

**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

Nº: 10018

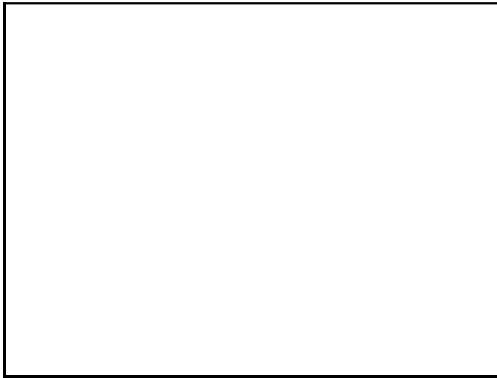
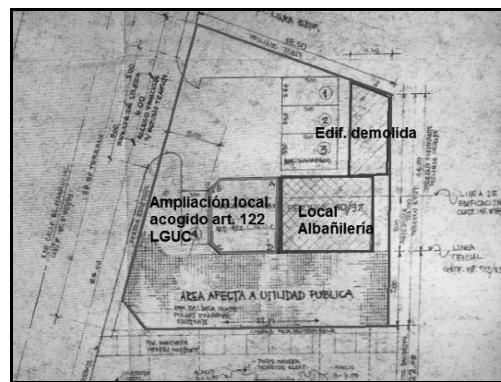
Unidad:

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

Uso predominante: COMERCIAL

Tendencia de desarrollo: RENOVACION

Tipología: INDIVIDUAL AISLADA

Relación terreno/edificación: ; ADECUADO

Calidad general: SUPERIOR

Estado edificación: TERMINADA

Tipo de diseño: ESPECIAL

Nº Baños:

Altura: 1 pisos

Nº dormitorio/ofic./locales:

Vida útil estimada: MAYOR A 20 AÑOS

Conservación general: DEFICIENTE

Grado de obsolescencia: BAJO

Destino: COMERCIO

Avalúo fiscal: 12000

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

Recepción final: N° 45 DEL 12/03/2010

**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: NO

Sello inspección de gases:

Edificaciones sin regularizar: NO

Factibles de regularizar:

ROL SII:

**AFFECTO 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

<b>Valor Comercial Banco</b>	UF 23.000,00	\$ 666.607.850
<b>Valor Garantía</b>	UF 17.250,00	\$ 499.955.888
<b>Valor Comercial Tasador</b>	UF 23.000,00	\$ 666.607.850
<b>Valor Liquidación (75%)</b>	UF 17.250,00	\$ 499.955.888
<b>Valor seguro</b>	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: **Nº 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**

**MULLER**

Recepciones finales: **Nº 45 DEL 12/03/2010**

Facilidad de acceso e inspección: **NO**

**MERCADO**

Mercado Objetivo: **COMERCIAL**

Ofertas bienes similares: **MEDIANO**

Tendencia valor: **ESTABLE**

Comparación con competencia:

Transparencia mercado: **MEDIANO**

Demanda por bienes similares: **MEDIANO**

Plusvalía mediano y largo plazo: **BUENO**

Localizacion: **SIMILAR**

Terreno **SIMILAR**

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

Riesgo de obtener menor valor: **BAJO**

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**

**EQUIPAMIENTO**

Escala: **MEDIANO**

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

Grado de desarrollo: **CONSOLIDADO**

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

Calidad de movilización: **BUENA a mts**

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

Tipos de servicios:

**Observaciones:** SECTOR COMERCIAL DESARROLLADO PRINCIPALMENTE FRENTE AL EJE DE AV. VITACURA CON LA PRESENCIA DE RESTAURANTES, FARMACIAS, SUC. BANCARIAS, COMPROVENTA 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 lluvias: **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 TRAPEZOIDE** Topografía: **PLANA**

**NORMATIVA PLAN REGULADOR**

Modificaciones previstas:

Estado Plan regulador: **VIGENTE**

Usos suelo: **COMERCIAL**

Modificaciones afectan propiedad:

Antejardín: **7 mts**

Sistema agrupamiento: **AISLADA**

Ocupación de suelo: **35%**

Subdivisión predial mínima: **1200 m2**

Altura de edificación: **24. mts**

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)
AMPLIACIÓN LOCAL	HIPOTECABLE	AISLADA	A	3	2000	1		N/R	REGULA	37.9

Uso actual: **LOCAL**

Calidad diseño: **CORRIENTE**

Observaciones: **AMPLIACIÓN 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: **CERÁMICA, 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:

**INFORME DE TASACIÓN URBANA**
**LEASING**
**Nº SOLICITUD : 607646**
**Nº Bien : 2246702**
**Fecha Tasación : 23/11/2020**
**Fecha Solicitud : 12/11/2020**
**Valor UF : 28.982,95**
**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**
**Estructura Techumbre: ACERO**
**Entrepisos:**
**Cubierta: ACERO ZINCADO - LAMINAS ACANALADAS**
**Tabiques: ALBAÑILERIA BLOQUES CEMENTO**
**Escaleras:**
**Observaciones:**
**C) TERMINACIONES**
**Estado conservación: REGULAR**
**Calidad: CORRIENTE**
**Muros Exteriores: PLANCHAS ACERO ONDULADO**
**Paramentos interiores: ESTUCO, PINTURA**
**Cielos: FALSOS VOLCANITA Y MODULARES**
**Hojalatería:**
**Pavimentos húmedos:**
**Pavimentos secos: CERÀMICA, FLOTANTE**
**Artefactos sanitarios:**
**Puertas: MARCOS ALUMINIO**
**Muebles de closet:**
**Quincallería:**
**Ventanas: ALUMINIO**
**Muebles de cocina:**
**Observaciones:**
**D) INSTALACIONES**
**Estado conservación: REGULAR**
**Calidad: CORRIENTE**
**Alcantarillado: A COLECTOR**
**Gas:**
**Agua potable: DE RED;**
**Calefacción:**
**Electricidad: DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**
**Observaciones:**
**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)
AMPLIACIÓN 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 METÀLICA 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	1606100400 000	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	400,00	401,00	180,00	25.000,00	62,34	138,89
TABANCURA, CERCA ESTORIL	1606100400 000	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	500,00	200,00	187,00	18.500,00	92,50	98,93
VITACURA ESQUINA LAS TRANQUERAS	1606100400 000	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.200,00	950,00	420,00	57.000,00	60,00	135,71
LAS TRANQUERAS - ESTADIO CROATA	1606100400 000	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	1606100400 000	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	800,00	223,00	106,00	2.909.000,00	0,95
PADRE HURTADO NORTE - RINCONADA	1606100400 000	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.100,00	460,00	150,00	3.782.000,00	0,87
VITACURA - MONTE OLIMPO	1606100400 000	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.500,00	415,00	167,00	4.655.000,00	0,96
TABANCURA	1606100400 000	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

\$ 320.000,00

Tasa Ocupación Anual

94%

Tasa Descuento Anual

7%

Renta Neta Año

\$ 35.640.000,00

Valor Rentabilidad

UF 17.566,98

Valor Rentabilidad

\$ 509.142.857,14

**PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS**



