

ANTECEDENTES BÁSICOS

Cliente: INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA
Propietario: INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA
Ejecutivo: Daniela Paz Bataller Donoso

Rut Cliente: 76.327.534-5
Rut Propietario: 76.327.534-5
Sucursal:

Tipo bien: **LOCAL COMERCIAL**
Dirección: **Mapocho**
Rol SII: **3147-27, 3147-23**
Nombre Agrupación: **MAPOCHO NEPTUNO**

Comuna: **QUINTA NORMAL, AREA METROPOLITANA**
N°: **5906**
Uso: **COMERCIO**
Coordenadas: **-33.4272413;-70.71591769999999**

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

PROPIEDAD DE GRAN TAMAÑO, OCUPADA POR CADENA FERRETERA. CONSIDERA TERRENO CON FRENTE A CALLES MAPOCHO, COMANDANTE CHACÓN Y SAMUEL IZQUIERDO. INCLUYE UNA SERIE DE GALPONES MÁS OFICINAS Y SERVICIOS, EDIFICACIONES QUE COMPLETAN UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 9.186,79 M2. SECTOR DE USO MIXTO, CON FUERTE PRESENCIA HACIA AVENIDAS PRINCIPALES DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y DE SERVICIOS, ADEMÁS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL. NO SE ENCONTRÓ REGISTRO DE ANTECEDENTES DE REGULARIZACIÓN EN LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES.



ANTECEDENTES GENERALES

Tipo de área: **URBANA**
Tipología: **INDIVIDUAL AISLADA**
Estado edificación: **TERMINADA**
Altura: **2 pisos**
Conservación general: **BUENO**
Avalúo fiscal:

Uso predominante: **COMERCIAL/HAB.**
Relación terreno/edificación: **; ADECUADO**
Tipo de diseño: **ESPECIAL**
N° dormitorio/ofic./locales:
Grado de obsolescencia: **BAJO**
Permiso Edificación: **SIN ANTECEDENTES**

Tendencia de desarrollo: **CONSOLIDADO**
Calidad general: **CORRIENTE**
N° Baños:
Vida útil estimada: **MAYOR A 20 AÑOS**
Destino: **COMERCIO**
Recepción final: **SIN ANTECEDENTES**

RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

Afecto a exprop., cesión o utilidad púb.: **SI**
Afecto a servi., usufructo, otra lim.: **NO**
Edificaciones sin regularizar: **SI**

Limitaciones a uso por normativa: **NO**
Cumple normativa ambiental: **SI**
Factibles de regularizar: **SI**

Acogido a leyes:
Sello inspección de gases:

EL BIEN SE ENCUENTRA AFECTO A UTILIDAD PUBLICA EN TODO SU FRENTE POR CALLE MAPOCHO CON UN ANCHO DE 2,5 M. SEGÚN LO VISTO EN P.R.C.

Observación Visador: **Calidad de garantía con limitaciones, propiedad no presenta antecedentes de regularización y se encuentra afecta a UP. Valorización considera roles de forma conjunta por lo que no se deben hacer alzamientos parciales. Informe solo para uso interno y con fines crediticios del Banco de Chile.**

RODOLFO CAÑAS F.
SEIN LTDA.

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.

BELEN VARAS ESPINDOLA VARAS ESPINDOLA

Visador Sección Tasaciones

Valor Comercial Banco	UF 161.290,00	\$ 5.869.031.810
Valor Garantía	UF 144.000,00	\$ 5.239.882.080
Valor Comercial Tasador	UF 192.000,00	\$ 6.986.509.440
Valor Liquidación (75%)	UF 144.000,00	\$ 5.239.882.080
Valor seguro	UF 89.199,00	\$ 3.245.779.456

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

ANTECEDENTES PROPIEDAD

ANTECEDENTES		
Fuentes datos: Levantamiento tasador; Tasacion anterior;		
Escritura propiedad: NO		Levantamiento Tasador: SI
Ocupante inmueble: PROPIETARIO		Tasador: RODOLFO CAÑAS F.
Permiso de Edificación: SIN ANTECEDENTES		Recepciones finales: SIN ANTECEDENTES
Arqto. Construc. o Inmobiliaria:		Facilidad de acceso e inspección: NO
ROL SII: 3147-27, 3147-23		

Otros antecedentes: NO SE CONTÓ CON ANTEC. MUNICIPALES. SUPERFICIE OBTENIDA DE LEVANT. Y PLANCHETA CATASTRAL S.I.I. PLANO DE FUSIONDE LOTES N° 6600 Y TAS. ANTERIOR.

