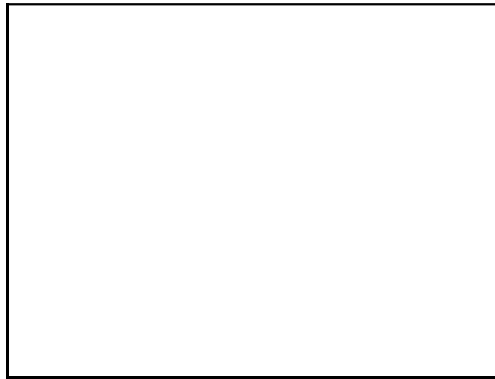
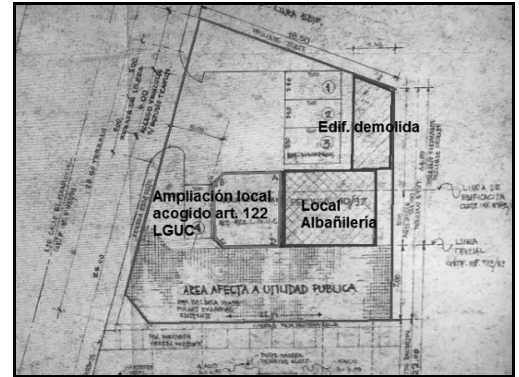


ANTECEDENTES BÁSICOS

Cliente: CREM SpA Rut Cliente: 77.023.625-8
Propietario: CREM SPA Rut Propietario: 77.023.625-8
Ejecutivo: DBATALLERD Sucursal:
Tipo bien: LOCAL COMERCIAL Comuna: VITACURA, AREA METROPOLITANA
Dirección: Avenida Vitacura Rol SII: 2503-1
N°: 10018 Unidad:
Nombre Agrupación: Uso: COMERCIAL

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

LOCAL COMERCIAL ESQUINA, FRENTE A AV. VITACURA, ACTUALMENTE DESOCUPADA CON SUS EDIFICACIONES EN REGULAR A MAL ESTADO. CORRESPONDE A ANTIGUO LOCAL DE VENTA DE AUTOMOVILES. SECTOR COMERCIAL Y EQUIPAMIENTO, CERCANO A AV. TABANCURA. TERRENO SE ENCUENTRA AFECTO A CESIÓN POR ENSANCHE DE AV. VITACURA.



ANTECEDENTES GENERALES

Tipo de área: URBANA
Tipología: INDIVIDUAL AISLADA
Estado edificación: TERMINADA
Altura: 1 pisos
Conservación general: DEFICIENTE
Avalúo fiscal: 12000

Uso predominante: COMERCIAL
Relación terreno/edificación: ; ADECUADO
Tipo de diseño: ESPECIAL
N° dormitorio/ofic./locales:
Grado de obsolescencia: BAJO
Permiso Edificación: N° 100 DEL 13/10/2008

Tendencia de desarrollo: RENOVACION
Calidad general: SUPERIOR
N° Baños:
Vida útil estimada: MAYOR A 20 AÑOS
Destino: COMERCIO
Recepción final: N° 45 DEL 12/03/2010

RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

Afecto a exprop., cesión o utilidad púb.: SI
Limitaciones a uso por normativa: NO
Afecto a servi., usufructo, otra lim.: NO
Cumple normativa ambiental: NO
Edificaciones sin regularizar: NO
Factibles de regularizar:
ROL SII:

AFECTO A CESIÓN POR FRENTE DE AV. VITACURA. SE CONTÓ CON CIP N° 248 del 31/01/2020

Observación Visador: 30-11-2020, Tasación reconsiderada a su máximo valor.

ROBERTO JORGE LINDSAY MULLER LINDSAY MULLER

Tasador responsable

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.

YUBITZA FLORES CARVAJAL

Visador Sección Tasaciones

Valor Comercial Banco	UF 23.000,00	\$ 666.607.850
Valor Garantía	UF 17.250,00	\$ 499.955.888
Valor Comercial Tasador	UF 23.000,00	\$ 666.607.850
Valor Liquidación (75%)	UF 17.250,00	\$ 499.955.888
Valor seguro	UF 1.369,00	\$ 39.677.659

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

ANTECEDENTES PROPIEDAD

ANTECEDENTES

Fuentes datos: **Planos propiedad; Antecedentes municipales;**

Escritura propiedad: **NO**

Ocupante inmueble: **DESHABITADA**

Permiso de Edificación: **N° 100 DEL 13/10/2008**

Arqto. Construc. o Inmobiliaria:

Otros antecedentes: **PARTE DE EDIFICACIÓN ACOGIDA A ART. 122 DE LGUC**

Levantamiento Tasador: **NO**

Tasador: **ROBERTO JORGE LINDSAY MULLER LINDSAY**

Recepciones finales: **N° 45 DEL 12/03/2010**

Facilidad de acceso e inspección: **NO**

MERCADO

Mercado Objetivo: **COMERCIAL**

Transparencia mercado: **MEDIANO**

El bien es adecuado a su mercado: **SI**

Ofertas bienes similares: **MEDIANO**

Demanda por bienes similares: **MEDIANO**

Riesgo de obtener menor valor: **BAJO**

Tendencia valor: **ESTABLE**

Plusvalía mediano y largo plazo: **BUENO**

Comparación con competencia:

Localización: **SIMILAR**

Terreno **SIMILAR**

Edificación: **SIMILAR**

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

SECTOR

Calidad Ambiental: **BUENA**

Velocidad de cambio: **MEDIA**

Grado de consolidación: **ALTO**

POBLACIÓN

Nivel socioeconómico: **MEDIO-ALTO**

Densidad de población: **MEDIA**

Tendencia: **ESTABLE**

EDIFICACIÓN

Calidad: **SUPERIOR**

Altura: **3 pisos**

Conservación general: **DEFICIENTE**

Densidad: **MEDIA**

Agrupamiento predominante: **INDIVIDUAL AISLADA**

Edad Media: **25 años**

Tipo de diseño: **ESPECIAL**

EQUIPAMIENTO

Escala: **MEDIANO**

Grado de desarrollo: **CONSOLIDADO**

Tipo de servicio educacional: **MEDIA a 500 mts**

Tipo de centro comercial: **COMUNAL a mts**

Áreas verdes y de esparcimiento: **PARQUE a 500 mts**

Calidad de movilización: **BUENA a mts**

Observaciones: SECTOR COMERCIAL DESARROLLADO PRINCIPALMENTE FRENTE AL EJE DE AV. VITACURA CON LA PRESENCIA DE RESTAURANTES, FARMACIAS, SUC. BANCARIAS, COMPRAVENTA AUTOS, ETC.

URBANIZACIÓN

Urbanización: **COMPLETA**

Calidad: **BUENA**

Estado de conservación: **BUENO**

Calzada: **HORMIGON C/SOLERA**

Ancho:

Aceras: **HORMIGON C/BANDEJON Y JARDIN**

Ancho:

Redes: Alcantarillado: **COLECTOR PUBLICO** Agua Potable: **PUBLICA**

Aguas Iluvias: **PUBLICA**

Gas: **PUBLICA**

Arborización: **FORMADA**

Electricidad: **PUBLICA; TRIFASICA AEREA**

Observaciones:

CARACTERÍSTICAS TERRENO

Superficie bruta neta: **363 m2**

Relación frente/fondo: **1.19**

Forma: **CASI REGULAR TRAPEZOIDET**Topografía: **PLANA**

NORMATIVA PLAN REGULADOR

Modificaciones previstas:

Estado Plan regulador: **VIGENTE**

Usos suelo: **COMERCIAL**

Modificaciones afectan propiedad:

Antejardín: **7 mts**

Frente predial mínimo:

Sistema agrupamiento: **AISLADA**

Ocupación de suelo: **35%**

Coefficiente constructibilidad: **1.6**

Subdivisión predial mínima: **1200 m2**

Altura de edificación: **24. mts**

N° de pisos: **7 pisos**

Densidad bruta máxima: **508 hab/há**

Estacionamientos:

Observaciones: SECTOR E-AM5 Y U-POCsZ DEL PRC.

BIENES COMUNES

CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES

EDIFICACIÓN N° 1

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
AMPLIACIÒN LOCAL	HIPOTECABLE	AISLADA	A	3	2000	1		N/R	REGULA	37.9

Use actual: **LOCAL**

Calidad diseño: **CORRIENTE**

Observaciones: **AMPLIACIÒN ACOGIDA A ART. 122 DE LA LGUC, SE CONSIDERA N/R**

A) PLANIFICACIÓN

PLANTA LIBRE

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: **ACERO**

Entrepisos:

Tabiques:

Observaciones:

Estructura Techumbre: **ACERO**

Cubierta: **ACERO ZINCADO - LAMINAS ACANALADAS**

Escaleras:

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **REGULAR**

Muros Exteriores: **PLANCHAS AACERO ONDULADO**

Cielos: **MODULAR EN REGULAR CONDICIÓN**

Pavimentos húmedos:

Artefactos sanitarios:

Muebles de closet:

Ventanas: **ALUMINIO**

Observaciones:

Calidad: **CORRIENTE**

Paramentos interiores:

Hojalatería:

Pavimentos secos: **CERÀMICA, FLOTATE**

Puertas: **MARCOS ALUMINIO**

Quincallería:

Muebles de cocina:

D) INSTALACIONES

Estado conservación: **REGULAR**

Alcantarillado:

Agua potable: ;

Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones:

Calidad: **CORRIENTE**

Gas:

Calefacción:

EDIFICACIÓN N° 2

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
LOCAL ORIGINAL	HIPOTECABLE	AISLADA	C	3	1997	1		C/R	REGULA	66.8

Uso actual: **COMERCIO**

Calidad diseño: **CORRIENTE**

Observaciones: **BAÑOS Y CAMARIN DEMOLIDOS. PROPIEDAD ACTUALMENTE NO CUENTA CON BAÑOS.**

A) PLANIFICACIÓN

PLANTA LIBRE

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: **ALBAÑILERIA LADRILLOS ARMADA**

Entrepisos:

Tabiques: **ALBAÑILERIA BLOQUES CEMENTO**

Observaciones:

Estructura Techumbre: **ACERO**

Cubierta: **ACERO ZINCADO - LAMINAS ACANALADAS**

Escaleras:

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **REGULAR**

Muros Exteriores: **PLANCHAS ACERO ONDULADO**

Cielos: **FALSOS VOLCANITA Y MODULARES**

Pavimentos húmedos:

Artefactos sanitarios:

Muebles de closet:

Ventanas: **ALUMINIO**

Observaciones:

Calidad: **CORRIENTE**

Paramentos interiores: **ESTUCO, PINTURA**

Hojalatería:

Pavimentos secos: **CERÀMICA, FLOTANTE**

Puertas: **MARCOS ALUMINIO**

Quincallería:

Muebles de cocina:

D) INSTALACIONES

Estado conservación: **REGULAR**

Alcantarillado: **A COLECTOR**

Agua potable: **DE RED**;

Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones:

Calidad: **CORRIENTE**

Gas:

Calefacción:

DETALLE TASACIÓN

Terreno	Tipo de derecho	Frente (mts.)	Fondo medio (mts.)	Forma	Topografía	Superficie neta (m2)
	PROPIEDAD	25	21	CASI REGULAR	PLANA	363

Edificaciones	Garantía	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond.Edif.	Sit.Legal	Estado	Superficie neta (m2)
AMPLIACIÒN LOCAL	HIPOTECABLE	ACERO	CORRIENTE	2000	1		N/R	REGULAR	37.9
LOCAL ORIGINAL	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	CORRIENTE	1997	1		C/R	REGULAR	66.8

Obras Complementarias	Garantía	Calidad	Sit.Legal	Estado	Cantidad (GL)
CIERRES EN REJA METÁLICA Y MEDIANERO EN PANDERETA. NO HAY MEDIANERO ORIENTE.	HIPOTECABLE	3	C/R	REGULAR	73
PAVIMENTOS EXTERIORES EN ADOQUIN Y RADIER EN REGULAR ESTADO.	HIPOTECABLE	3	C/R	REGULAR	1

DETALLE ANÁLISIS COSTO REPOSICIÓN

TERRENO							
Superficie neta (m2)	Frente (mts.)	Fondo (mts.)	Forma	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
					Sector	Propiedad	
363	25	21	CASI REGULAR	363	50,00	58,00	21.054,00

EDIFICACIONES												
Nombre	Garantía	Clase	Calidad	Año	Pisos	Cond. Especial	Situación Legal	Estado	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
										Sector	Deprec.	
AMPLIACIÓN LOCAL	HIPOTECABLE	ACERO	CORRIENTE	2000	1		N/R	REGULAR	37.9	20,00	10,00	379,00
LOCAL ORIGINAL	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	CORRIENTE	1997	1		C/R	REGULAR	66.8	20,00	12,00	802,00
Totales									104,70			1.181,00

OBRAS COMPLEMENTARIAS								
Obra	Garantía	Calidad	Situación Legal	Estado	Cantidad (GL)	UF / m2		Subtotal UF
						Sector	Deprec.	
CIERRES EN REJA METÁLICA Y MEDIANERO EN PANDERETA. NO HAY MEDIANERO ORIENTE.	HIPOTECABLE	3	C/R	REGULAR	73	2,00	1,20	88,00
PAVIMENTOS EXTERIORES EN ADOQUIN Y RADIER EN REGULAR ESTADO.	HIPOTECABLE	3	C/R	REGULAR	1	200,00	100,00	100,00
Total								188,00

Estimación costo reposición: 22.423,00 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)
AV. TABANCURA	1606100400000	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	400,00	401,00	180,00	25.000,00	62,34	138,89
TABANCURA, CERCA ESTORIL	1606100400000	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	500,00	200,00	187,00	18.500,00	92,50	98,93
VITACURA ESQUINA LAS TRANQUERAS	1606100400000	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.200,00	950,00	420,00	57.000,00	60,00	135,71
LAS TRANQUERAS - ESTADIO CROATA	1606100400000	OFERTA COMPROBADA	INFERIOR	1.300,00	347,00	290,00	29.500,00	85,01	101,72

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)
AV. VITACURA - PADRE DAMIAN DE VEUSTER	1606100400000	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	800,00	223,00	106,00	2.909.000,00	0,95
PADRE HURTADO NORTE - RINCONADA	1606100400000	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.100,00	460,00	150,00	3.782.000,00	0,87
VITACURA - MONTE OLIMPO	1606100400000	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.500,00	415,00	167,00	4.655.000,00	0,96
TABANCURA	1606100400000	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	400,00	230,00	180,00	2.000.000,00	0,38
Promedio muestra					332,00	150,75	0,00	0,79
Propiedad					363,00	1.047,00	3.500.000,00	0,12

Gasto Mensual	Tasa Ocupación Anual	Tasa Descuento Anual	Renta Neta Año
\$ 320.000,00	94%	7%	\$ 35.640.000,00
Valor Rentabilidad	Valor Rentabilidad		
UF 17.566,98	\$ 509.142.857,14		

PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS



