



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 Pérez 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
Taxador (vial)	Matías Bianchi A.
Fecha	7 Jun 2017
Valor UF	\$ 26.643,00
Coordenadas	



PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFIA PRINCIPAL

MERCADO OBJETIVO	SI
Tipo de bien	Oficina
Uso Actual	Oficina
Ocupante	Desocupado
Antigüedad	± 11 años
Vida Útil	± 74 años
Avalúo Fiscal SII	\$ 40.201.516
Destino según SII	Comercio
DPL2	NO
Coprop. Inmobiliaria	SI
Sello de Gases	No Procede
Vivienda Social	NO
Posee Construcciones de Adobe	NO
Afecto a Expropiación	NO
Permiso de Edificación	N° 5
Recepción Final	13/01/05
Permiso de Ampliación	230
Recepción Final	27/10/08

Propiedad para uso comercial (denominada como Sector B), emplazada 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 CBRB. La unidad en estudio se emplaza en la esfera norte, sobre 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 ciénos perimetrales y pavimentos exteriores. Cuenta con espacio para al menos 5 vehículos para estacionamiento.

DESCRIPCIÓN GENERAL

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.

OBSERVACIONES Y ADVERTENCIAS

VALORES DE TASACIÓN RECOMENDADOS

RESUMEN VALORES DE TASACIÓN	\$	UF
RESUMEN VALOR TERRENO	\$ 127.720.642	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	\$ 266.751.496	UF 10.012,29
VALOR LIQUIDACIÓN	\$ 226.743.871	UF 8.510,45
	85%	

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

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL TERRENO Y DEL SECTOR

PROTASA
asesoría inmobiliaria

TERRENO y SECTOR

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Propiedad emplazada al oriente de calle Mariano Sánchez I onicella, al sur de Av. Martín de Zamora. El terreno analizado es parte de la copropiedad del Edificio La Nifa 3070, 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 afecto a expropiación.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

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

DESCRIPCIÓN 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 Colegio Verbo Divino, Villa María e Instituto Presidente Errázuriz, por lo que asocian un alta demanda educativa. Cuenta con buena accesibilidad y conectividad, con estación del Metro Colón de la Línea 4 a pocos metros, siendo las principales arterias Mariano Sánchez 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 definidas y arborización abundante.



FOTO AEREA EMPLAZAMIENTO

CARACTERÍSTICAS SECTOR:

Conj. Residencial: Individual
Zona: Urbana
Acera: Pavimentación de hormigón
Calzada: Hormigón
Solea: Hormigón
Conserv. del Sector: Bueno
Interés por el Sector: Medio-Alto
Calidad del Sector: Bueno

CERCANÍA EQUIPAMIENTO y SERVICIOS:

Ubic. Calle: Secundaria
Cercanía: 450 mts
Cercanía: 300 mts
Comercio Local: 2.000 mts
Colegios: 150 mts
Locomoción: 50 mts
Supermercados: 700 mts
Religioso: 500 mts

NORMATIVA

DETALLE NORMATIVA

		Viviendas Bistables	
Zona Edificación:	Área E-4m4: edificación aislada media N° 4	Superficie Predial Mínima:	Existente
			No define
Zona Usos de Suelo:	UV-1, Vivienda	Fronte Predial Mínimo:	
Usos Permitidos:	Vivienda y equipamiento restringido	Coef. máx. de Ocup. de Suelo:	0,4
		Coef. máx. de Construcción:	0,5
Usos Prohibidos:	Todas aquellas no consideradas anteriormente	Altura Máxima:	3 pisos con altura máx. 10,50 mts
		Antejón:	Plano de loteo o 5 m
		Distancia mínima a Medianero:	O.G.U.C.
		Sistema de Agrupamiento:	Aislado, Adosamiento O.G.U.C.

PROYECCIÓN ALTERNATIVA DE ACUERDO A NORMATIVA VIGENTE

No se estima proyección alternativa de uso de suelo.

DOCUMENTACIÓN CONSULTADA

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

CARACTERÍSTICAS 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 asocio 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 vanitorios. Artefactos de baño anclados. 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
asesoria 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.

CANON DE ARRIENDO = 0,32 ufm²

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

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	Clasif. SII	Superficie Cantidad	Unidad	Valor Reposición \$/m ²	uf/m ²	%	\$/m ²	uf/m ²	Valor Mercado Valor \$	Valor UF
CONSTRUCCIONES											
Sup. Zócalo	4	C. Albergaria	135,56	m ²	746.004	28,00	10%	671.404	25,20	91.015.472	3.416
Sup. Ter. Piso	4	C. Albergaria	49,45	m ²	959.148	36,00	10%	863.233	32,40	42.066.862	1.502
					-			0	0,00	-	-
					-			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 Permiso, No Regularizable // 2 = Sin Permiso, Factible de Regularizar // 3 = Con Permiso y Sin Recepción Final // 4 = Recepcionada // 5 = Sin Antecedentes

	Valor \$	Valor UF
GO.CC.		
Descripción Obras Complementarias:	Valor (UF)	Cant.
Cerros perimetrales, pavimentos exteriores.	200	1
	5.328.800	200
TOTAL	5.328.800	200,00

VALOR TASACION COMERCIAL:	\$ 266.757.496	UF 10.012
VALOR VENTA RAPIDA	85%	\$ 226.743.871
		UF 8.510

**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			55,88	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	128,43	17.700
Martín de Zamora 3364, cierre CBR Septiembre 2015	218,00	111,00	± 40 años			32,92	64,66	7.177
PROMEDIO OFERTAS	328,50	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

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 antena 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 edificadas, 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 periodos de colocación más prolongados y/o fuertes descuentos al momento de cierre de negocio.

PROTASA LTDA
76.214.100-6

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 olvidado 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

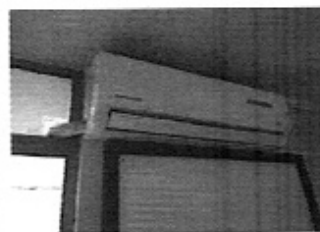
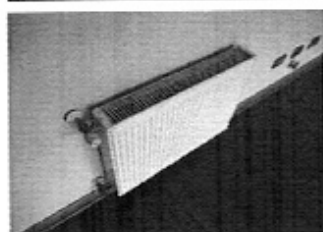
PROTASA
asesoría inmobiliaria



Recintos Zócalo

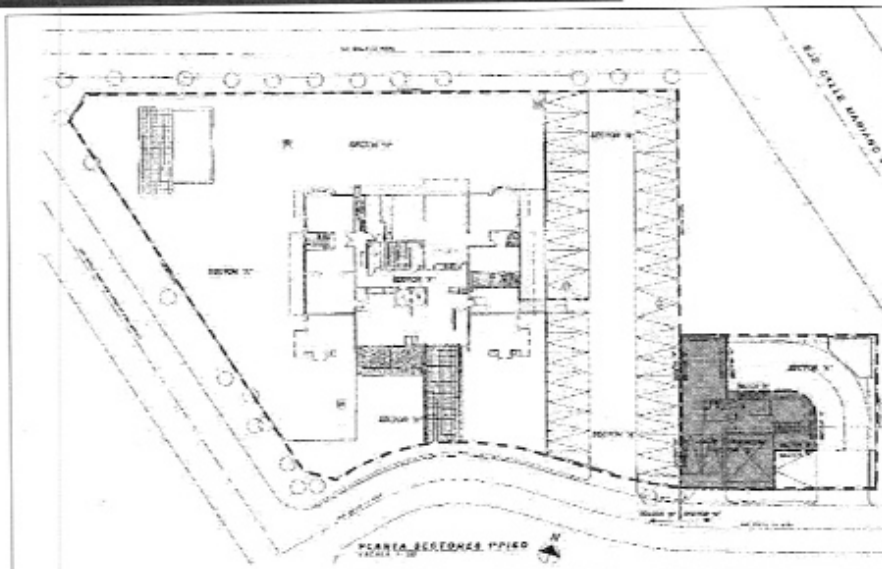


Patio de Luz (Zócalo)



PLANIMETRIA

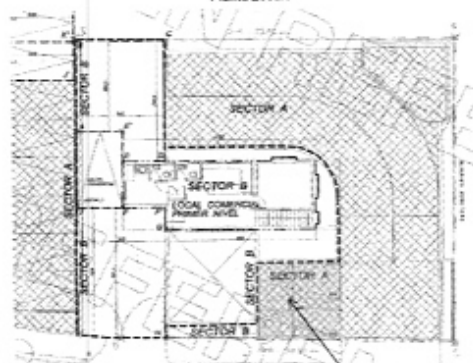
PROTASA
asesoria inmobiliaria



Planta Copropiedad

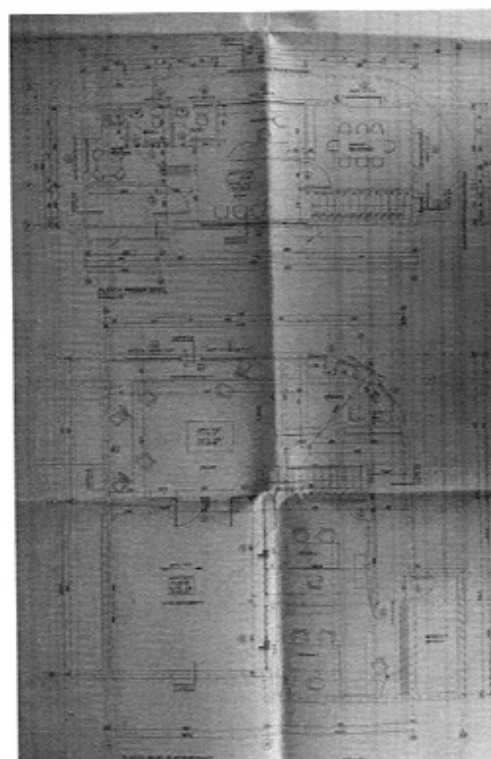


Planta Zócalo



Planta 1er Piso

Estacionamientos correspondientes al edificio, no a la propiedad anexada



Plano de Recintos

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

14 de Junio de 2017

Datos Generales			
Comuna	LAS CONDES	ROL	00342.00207
Dirección o Nombre de la Propiedad	LA NINA 3000 PISO 1		
Nombre del Propietario	INVERSIONES VICENTE LIMITADA		
Ubicación	URBANA	Destino	COMERCIO
		Serie	Nº 4030COLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2017			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cotas 1 y 2	
Avalúo Total	\$ 40.261.516	Contribución Neta	\$ 120.765
Avalúo Extento	\$ 0	Sobretasa SÍLOS No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 40.261.516	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 2.517
Año Término de Fracción		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

2º semestre 2015

Volver al formulario de consulta

Imprimir el formulario

Cerrar la aplicación

Región	REGION METROPOLITANA	destino predominante	Comercio			
Comuna	LAS CONDES	superficie terreno (m²):	0			
código comuna SII	15108	superficie construida (m²):	45			
código manzana SII	342	extensión OFI-2	8			
código predio SII	207					
dirección	LA NINA 3000					
avalúo fiscal (\$)	37.605.018	inscripción de dominio registrada en SII (a diciembre 2017)				
contribución semestral (\$)	230.318	fojas	numero			
avalúo extento (\$)	0		año			
DETALLE LINEAS DE EDIFICACIÓN						
nº línea	sup. constr. (m²)	material estructura	calidad constr.	año constr.	destino	condición especial
1	45	Hormigón armado	media superior	2008	Comercio	