MERCADO

Mercado Objetivo: COMERCIAL		Transparencia mercado: BAJO	El bien es adecuado a su mercado: SI
Ofertas bienes similares: DEBIL		Demanda por bienes similares: DEBIL	Riesgo de obtener menor valor: MEDIANO
Tendencia valor: ESTABLE		Plusvalía mediano y largo plazo: REGULAR	
Comparación con competencia:	Localización: SIMILAR	Terreno SIMILAR	Edificación: SIMILAR

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

SECTOR POBLACIÓN EDIFICACIÓN	Calidad Ambiental: BUENA	Velocidad de cambio: BAJA	Grado de consolidación: ALTO
	Nivel socioeconómico: MEDIO-BAJO	Densidad de población: BAJA	Tendencia: ESTABLE
	Calidad: CORRIENTE		Conservación general: BUENO
	Densidad: BAJA	Altura: 2 pisos	Edad Media: 60 años
EQUIPAMIENTO	Agrupamiento predominante: INDIVIDUAL CONTINUA		Tipo de diseño: TIPICO
	Escala: MEDIANO		Grado de desarrollo: CONSOLIDADO
	Tipo de servicio educacional: MEDIA a 300 mts		Tipo de centro comercial: COMUNAL a 1 mts
Áreas verdes y de esparcimiento: PLAZA a 500 mts		Calidad de movilización: BUENA a 0 mts	

URBANIZACIÓN	Urbanización: COMPLETA	Calidad: BUENA	Estado de conservación: BUENO
	Calzada: HORMIGON C/SOLERA		Ancho: 10 mts
	Aceras: HORMIGON S/BANDEJON S/BANDEJON		Ancho: 5 mts
	Redes: Alcantarillado: COLECTOR PUBLICO	Agua Potable: PUBLICA	Aguas Iluvias: COLECTOR PUBLICO
	Gas: PUBLICA		Arborización: FORMADA
	Electricidad: PUBLICA; MONOFASICA AEREA		

Observaciones: SE OBSERVA COMPLETO NIVEL DE URBANIZAICON DE BUEN NIVEL GRAL.

CARACTERÍSTICAS TERRENO

Superficie bruta neta: 12934.70 m2	Relación frente/fondo: 0.68	Forma: IRREGULAR	Topografía: PLANA
------------------------------------	-----------------------------	------------------	-------------------

NORMATIVA PLAN REGULADOR

Modificaciones previstas: NO		Estado Plan regulador: VIGENTE	
Usos suelo: EQUIP. Y SERVICIOS		Modificaciones afectan propiedad: NO LA AFECTAN	
Antejardín:		Sistema agrupamiento: AISLADA	
Ocupación de suelo: 80%		Subdivisión predial mínima: 800 m2	
Altura de edificación: 10 mts		Densidad bruta máxima: 1500 hab/há	
Estacionamientos:			
Frente predial mínimo:			
Coeficiente constructibilidad: 3			
Nº de pisos: 3 pisos			

BIENES COMUNES

MAPOCHO A 0 MTS., NEPTUNO A 300 MTS., SALVADOR GUTIERREZ A 450 MTS., AV. JOSÉ JOAQUÍN PEREZ A 460 MTS. Y GENERAL VELASQUEZ A 2 KMS.

CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES

EDIFICACIÓN N° 1

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
ALTILLO	HIPOTECABLE	AISLADA	A	2	2005	1	AL	S/P	BUENO	1422

Uso actual: BODEGAJE

Calidad diseño: BUENA

Observaciones: ANTIGUEDAD ESTIMADA

A) PLANIFICACIÓN

PLANTA LIBRE PARA ALMACENAJE

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: ACERO

Entrepisos: NO HAY

Tabiques: NO HAY

Observaciones:

Estructura Techumbre: ACERO

Cubierta: ACERO ZINCADO - LAMINAS ACANALADAS

Escaleras: NO HAY

C) TERMINACIONES

Estado conservación: BUENO

Muros Exteriores: PLACA ACERO

Cielos: ESTRUCTURA A LA VISTA

Pavimentos húmedos:

Artefactos sanitarios:

Muebles de closet:

Ventanas:

Observaciones:

Calidad: BUENA

Paramentos interiores: PLACA ACERO

Hojalatería:

Pavimentos secos: RADIER AFINADO

Puertas: PORTÓN DE ACERO

Quincallería:

Muebles de cocina:

D) INSTALACIONES

Estado conservación: BUENO

Alcantarillado: A COLECTOR

Agua potable: DE RED; FRIA A LA VISTA

Electricidad: DE RED; TRIFASICA A LA VISTA

Observaciones:

Calidad: BUENA

Gas: NO POSEE

Calefacción:

EDIFICACIÓN N° 2

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
BODEGAS	HIPOTECABLE	AISLADA	A	2	2005	1	BO	S/P	BUENO	6309

Uso actual: **BODEGAJE**

Calidad diseño: **BUENA**

Observaciones: **SON 3 NAVES ESTRUCTURADAS EN MARCOS DE ACERO EMPOTRADOS A BASE DE FUNDACIÓN CON ALTURA A HOMBRO DE**

A) PLANIFICACIÓN

3 NAVES EN PLANTA LIBRE PARA ALMACENAJE.

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: **ACERO**

Entrepisos: **NO HAY**

Tabiques: **NO HAY**

Observaciones:

Estructura Techumbre: **ACERO**

Cubierta: **ACERO ZINCADO - LAMINAS ACANALADAS**

Escaleras: **NO HAY**

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Muros Exteriores: **PLACA ACERO**

Cielos:

Pavimentos húmedos:

Artefactos sanitarios:

Muebles de closet:

Ventanas:

Observaciones:

Calidad: **BUENA**

Paramentos interiores:

Hojalatería: **PLACA ACERO**

Pavimentos secos: **RADIER AFINADO**

Puertas: **PORTÓN DE ACERO**

Quincallería:

Muebles de cocina:

D) INSTALACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Alcantarillado: **A COLECTOR**

Agua potable: **DE RED; FRIA A LA VISTA**

Electricidad: **DE RED; TRIFASICA A LA VISTA**

Observaciones:

Calidad: **BUENA**

Gas: NO POSEE

Calefacción:

EDIFICACIÓN N° 3

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
SALA DE VENTAS	HIPOTECABLE	ASLADA	C	2	2005	1	NI	S/P	BUENO	1422

Uso actual: **COMERCIO**

Calidad diseño: **BUENA**

Observaciones: **GALPON ESTRUCTURADO CON MUROS DE ALBAÑILERIA Y PLACAS DE ACERO CON MARCOS DE ACERO EMPOTRADOS A**

A) PLANIFICACIÓN

PLANTA LIBRE PARA EXHIBICIÓN Y VENTA DE PRODUCTOS.

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: **ALBAÑILERIA LADRILLO REFORZADA**

Entrepisos: **HORMIGON ARMADO - LOSA CON PLACA ACERO**

Tabiques: **NO HAY**

Observaciones:

Estructura Techumbre: **ACERO**

Cubierta: **ACERO ZINCADO - LAMINAS ACANALADAS**

Escaleras: **ACERO**

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Muros Exteriores: **ESTUCADOS PINTADOS Y PLANCHAS DE ACERO A LA VISTA**

Cielos: **PLACAS COLABORANTE A LA VISTA**

Pavimentos húmedos:

Artefactos sanitarios: **ECONOMICOS**

Muebles de closet:

Ventanas: **FIERRO**

Observaciones:

Calidad: **BUENA**

Paramentos interiores: **ESTUCADOS PINTADOS Y PLANCHAS DE ACERO A LA**

Hojalatería:

Pavimentos secos: : **RADIER HORMIGON ALTA RESISTENCIA AFINADO**

Puertas: **PORTON ACERO**

Quincallería: **DE BUEN NIVEL**

Muebles de cocina:

D) INSTALACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Alcantarillado: **A COLECTOR**

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

Electricidad: **DE RED; TRIFASICA A LA VISTA**

Observaciones:

Calidad: **BUENA**

Gas: **DE RED**

Calefacción:

EDIFICACIÓN N° 4

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
OFICINAS - SERVICIOS	HIPOTECABLE	AISLADA	A	2	2014	1	CI	S/P	BUENO	33.79

Uso actual: **OFICINAS SERVICIOS**

Calidad diseño: **BUENA**

Observaciones:

A) PLANIFICACIÓN

ÁREA DE OFICINAS, BAÑOS.

