

## ANTECEDENTES BÁSICOS

Cliente: CREM SPA	Rut: 77.023.625-8	Ejecutivo: Bataller Donoso, Daniela Paz
Propietario: CREM SPA	Rut: 77.023.625-8	Sucursal: OF.PRIVADA WEALTH MANAGEMENT
Tipo bien: SITIO URBANO	Uso: Comercio	Rol SII: 33-10
Dirección: QUILLOTA	N°: 153 AL 155	Unidad:
Población o Villa: POBLACION VERGARA	Comuna: VINA DEL MAR V Región	Coord.: 6343444 - 262038

## DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

TERRENO ERIAZO , EMPLAZADO EN UN SECTOR COMERCIAL , EN LA PARTE ORIENTE DEL PLAN DE VIÑA DEL MAR .

## ANTECEDENTES GENERALES

Sector	Tipo de área: Urbana	Uso predominante: Comercial/Hab.	Tendencia de desarrollo: Renovación
Edificaciones	Tipología:	Tipo de diseño:	Calidad general:
	Estado edificación: Terminada	N° Dormitorios/ofic./locales: 0	N° Baños: 0
	Altura: 1 pisos		Relación terreno/edificación: 0,00;
	Conservación general:	Grado de obsolescencia:	Vida útil estimada:

## RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

Afecto a expropiación, cesión o utilidad pública: No	Sup. Terreno Neto: 333,20 m2. Propiedad
Afecto a servidumbre, usufructo, otra limitación: No	Sup. Edificación: 0,00 m2.
Edificaciones sin regularizar: No	Factibles de regularizar:
Limitaciones a uso por normativa: No	Acogido a leyes:
Cumple normativa ambiental: SÃ-	Sello inspección de gases:
Presencia de riesgos naturales/artificiales: No	

NO HAY .

## TASACIÓN

CALIFICACIÓN	Seguros Recomendados		VALOR TASACIÓN	
	Hipoteca	0	UF 14.325,00	\$ 398.203.198
Calidad de la garantía: 1. Aceptable	Prenda	0	UF 0,00	\$ 0
Grado de liquidez: Mediano	VALOR DE TASACIÓN		UF 14.325	\$ 398.203.198
Valor Ajustado SBIF (Hipoteca) : 318.562.558	Valor de liquidación:	80,00%	UF 11.460,00	\$ 318.562.559

GARANTÍA BUENA . TERRENO ERIAZO . PEQUEÑA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE (14,62 M2) NO SE VALORA POR SER SU VALOR COMERCIAL IRRELEVANTE FRENTE AL VALOR DEL TERRENO .

## USO EXCLUSIVO BANCO DE CHILE

VALOR DE TASACIÓN VISADO: \$398.203.198	Hipoteca: \$398.203.198	Prenda: \$0
VALOR VISADO UF 14325.-		

INGETAS (ARTURO REYES J.) - ARTURO REYES JIMENEZ

VARAS ESPINDOLA, BELEN - 18/06/2019

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.

Sección Tasaciones

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.

## ANTECEDENTES PROPIEDAD

## ANTECEDENTES

Fuentes datos: Escritura/

Escritura propiedad: SÃ-

Fojas: 6229 N°: 7045 Año: 2018

Tasación anterior: No; UF

Fecha:

Ocupante inmueble: Deshabitada

Tasador:

Permiso de Edificación: N° 127 DE FECHA 07-09-2016

Recepciones finales: N° 32 DE FECHA 16-02-2017

Arqto. Construc. o Inmobiliaria:

Facilidad de acceso e inspección: SÃ-

Otros antecedentes: LA CONSTRUCCIÓN NO SE VALORA POR SER MUY PEQUEÑA (14,6 M2) Y NO REPRESENTAR UN VALOR COMERCIAL RELEVANTE .

