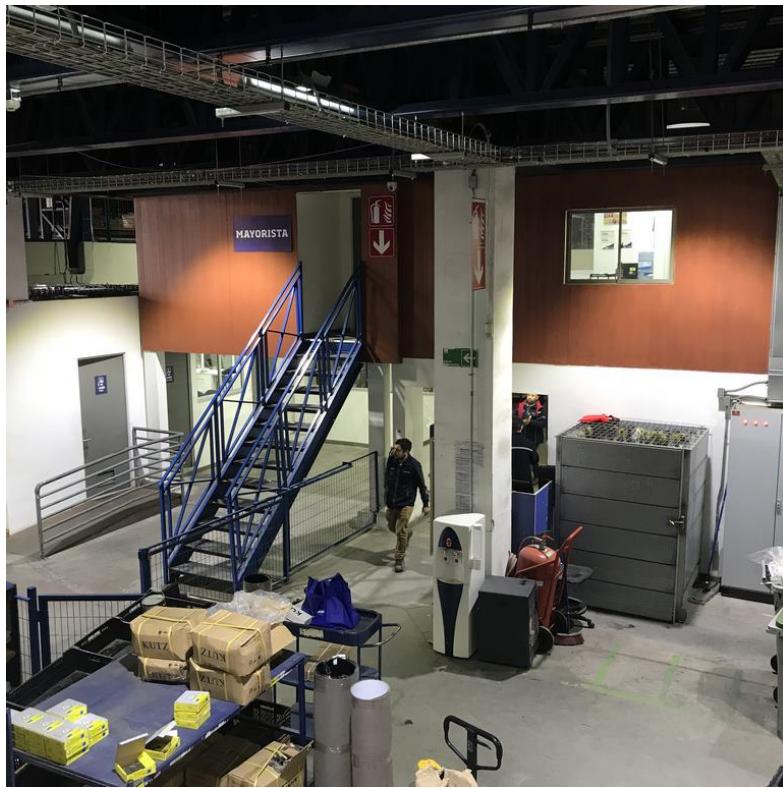
**VISTA OFICINAS INTERIORES****OFICINA PRIMER PISO**