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: **ACERO**

Estructura Techumbre: **ACERO**

Entrepisos: **NO HAY**

Cubierta:

Tabiques: **ACERO CON PLACAS YESO-CARTON O SIMILAR**

Escaleras: **NO HAY**

Observaciones:

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Calidad: **BUENA**

Muros Exteriores: **PLACAS DE INTERNIT PINTADAS**

Paramentos interiores: **PLACAS DE VOLCANITA PINTADAS**

Cielos: **TIPO AMERICANO**

Hojalatería:

Pavimentos húmedos: **CERÁMICOS**

Pavimentos secos: **CERÁMICOS**

Artefactos sanitarios: **ECONÓMICOS**

Puertas: **MADERA**

Muebles de closet:

Quincallería: **ECONÓMICAS**

Ventanas: **ALUMINIO**

Muebles de cocina:

Observaciones:

D) INSTALACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Calidad: **BUENA**

Alcantarillado: **A COLECTOR**

Gas: **DE RED**

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

Calefacción:

Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones:

DETALLE TASACIÓN

Terreno	Tipo de derecho	Frente (mts.)	Fondo medio (mts.)	Forma	Topografía	Superficie neta (m2)
TERRENO, EDIFICACIONES	PROPIEDAD	91.3	135	IRREGULAR	PLANA	12934.70

Edificaciones	Garantía	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond.Edif.	Sit.Legal	Estado	Superficie neta (m2)
ALTILLO	HIPOTECABLE	ACERO	BUENA	2005	1	ALTILLO	S/P	BUENO	1422
BODEGAS	HIPOTECABLE	ACERO	BUENA	2005	1	BODEGA	S/P	BUENO	6309
SALA DE VENTAS	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	BUENA	2005	1	NINGUNA	S/P	BUENO	1422
OFICINAS - SERVICIOS	HIPOTECABLE	ACERO	BUENA	2014	1	CONSTR. INTERIOR	S/P	BUENO	33.79

Obras Complementarias	Rol	Garantía	Calidad	Sit.Legal	Estado	Cantidad (GL)
COBERTIZOS METÁLICOS	-	HIPOTECABLE	2	S/P	BUENO	350.0
PAVIMENTOS EXTERIORES	-	HIPOTECABLE	2	S/P	BUENO	5330.0

Obras Complementarias	Rol	Garantía	Calidad	Sit.Legal	Estado	Cantidad (GL)
CIERRES MEDIANEROS Y EN FRENTE	-	HIPOTECABLE	2	S/P	BUENO	365.0

DETALLE ANÁLISIS COSTO REPOSICIÓN

TERRENO							
Superficie neta (m2)	Frente (mts.)	Fondo (mts.)	Forma	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
					Sector	Propiedad	
12934.70	91.3	135	IRREGULAR	13163.0	12,00	8,00	103.477,60

EDIFICACIONES												
Nombre	Garantía	Clase	Calidad	Año	Pisos	Cond. Especial	Situación Legal	Estado	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
										Sector	Deprec.	
ALTILLO	HIPOTECABLE	ACERO	BUENA	2005	1	ALTILLO	S/P	BUENO	1422	7,00	6,00	8.532,00
BODEGAS	HIPOTECABLE	ACERO	BUENA	2005	1	BODEGA	S/P	BUENO	6309	11,00	9,00	56.781,00
SALA DE VENTAS	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	BUENA	2005	1	NINGUNA	S/P	BUENO	1422	13,00	12,00	17.064,00
OFICINAS - SERVICIOS	HIPOTECABLE	ACERO	BUENA	2014	1	CONSTR. INTERIOR	S/P	BUENO	33.79	21,00	20,00	676,00
Totales									9.186,79			83.053,00

OBRAS COMPLEMENTARIAS									
Obra	Rol	Garantía	Calidad	Situación Legal	Estado	Cantidad (GL)	UF / m2		Subtotal UF
							Sector	Deprec.	
COBERTIZOS METÁLICOS	-	HIPOTECABLE	2	S/P	BUENO	350.0	2,00	1,50	525,00
PAVIMENTOS EXTERIORES	-	HIPOTECABLE	2	S/P	BUENO	5330.0	1,10	1,00	5.330,00
CIERRES MEDIANEROS Y EN FRENTE	-	HIPOTECABLE	2	S/P	BUENO	365.0	0,90	0,80	292,00
Total									6.147,00

Estimación costo reposición: 192.677,60 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)	Constru. total / Sup. (UF)
HIPÓLITO SALAS/CERRO NAVIA	30/10/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.500,00	4.570,00	4.005,00	96.750,00	21,17	24,16
LUCAS SIERRA	30/10/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.800,00	12.750,00	4.950,00	105.300,00	8,26	21,27
SECTOR MAPOCHO/SALVADOR	30/10/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	300,00	3.169,00	3.169,00	49.400,00	15,59	15,59
AVIADOR BLERIOT	30/10/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	800,00	5.600,00	6.600,00	108.000,00	19,29	16,36
SECTOR MAPOCHO/NEPTUNO	30/10/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	500,00	4.572,00	4.749,00	70.000,00	15,31	14,74