## MERCADO

Mercado Objetivo: Habit. Medio

El bien es adecuado a su mercado: SÃ-

Transparencia mercado: Mediano

Ofertas bienes similares: Débil

Demanda por bienes similares: Fuerte

Riesgo de obtener menor valor: Mediano

Tendencia valor: Estable

Plusvalía mediano y largo plazo: Bueno

Comparación con competencia:

Localización: Similar

Terreno: Similar

Edificación:

## CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

## SECTOR

Calidad Ambiental: Buena

Velocidad de cambio: Media

Grado de consolidación: Alto

## POBLACIÓN

Nivel socioeconómico: Medio

Densidad de población: Media

Tendencia: Estable

## EDIFICACIÓN

Calidad: Buena

Altura: 2 pisos

Conservación general: Media

Densidad: Media

Edad Media: 50 años

Agrupamiento predominante: Individual Aislada

Tipo de diseño: Especial

## EQUIPAMIENTO

Escala: Mediano

Grado de desarrollo: En Renovación

Tipo de servicio educacional: Media a 400,00 mts

Tipo de centro comercial: Vecinal a 350,00 mts

Áreas verdes y de espaciamiento: Plaza a 150,00 mts

Calidad de movilización: Buena a 50,00 mts

## Observaciones:

## URBANIZACIÓN

Urbanización: Completa

Calidad: Buena

Estado de conservación: Bueno

Calzada: Macadam C/Solera Ancho: 10,50 mts.

Aceras: Pastelón -

Ancho: 1,50 mts.

Redes: Alcantarillado: Colector Público

Agua potable: Pública

Aguas lluvias: Colector Público

Electricidad: Pública; Monofásica  
Aérea

Gas: Pública

Arborización: No Tiene

## Observaciones:

## CARACTERÍSTICAS TERRENO

Superficie bruta neta: 333,20 m2

## DESLINDES:

Norte: 20,00 mts.

CON PROPIEDAD DE PAULINA BERNARD VIUDA DE NEWMANN

Relación frente/fondo: 0,83

Sur: 20,00 mts.

CON PROPIEDAD SRES. CAMBIASO HERMANOS

Forma:

Oriente: 16,66 mts.

CON CALLE QUILLOTA

Topografía: Plana

Poniente: 16,66 mts.

CON TERRENO SRA. BERNARD VIUDA DE NEWMANN

## DISTANCIAS

A esquina: 20,00 mts

A centro ciudad: 800,00 mts

Tipo vía de acceso: Calle

Vías principales: AV. LIBERTAD a 400,00 mts

Categoría: Local

AV. UNO NORTE 180 a 180,00 mts

Accesibilidad: Buena

## NORMATIVA PLAN REGULADOR

Modificaciones previstas: No

Estado Plan regulador: Vigente

Usos suelo: Comercial / Hab.

Modificaciones afectan propiedad: No la afectan

Antejardín: 6,00 mts.

Sistema agrupamiento: Aislada

Frente predial mínimo: 0,00 mts.

Subdivisión predial mínima: 500,00 m2

Ocupación de suelo: **50,00 %**Coeficiente constructibilidad: **0,00**Densidad bruta máxima: **0,00** hab./háAltura de edificación: **26,00** mts.Nº de pisos: **8**

Estacionamientos:

**Observaciones:** ZONA E7-C1, SECCIONAL POBLACION VERGARA**DETALLE TASACIÓN**

Terreno	Tipo de derecho	Frente (mts.)	Fondo medio (mts.)	Forma	Topografía	Superficie neta
Propiedad		16,66	20,00		Plana	333,20

**PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS**

VISTA PLANO



VISTA PLANO



VISTA PLANO

<b>SII</b>	Servicio de Impuestos Internos	Fecha de Emisión: 11 de Junio de 2019
<b>CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL</b>		
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2019		
Comuna	: VINA DEL MAR	
Número de Rol de Avalúo	: 00033 - 00010	
Dirección o Nombre del bien raíz	: QUILLOTA 153 155	
Destino del bien raíz	: COMERCIO	
AVALÚO TOTAL	:	\$ 158.417.132
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$ 0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$ 158.417.132

VISTA ROL DE AVALUO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO Y CALLE QUILOTA



VISTA TERRENO Y CALLE QUILOTA



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO

**VISTA TERRENO****VISTA CONSTRUCCION**



VISTA INTERIOR CONSTRUCCION



VISTA BAÑO CONSTRUCCION



VIÑA PLANO REFERENCIAS