

## INFORME DE TASACIÓN URBANA

### LEASING

Nº SOLICITUD : 709602

Nº Bien : 2489716

Fecha Tasación : 31/10/2023

Fecha Solicitud : 17/10/2023

Valor UF : 36.388,07

### ANTECEDENTES BÁSICOS

Cliente: INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA

Rut Cliente: 76.327.534-5

Propietario INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA

Rut Propietario: 76.327.534-5

Ejecutivo: Daniela Paz Bataller Donoso

Sucursal:

Tipo bien: LOCAL COMERCIAL

Comuna: QUINTA NORMAL, AREA METROPOLITANA

Dirección: Mapocho

Nº: 5906

Unidad:

Rol SII: 3147-27, 3147-23

Uso: COMERCIO

Nombre Agrupación: MAPOCHO NEPTUNO

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 CHACON Y SAMUEL IZQUIERDO. INCLUYE UNA SERIE DE GALPONES MÁS OFICINAS Y SERVICIOS, EDIFICACIONES QUE COMPLETAN UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 9.186,79 M<sup>2</sup>. 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

Uso predominante: COMERCIAL/HAB.

Tendencia de desarrollo: CONSOLIDADO

Tipología: INDIVIDUAL AISLADA

Relación terreno/edificación: ; ADECUADO

Calidad general: CORRIENTE

Estado edificación: TERMINADA

Tipo de diseño: ESPECIAL

Nº Baños:

Altura: 2 pisos

Nº dormitorio/ofic./locales:

Vida útil estimada: MAYOR A 20 AÑOS

Conservación general: BUENO

Grado de obsolescencia: BAJO

Destino: COMERCIO

Avalúo fiscal:

Permiso Edificación: SIN ANTECEDENTES

Recepción final: SIN ANTECEDENTES

### RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

Afecto a exprop., cesión o utilidad pùb.: SI

Limitaciones a uso por normativa: NO

Acogido a leyes:

Afecto a servi., usufructo, otra lim.: NO

Cumple normativa ambiental: SI

Sello inspección de gases:

Edificaciones sin regularizar: SI

Factibles de regularizar: SI

**EL BIEN SE ENCUENTRA AFECTO A UTILIDAD PÚBLICA 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

|                              |                      |                         |
|------------------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Valor Comercial Banco</b> | <b>UF 161.290,00</b> | <b>\$ 5.869.031.810</b> |
| <b>Valor Garantía</b>        | <b>UF 144.000,00</b> | <b>\$ 5.239.882.080</b> |
| 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%

## INFORME DE TASACIÓN URBANA

LEASING

Nº SOLICITUD : 709602

Nº Bien : 2489716

Fecha Tasación : 31/10/2023

Fecha Solicitud : 17/10/2023

Valor UF : 36.388,07

### ANTECEDENTES PROPIEDAD

#### ANTECEDENTES

Fuentes datos: Levantamiento tasador; Tasacion anterior;  
Escritura propiedad: NO  
Ocupante inmueble: PROPIETARIO  
Permiso de Edificación: SIN ANTECEDENTES  
Arqto. Construc. o Inmobiliaria:  
ROL SIL: 3147-27, 3147-23

Levantamiento Tasador: SI

Tasador: RODOLFO CAÑAS F.

Recepciones finales: SIN ANTECEDENTES

Facilidad de acceso e inspección: NO

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

#### MERCADO ANTERIOR.

|                                 |  |  |
|---------------------------------|--|--|
| 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:    | Localizacion: SIMILAR                    | Terreno SIMILAR                        |

### CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

|              |  |   |                                  |
|--------------|--|---|----------------------------------|
| SECTOR       | Calidad Ambiental: BUENA                         | Velocidad de cambio: BAJA                 | Grado de consolidación: ALTO     |
| POBLACIÓN    | Nivel socioeconómico: MEDIO-BAJO                 | Densidad de población: BAJA               | Tendencia: ESTABLE               |
| EDIFICACIÓN  | 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<br>Calzada: HORMIGON C/SOLERA<br>Aceras: HORMIGON S/BANDEJON S/BANDEJON<br>Redes: Alcantarillado: COLECTOR PUBLICO<br>Gas: PUBLICA<br>Electricidad: PUBLICA; MONOFASICA AEREA | Calidad: BUENA | Estado de conservación: BUENO<br>Ancho: 10 mts<br>Ancho: 5 mts |
|              |  |                | Aguas I lluvias: COLECTOR PUBLICO<br>Arborización: FORMADA     |

