

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 Sil: 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**
Afecto a servidumbre, usufructo, otra limitación: **No**
Edificaciones sin regularizar: **No**
Limitaciones a uso por normativa: **No**
Cumple normativa ambiental: **SÃ-**
Presencia de riesgos naturales/artificiales: **No**

Sup. Terreno Neto: **333,20 m2. Propiedad**
Sup. Edificación: **0,00 m2.**
Factibles de regularizar:
Acogido a leyes:
Sello inspección de gases:

NO HAY .

TASACIÓN

CALIFICACIÓN	Seguros Recomendados		VALOR TASACIÓN	
Calidad de la garantía: 1. Aceptable Grado de liquidez: Mediano Valor Ajustado SBIF (Hipoteca) : 318.562.558	Hipoteca	0	UF 14.325,00	\$ 398.203.198
	Prenda	0	UF 0,00	\$ 0
	VALOR DE TASACIÓN		UF 14.325	\$ 398.203.198
	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		Conservación general: Media
	Densidad: Media	Altura: 2 pisos	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 esparcimiento: 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./há
Altura de edificación: 26,00 mts. N° 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



Servicio de
Impuestos
Internos

Fecha de Emisión: 11 de Junio de 2019

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2019

Comuna

Número de Rol de Avalúo

Dirección o Nombre del bien raíz

Destino del bien raíz

: VINA DEL MAR

: 00033 - 00010

: QUILLOTA 153 155

: COMERCIO

AVALÚO TOTAL

AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO

AVALÚO AFECTO A IMPUESTO

: \$

: \$

: \$

158.417.132

0

158.417.132

VISTA ROL DE AVALUO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO Y CALLE QUILLOTA



VISTA TERRENO Y CALLE QUILLOTA



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO



VISTA CONSTRUCCION



VISTA INTERIOR CONSTRUCCION



VISTA BAÑO CONSTRUCCION



VIÑA PLANO REFERENCIAS