



INFORME DE TASACIÓN

Encargado por:

Raimundo Perez Mardones

Dirección a tasar:

La Niña N° 3086

Las Condes - Santiago

Región Metropolitana

INFORME DE TASACIÓN

PROTASA
asesoría inmobiliaria

RESUMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD

Nombre Cliente	Raimundo Perez Mardones
R.U.T.	-
Dirección	La Niña N° 3086
Rol	342-207
Nombre Conjunto	-
Comuna	Las Condes
Ciudad	Santiago
Región	Metropolitana
Propietario	Inversiones Vicente Ltda. (Según SII)
Empresa Tasadora	Protasa Ltda.
Rut Empresa	76.214.100-0
Tasador (visita)	Matías Bianchi A.
Fecha	7-jun-2017
Valor UF	\$ 26.643,00
Coordenadas	



PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFÍA PRINCIPAL

Propiedad para uso comercial (denominada como Sector B), emplazado en terreno de morfología irregular y topografía plana, perteneciente a la copropiedad del Edificio colindante del poniente, correspondiente a La Niña N° 3020 (denominado Sector A), según plano archivado y aprobado en DOM y a su vez inscrito en CBRs. La unidad en estudio se emplaza en la acera norte, asocia terreno de uso y goce exclusivo de 204,0 m² (según levantamiento), sobre el cual se levantan construcciones de 1 piso + zócalo por 185,01 m² totales. Presenta terminaciones de buena calidad y estado de conservación óptimo. Como OO.CC. contempla cierres perimetrales y pavimentos exteriores. Cuenta con espacio para al menos 5 vehículos para estacionamiento.

MERCADO OBJETIVO	SI
Tipo de bien	Oficina
Uso Actual	Oficina
Ocupante	Desocupada
Antigüedad	± 11 años
Vida Útil	± 74 años
Avalúo Fiscal SII	\$ 40.261.516
Destino según SII	Comercio
DFL2	No
Coprop. Inmobiliaria	Sí
Sello de Gases	No Procede
Vivienda Social	NO
Posee Construcciones de Adobe	NO
Afecto a Expropiación	NO
Permiso de Edificación	Nº Fecha
Recepción Final	5 13/01/05
Permiso de Ampliación	230 27/10/06
Recepción Final	

Las superficies informadas fueron obtenidas de antecedentes municipales, corroboradas parcialmente al momento de la visita a la propiedad. Se consultaron planos de arquitectura aprobados en la DOM de Las Condes. Cabe señalar que cliente en terreno indica de 2 estacionamientos que estarían asociados a la propiedad, sin embargo estos corresponden según plano de copropiedad archivado en DOM al edificio, por lo que no son contemplados en el presente informe.

DESCRIPCION GENERAL

OBSERVACIONES Y/ ADVERTENCIAS

VALORES DE TASACIÓN RECOMENDADOS

RESUMEN VALORES DE TASACIÓN		\$	UF
RESUMEN VALOR TERRENO		\$ 127.726.542	UF 4.794,00
RESUMEN VALOR EDIFICACIONES		\$ 133.702.354	UF 5.018,29
RESUMEN VALOR OO.CC.		\$ 5.328.600	UF 200,00
VALOR TASACIÓN COMERCIAL	85%	\$ 266.757.496	UF 10.012,29
VALOR LIQUIDACIÓN		\$ 226.743.871	UF 8.510,45

PROTASA LTDA. // Matías Bianchi A.
76.214.100-0

CARACTERISTICAS TECNICAS DEL TERRENO Y DEL SECTOR

PROTASA
asesoría inmobiliaria

TERRENO y SECTOR

DESCRIPCION DEL TERRENO:

Propiedad emplazada al oriente de calle Mariano Sanchez Fontecilla, al sur de Av. Martín de Zamora. El terreno analizado es parte de la copropiedad del Edificio La Niña 3020, emplazado al poniente de la propiedad analizada. Terreno en donde se emplaza la propiedad es de forma irregular y topografía plana de 204,0 m². No afecta a expropiación.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