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

### CARACTERÍSTICAS TERRENO

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

#### NORMATIVA PLAN REGULADOR

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

### 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.

**INFORME DE TASACIÓN URBANA**

**LEASING**

Nº SOLICITUD : 709602

Nº Bien : 2489716

Fecha Tasación : 31/10/2023

Fecha Solicitud : 17/10/2023

Valor UF : 36.388,07

**CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES**

**EDIFICACIÓN N° 1**

| Nombre | Tipo garantía | Adosamiento | Clase estructural | Calidad | Año  | Pisos | Cond. Edif. | Sit. Legal | Estado | Superficie (m2) |
|--------|---------------|-------------|-------------------|---------|------|-------|-------------|------------|--------|-----------------|
| ALTILO | 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:

## INFORME DE TASACIÓN URBANA

## LEASING

Nº SOLICITUD : 709602

Nº Bien : 2489716

Fecha Tasación : 31/10/2023

Fecha Solicitud : 17/10/2023

Valor UF : 36.388,07

## 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**Estructura Techumbre: **ACERO**Entrepisos: **NO HAY**Cubierta: **ACERO ZINCADO - LAMINAS ACANALADAS**Tabiques: **NO HAY**Escaleras: **NO HAY**

Observaciones:

**C) TERMINACIONES**Estado conservación: **BUENO**Calidad: **BUENA**Muros Exteriores: **PLACA ACERO**

Paramentos interiores:

Cielos:

Hojalatería: **PLACA ACERO**

Pavimentos húmedos:

Pavimentos secos: **RADIER AFINADO**

Artefactos sanitarios:

Puertas: **PORTÓN DE ACERO**

Muebles de closet:

Quincallería:

Ventanas:

Muebles de cocina:

Observaciones:

**D) INSTALACIONES**Estado conservación: **BUENO**Calidad: **BUENA**Alcantarillado: **A COLECTOR**Gas: **NO POSEE**Agua potable: **DE RED; FRIA A LA VISTA**

Calefacción:

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

Observaciones:

**INFORME DE TASACIÓN URBANA**

**LEASING**

Nº SOLICITUD : 709602

Nº Bien : 2489716

Fecha Tasación : 31/10/2023

Fecha Solicitud : 17/10/2023

Valor UF : 36.388,07

**EDIFICACIÓN N° 3**

| Nombre         | Tipo garantía | Adosamiento | Clase estructural | Calidad | Año  | Pisos | Cond. Edif. | Sit. Legal | Estado | Superficie (m2) |
|----------------|---------------|-------------|-------------------|---------|------|-------|-------------|------------|--------|-----------------|
| SALA DE VENTAS | HIPOTECABLE   | AISLADA     | 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:

**INFORME DE TASACIÓN URBANA**
**LEASING**

Nº SOLICITUD : 709602

Nº Bien : 2489716

Fecha Tasación : 31/10/2023

Fecha Solicitud : 17/10/2023

Valor UF : 36.388,07

**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**Entrepisos: **NO HAY**Tabiques: **ACERO CON PLACAS YESO-CARTON O SIMILAR**

Observaciones:

Estructura Techumbre: **ACERO**

Cubierta:

Escaleras: **NO HAY**
**C) TERMINACIONES**
Estado conservación: **BUENO**Muros Exteriores: **PLACAS DE INTERNIT PINTADAS**Cielos: **TIPO AMERICANO**Pavimentos húmedos: **CERÁMICOS**Artefactos sanitarios: **ECONÓMICOS**

Muebles de closet:

Ventanas: **ALUMINIO**

Observaciones:

Calidad: **BUENA**Paramentos interiores: **PLACAS DE VOLCANITA PINTADAS**

Hojalatería:

Pavimentos secos: **CERÁMICOS**Puertas: **MADERA**Quincallería: **ECONÓMICAS**

Muebles de cocina:

**D) INSTALACIONES**
Estado conservación: **BUENO**Alcantarillado: **A COLECTOR**Agua potable: **DE RED; FRIA/CALIENTE EMBUTIDA**Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones:

Calidad: **BUENA**Gas: **DE RED**

Calefacción:

**DETALLE TASACIÓN**

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

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

**INFORME DE TASACIÓN URBANA**

**LEASING**

Nº SOLICITUD : 709602

Nº Bien : 2489716

Fecha Tasación : 31/10/2023

Fecha Solicitud : 17/10/2023

Valor UF : 36.388,07

|                                |     |             |         |           |        |               |
|--------------------------------|-----|-------------|---------|-----------|--------|---------------|
| 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              |               |              |           |                 |         |           |            | Subtotal UF |  |
|----------------------|---------------|--------------|-----------|-----------------|---------|-----------|------------|-------------|--|
| Superficie neta (m2) | Frente (mts.) | Fondo (mts.) | Forma     | Superficie (m2) | UF / m2 |           |            |             |  |
|                      |               |              |           |                 | 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. |             |
| ALTILO               | HIPOTECABLE | ACERO            | BUENA   | 2005 | 1     | ALTILO           | 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                      |

**INFORME DE TASACIÓN URBANA**

**LEASING**

Nº SOLICITUD : 709602

Nº Bien : 2489716

Fecha Tasación : 31/10/2023

Fecha Solicitud : 17/10/2023

Valor UF : 36.388,07

|                  |           |          |            |       |       |
|------------------|-----------|----------|------------|-------|-------|
| 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 HIRMAS                | 30/10/2023 | OFERTA COMPROBADA         | SIMILAR                          | 3.000,00      | 0,00         | 7.029,00          | 42.453.077,00           | 0,17                                  |
| JORGE HIRMAS                | 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              | 0,00                    | 0,15                                  |
| Propiedad                   |            |                           |                                  | 12.934,70     | 9.186,79     | 49.980.000,00     | 0,00                    | 0,15                                  |

Gasto Mensual  
\$ 2.000.000,00

Tasa Ocupación Anual  
93%

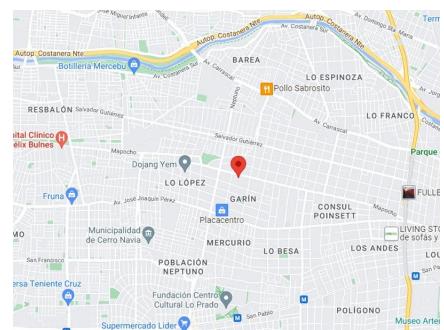
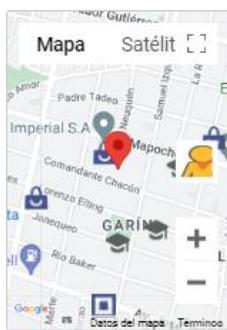
Tasa Descuento Anual  
8%

Renta Neta Año  
\$ 533.776.800,00

Valor Rentabilidad  
UF 183.362,57

Valor Rentabilidad  
\$ 6.672.210.000,00

**PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS**



Mapa Bien Nº: 2489716 en Accesibilidad BBCC

Mapa Bien Nº: 2489716 en Deslindes

PLANO DE UBICACIÓN

## INFORME DE TASACIÓN URBANA

LEASING

Nº SOLICITUD : 709602

Nº Bien : 2489716

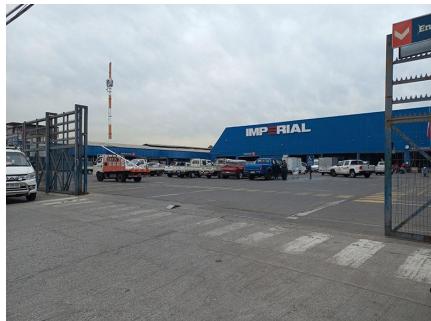
Fecha Tasación : 31/10/2023

Fecha Solicitud : 17/10/2023

Valor UF : 36.388,07



VISTA AÉREA SATELITAL ENTORNO



VISTA EXTERIOR PROPIEDAD ANALIZADA



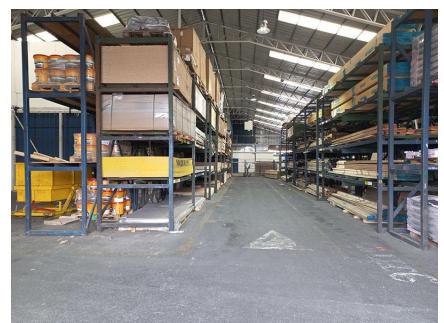
ENTORNO INMEDIATO



VISTA AÉREA SATELITAL CERCANA



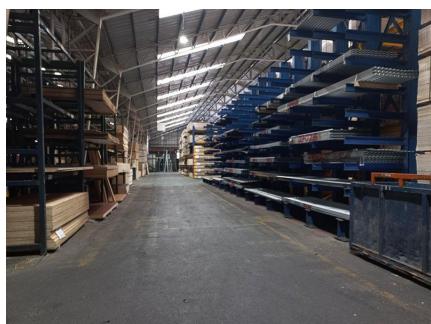
VISTA EXTERIOR SECTOR BODEGAS



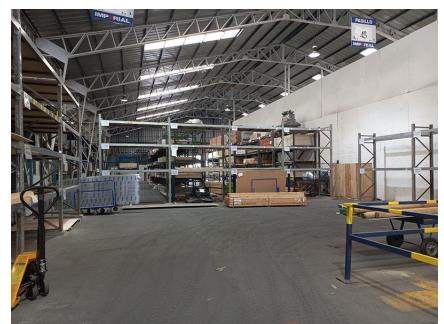
BODEGAS



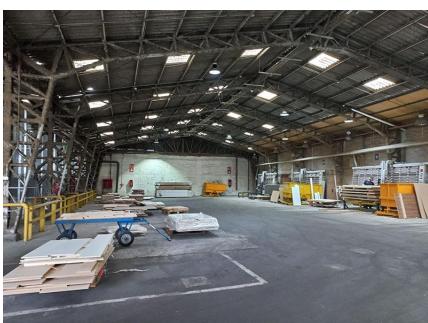
BODEGAS



BODEGAS



BODEGAS



BODEGAS

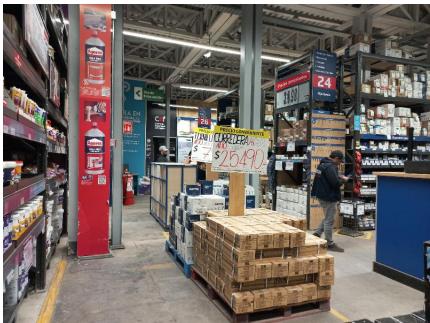
EXTERIOR BODEGAS DESDE CALLE SAMUEL  
IZQUIERDO

SALA DE VENTAS

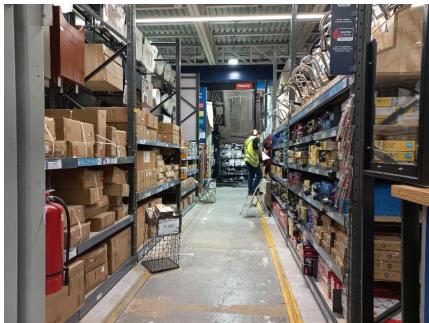
## INFORME DE TASACIÓN URBANA

LEASING

Nº SOLICITUD : 709602  
Nº Bien : 2489716  
Fecha Tasación : 31/10/2023  
Fecha Solicitud : 17/10/2023  
Valor UF : 36.388,07



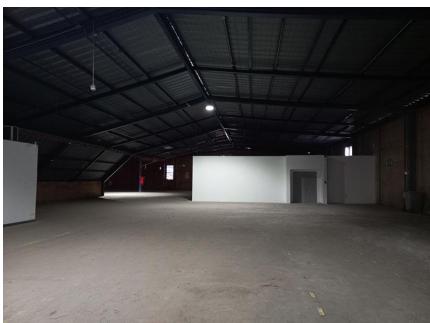
SALA DE VENTAS



SALA DE VENTAS



EXTERIOR SALA DE VENTAS Y ALTILO



ALTILO



ALTILO



OFICINA