OTRA OFICINA



BAÑO TIPO 1 DE 3



VISTA ACCESO PARA OFICINAS DE SEGUNDO PISO



INTERIOR OFICINAS

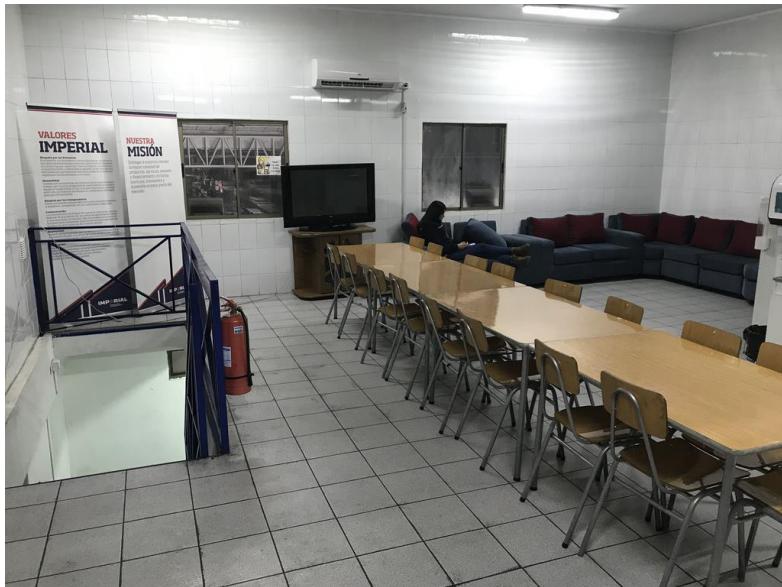
**PRIVADO****ÁREA SERVIDORES**



VISTA EDIFICACIÓN INTERIOR DE SERVICIOS PARA EL PERSONAL



SSH

**CAMARINES****COMEDORES**

**ÁREA DE DESCANSO****OTRO BAÑO EN ÁREA DE DESCANSO**



VISTA EQUIPO ELECTROGENO



VISTA TRASTIENDA , DESLINDE NORTE , ÁREA AFECTA
A UTILIDAD PUBLICA



VISTA ACCESO DE CARGA /SERVICIO POR CALLE CASTELLON



VISTA GENERAL POR CALLE CASTELLON



VISTA LATERAL POR CALLE CRUZ



VISTA GENERAL POR CALLE TUCAPEL , ACCESO PRINCIPAL



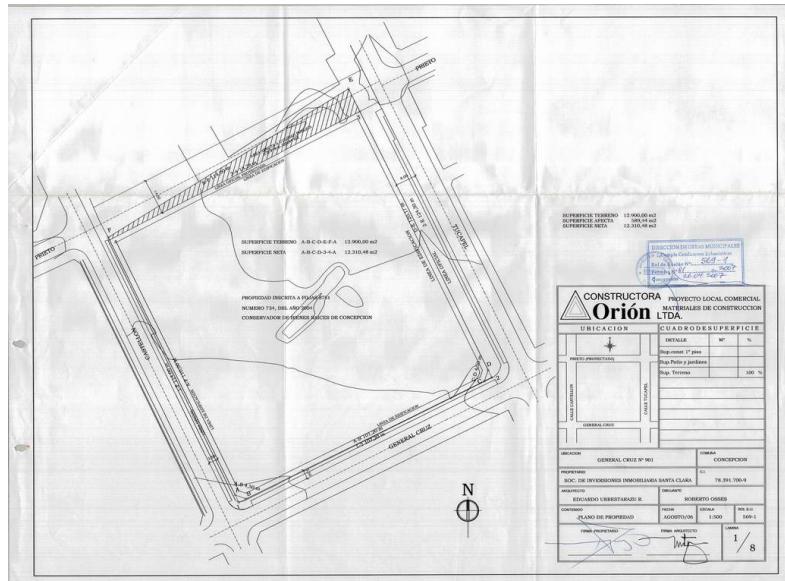
VISTA GENERAL ÁREA ESTACIONAMIENTOS



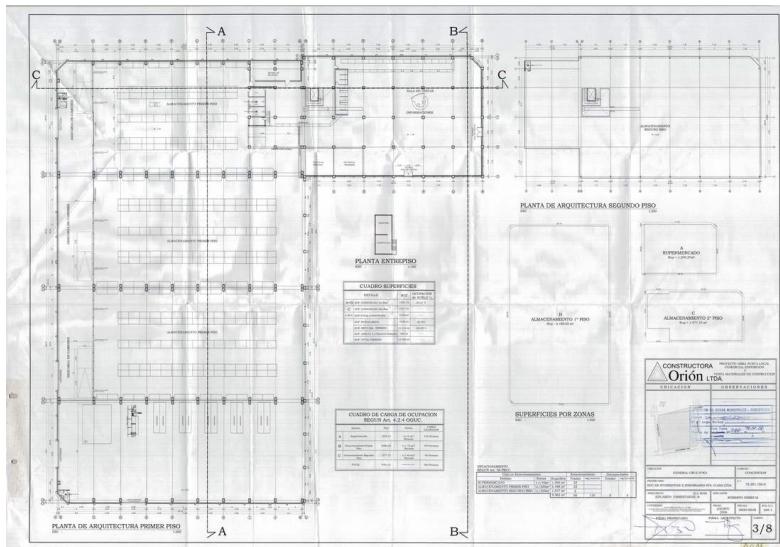
VISTA EMPLAZAMIENTO PROPIEDAD CON ÁREA AFECTA A UTILIDAD PÚBLICA, NO OCUPADA POR EDIFICACIONES.



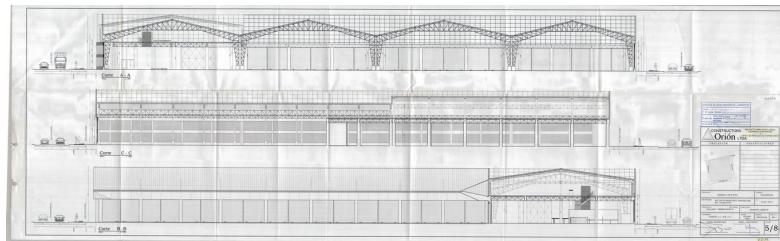
UBICACIÓN GENERAL



VISTA PLANO SUBDIVISIÓN DESARCHIVADO DOM, CON ÁREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA



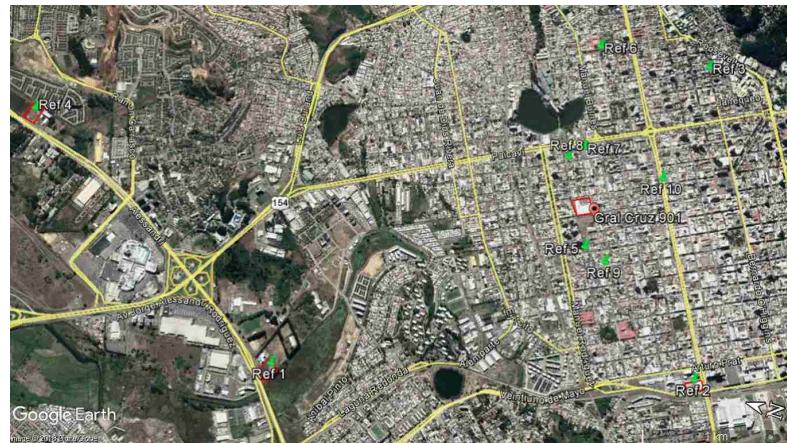
VISTA GENERAL PLANTA DE ARQUITECTURA CON 4 NAVES MAS LOCAL COMERCIAL.



VISTA PLANO CON ELEVACIONES.



VISTA UBICACIÓN 4 NAVES DE ALMACENAJE Y LOCAL COMERCIAL.



VISTA REFERENCIAS DE TERRENOS EN EL ÁREA.