Frente Principal:	
Contrafrente:	
Fondo medio:	
Electricidad:	SI
Agua:	SI
Alcantarillado:	SI

DESCRIPCION DEL SECTOR:

Sector residencial consolidado, compuesto por viviendas, en su mayoría de larga data, muchas de ellas conocidas y acogidas a la "Ley Pereira", de variadas superficies y tipologías constructivas, orientadas a un mercado de nivel socio económico alto. Zona inmediata a Colegios Verbo Divino, Villa María e Instituto Presidente Errázuriz, por lo que asocian un alta demanda cautiva. Cuenta con buena accesibilidad y conectividad, con estación del Metro Colón de la Línea 4 a pocos metros, siendo las principales arterias Mariano Sanchez Fontecilla, Martín de Zamora, Tobalaba y Cristóbal Colón, estas 2 últimas las que concentran la mayor parte de la actividad comercial, de servicios y equipamiento del área, con supermercados, comercio, oficinas, colegios y restaurantes, entre otros. Zona con completa urbanización de buena calidad y estado de conservación, calles y aceras pavimentadas, tendido eléctrico aéreo, conexión múltiple de telefonía, cable e internet. Agua potable y alcantarillado. Alumbrado público suficiente, áreas verdes definida y arborización abundante.

CARACTERISTICAS SECTOR:

Conj. Residencial:	Individual
Zona:	Urbana
Acerca:	Pastelón de hormigón
Calzada:	Hormigón
Solera:	Hormigón
Conserv del Sector:	Bueno
Interés por el Sector:	Medio- Alto
Calidad del Sector:	Bueno

CERCANIA EQUIPAMIENTO y SERVICIOS:

Ubic. Calle:	Secundaria
Clinicas	450 mts
Comercio Local:	300 mts
Centros Comerciales:	2,000 mts
Colegios:	150 mts
Locomoción:	50 mts
Supermercados:	700 mts
Religioso:	500 mts



FOTO AEREA EPLAZAMIENTO

NORMATIVA

DETALLE NORMATIVA

		Viviendas aisladas
Zona Edificación:	Área E-Am4: edificación aislada media N° 4	Superficie Predial Mínima:
		Existente
Zona Usos de Suelo:	UV-1, Vivienda	Frente Predial Mínimo:
		No define
Usos Permitidos:		Coef máx de Ocup. de Suelos:
Vivienda y equipamiento restringido		0,4
		Coef máx de Constructibilidad
		0,6
Usos Prohibidos:		Altura Máxima:
Todas aquellas no consideradas anteriormente		3 pisos con altura max 10,50 mts
		Antejardín:
		Plano de loteo o 5 m.
		Distanc mínima a Medianero:
		O.G.U.C.
		Sistema de Agrupamiento:
		Aislada. Adosamiento O.G.U.C.

PROYECCION ALTERNATIVA DE ACUERDO A NORMATIVA VIGENTE

No se estima proyección alternativa de uso de suelo.

DOCUMENTACION CONSULTADA

Se consultó expediente municipal, se verificó normativa vigente según Plan Regulador Comunal, roles y avalúos fiscales en el Servicio de Impuestos Internos y antecedentes registrados en el Conservador de Bienes Raíces.

CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

PROGRAMA:

1er Piso: Hall de Acceso, Estar, Recepción, cocina para personal, 2 baños, sala de reuniones.
Nivel Zócalo: Taller, 3 Privados, Sala de bodega y archivo.

ESTRUCTURA Y TERMINACIONES

Estructura:
Albañilería de ladrillos reforzada con pilares vigas, cadenas y entrepiso de losa de hormigón. Además asocia estructura de techumbre metálica y cubierta de planchas de zinc galvanizadas.
Terminaciones:
Terminación exterior: Pintura y estuco. Pavimentos secos: Piedra pizarra en 1er Piso, Pisos fotolaminados en zócalo. Pavimentos húmedos: cerámicos. Revestimiento de muros en zonas secas: Pintura y estuco. Muebles de cocina de madera lacados con cubierta de granito. Baños con vanitarios. Artefactos de baño enlazados. Ventanas termopanel de aluminio anodizado con vidrios simples. Puertas de madera enchapadas. Cuenta con calefacción central por radiadores y aire acondicionado.

**DETALLE
DE VALORIZACION**

PROTASA
asesoría inmobiliaria

VALOR DE RENTA

Según características particulares de la propiedad, su valor de arriendo mensual se estima en UF 60,07 (equivalente a \$ 1600545). Estimado un ingreso anual por este concepto (11 meses), obtenemos una renta líquida anual de UF 661, lo que ponderado por la tasa de riesgo estimada de 7%, resulta en un valor de renta de UF 9440.

Renta Mensual (UF)	60,07
Meses	11,0 meses
Renta Líquida Anual (UF)	660,8
Tasa (%)	7,0%
Valor según Renta (UF)	9.440

CANON DE ARRIENDO = 0,32 uf/m²

CUADRO DE AVALUOS

		Cantidad	Unidad	Forma	Topografía	\$/m ²	uf/m ²	Valor \$	Valor UF
TERRENO	Superficie terreno de Uso y Goce Exclusivo	204,00	m ²	irregular	plana	626.111	23,50	127.726.542	4.794,00
	TOTAL	204,0	m²			626.111	23,50	127.726.542	4.794

	Situación Municipal	Superficie			Valor Reposición		Valor Mercado					
		Clasif. SII	Cantidad	Unidad	\$/m ²	uf/m ²	%	\$/m ²	uf/m ²	Valor \$	Valor UF	
CONSTRUCCIONES	Sup. Zócalo	4	C: Albañilería	135,56	m ²	746.004	28,00	10%	671.404	25,20	91.015.472	3.416
	Sup. 1er Piso	4	C: Albañilería	49,45	m ²	959.148	36,00	10%	863.233	32,40	42.686.882	1.602
					-				0	0,00	-	-
					-				0	0,00	-	-
					-				0	0,00	-	-
	TOTAL		185.01	m²	802.974	30,14	10%	722.676	27,12	133.702.354	5.018	

(*) 1 = Sin Permisos, No Regularizable // 2 = Sin Permisos, Factible de Regularizar // 3= Con Permiso y Sin Recepción Final // 4 = Repcionada // 5 = Sin Antecedentes

OO.CC:	Descripción Obras Complementarias:			Valor \$	Valor UF
		Valor (UF)	Cant.		
	Cierros perimetrales, pavimentos exteriores.	200	1	5.328.600	200
	€			5.328.600	200,00

VALOR TASACION COMERCIAL:	\$ 266.757.496	UF 10.012
VALOR VENTA RÁPIDA	85%	\$ 226.743.871

**ANÁLISIS REFERENCIAS
VALORES VENTA Y ARRIENDOS**

PROTASA
asesoría inmobiliaria

OFERTA ACTUAL (propiedades para la venta) - CIERRES CBR								
Muestra de Propiedades Similares	Sup. Terreno(m ²)	Sup. Edificada (m ²)	Antigüedad	Observaciones		Valor total / Sup. Terreno	Valor Total / Sup. Edificada	Valor Comercial
Colón / Alicante (Comercial)	378,00	178,00	± 40 años			56,88	120,79	21.500
Colón / Alcántara (Vivienda apta para comercio)	545,00	223,00	± 30 años			29,36	71,75	16.000
Martín de Zamora / La Niña (vivienda)	200,00	115,00	± 50 años			61,00	106,09	12.200
Calle León (vivienda)	183,00	125,00	± 40 años			62,30	91,20	11.400
La Niña 3143, cierre CBR Octubre 2015	548,00	140,00	± 30 años			32,30	126,43	17.700
Martín de Zamora 3364, cierre CBR Septiembre 2015	218,00	111,00	± 40 años			32,92	64,66	7.177
PROMEDIO OFERTAS	326,50	160,25	-			46,78	95,32	15.275
PROMEDIO CIERRES CBR	383,00	125,50	± 35 años			32,48	99,11	12.439
ANALIZADA	204,00	185,01	± 11 años			49,08	54,12	10.012

**ANALISIS Y METODOLOGIA
DE TASACION UTILIZADA**

PROTASA
asesoría inmobiliaria

DIAGNOSTICO PROFESIONAL

Propiedad para uso comercial, actualmente desocupada, acogido a Copropiedad Inmobiliaria, la cual asocia terminaciones de buena calidad, en buen estado de conservación. Centra su mayor valor e interés en su emplazamiento en exclusivo sector, principalmente residencial de la comuna, compuesto por viviendas, en su mayoría de larga data, muchas de ellas remodeladas con respecto a sus diseños y terminaciones originales. Sector además cuenta con nutrida actividad comercial, de servicios y equipamiento del área.

En la actualidad se observa una amplia y variada oferta de propiedades de similares características en el sector es mas bien escasa, sobre todo al tratarse esta de una propiedad de uso comercial u oficina, emplazada en arteria local de exclusivo uso residencial, con valores que oscilan entre las UF 11.400 a UF 21.500 aprox., para una unidad promedio ofertada de UF 15.979 para una propiedad tipo de 305,20 m² de terreno y 180,20 m² edificados, lo que arroja un índice "casco" de 52,36 UF/m² y de 88,67 uf/m² para las edificaciones; variando según emplazamiento específico, superficies asociadas, antigüedad, calidad, estado de conservación, mejoras realizadas (ampliación, remodelación) y Obras complementarias, montos que por lo general están sujetos a descuentos al momento de cierre de negocio. Se debe aclarar que actualmente el mercado inmobiliario presenta una alta expectativa general para unidades ofertadas, es así como hoy en día se publica en valores muy por sobre lo realmente considerado como un valor comercial real, e incluso sobre costos de reposición asociado, valores que tienden a ajustarse al momento de cierre de negocio.

En este sentido, la propiedad en estudio se valora acorde a sus características particulares, situación actual de mercado y posibilidades de colocación en tiempo prudente. Cabe señalar que estas propiedades de alto valor y superficies asociadas cuentan con un mercado más reducido, pudiendo experimentar períodos de colocación más prolongados y/o fuertes descuentos al momento de cierre de negocio.



PROTASA LTDA
76.214.100-0

El tasador 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 preparados por el tasador.

FOTOGRAFÍAS ENTORNO Y EXTERIORES PROPIEDAD

PROTASA
asesoría inmobiliaria



FOTOGRAFÍAS INTERIORES

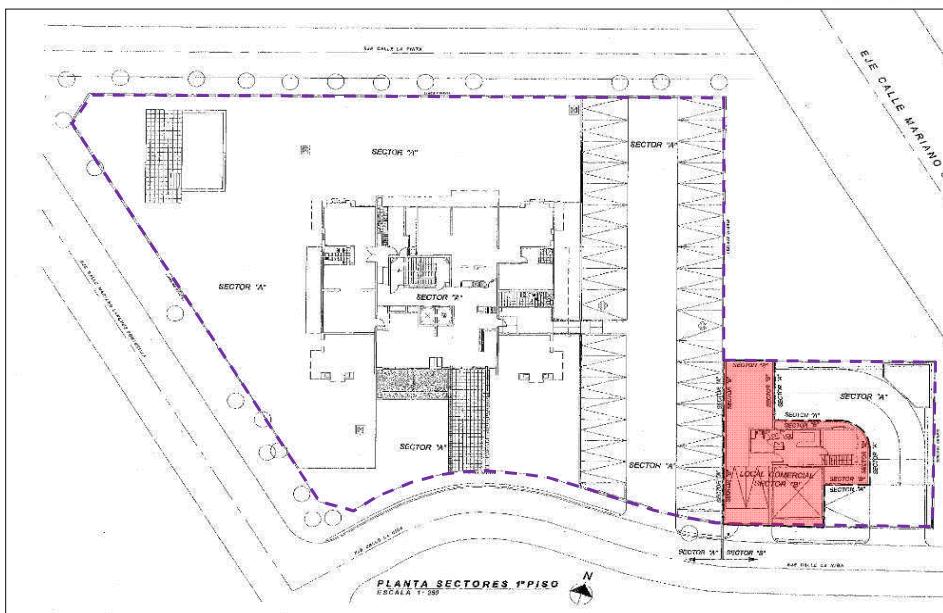
PROTASA
asesoría inmobiliaria



Patio de Luz (Zócalo)

PLANIMETRIA

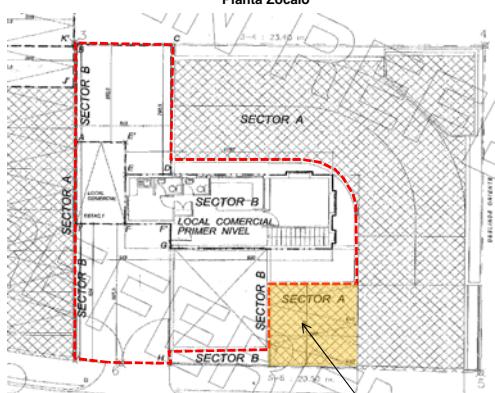
PROTASA
asesoría inmobiliaria



Planta Copropiedad

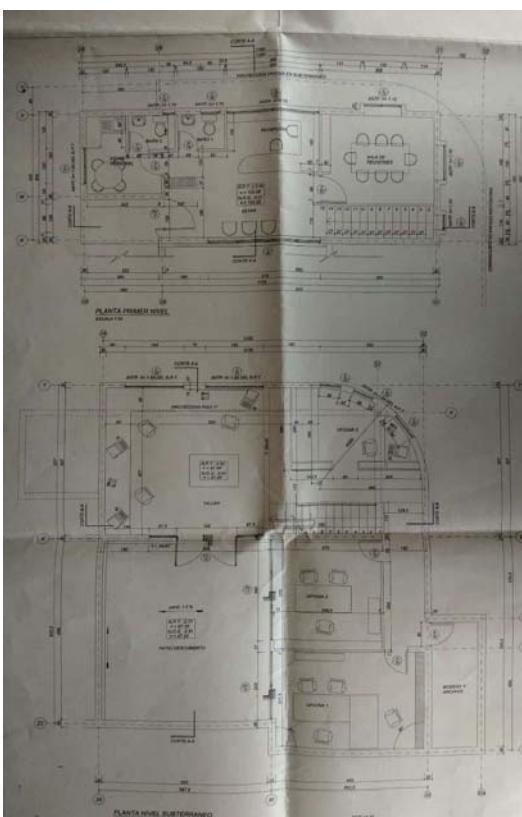


Planta Zócalo



Planta 1er Piso

Estacionamientos correspondientes
al edificio, no a la propiedad analizada



Plano de Recintos

IMÁGENES DE ROLES Y AVALÚOS FISCALES

PROTASA
asesoría inmobiliaria

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ

14 de Junio de 2017

Datos Generales			
Comuna	LAS CONDES	ROL	00342-00207
Dirección o Nombre de la Propiedad	LA NINA 3086 PISO 1		
Nombre del Propietario	INVERSIONES VICENTE LIMITADA		

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2017			
Desglose de Avalúo			
Avalúo Total	\$ 40.261.516	Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2	\$ 120.785
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 40.261.516	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 2.517
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0
		Contribución Total	\$ 123.302

Avalúo Total Actualizado al 14/06/2017 \$ 40.261.516

Información catastral SII - serie no agrícola

2° semestre 2015

[Volver al formulario de consulta](#)[Cerrar la aplicación](#)[Imprimir el formulario](#)

Región	REGION METROPOLITANA	destino predominante	Comercio
Comuna	LAS CONDES	superficie terreno (m ²):	0
código comuna SII	15108	superficie construida (m ²):	45
código manzana SII	342	exención DFL-2	
código predio SII	207		
dirección	LA NINA 3086		
avalúo fiscal (\$)	37.603.018	Inscripción de dominio registrada en SII (a diciembre 2012)	
contribución semestral (\$)	230.318	fojas	
avalúo extento (\$)	0	numero	
		año	
DETALLE LINEAS DE EDIFICACIÓN			
nº linea	sup. const. (m ²)	material estructura	calidad const.
1	45	Hormigon armado	media superior
			2006
			Comercio
			condición especial