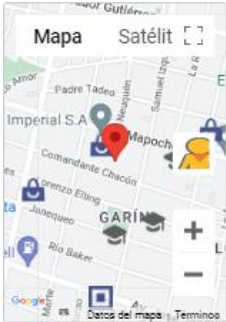
Promedio muestra	6.132,20	4.694,60	85.890,00	15,92	18,42
Propiedad	12.934,70	0,00	192.000,00	14,84	0,00

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)
CLAUDIO VICUÑA 4194	30/10/2023	CONTRATO DE ARRIENDO (CA)	SIMILAR	2.500,00	8.785,00	8.572,00	34.200.000,00	0,11
JORGE HIRNAS	30/10/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	3.000,00	0,00	7.029,00	42.453.077,00	0,17
JORGE HIRNAS	30/10/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	3.000,00	0,00	12.670,00	76.525.331,00	0,17
MARTINEZ DE ROSAS/SAN PABLO	30/10/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.500,00	2.420,00	2.420,00	12.809.118,00	0,15
ANÍBAL AÑARTU	30/10/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	2.500,00	0,00	13.399,00	80.917.029,00	0,17
Promedio muestra					2.241,00	8.818,00	0,00	0,15
Propiedad					12.934,70	9.186,79	49.980.000,00	0,15

Gasto Mensual	Tasa Ocupación Anual	Tasa Descuento Anual	Renta Neta Año
\$ 2.000.000,00	93%	8%	\$ 533.776.800,00
Valor Rentabilidad	Valor Rentabilidad		
UF 183.362,57	\$ 6.672.210.000,00		

PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS



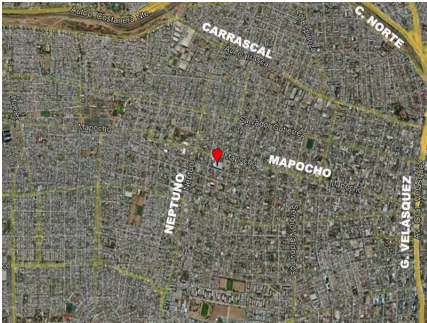
Mapa Bien N°: 2489716 en Accesibilidad BBCC



Mapa Bien N°: 2489716 en Deslindes



PLANO DE UBICACIÓN



VISTA AÉREA SATELITAL ENTORNO



VISTA EXTERIOR PROPIEDAD ANALIZADA



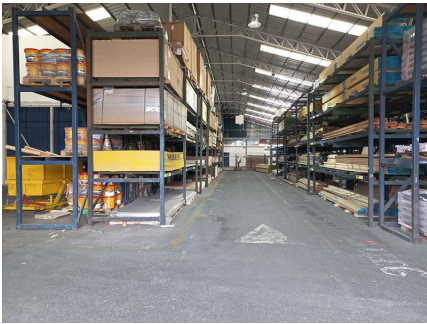
ENTORNO INMEDIATO



VISTA AÉREA SATELITAL CERCANA



VISTA EXTERIOR SECTOR BODEGAS



BODEGAS



BODEGAS



BODEGAS



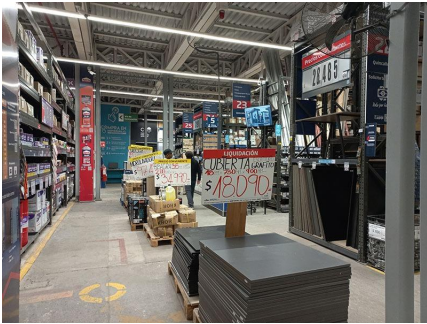
BODEGAS



BODEGAS



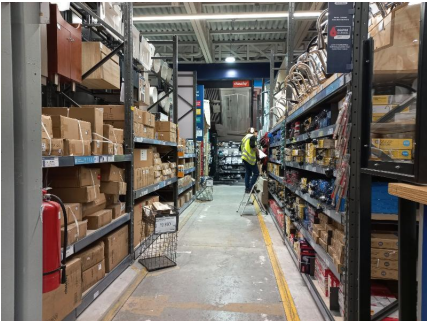
EXTERIOR BODEGAS DESDE CALLE SAMUEL IZQUIERDO



SALA DE VENTAS



SALA DE VENTAS



SALA DE VENTAS



EXTERIOR SALA DE VENTAS Y ALTILLO



ALTILLO



ALTILLO



OFICINA