

INFORME DE TASACIÓN URBANA

LEASING

Nº SOLICITUD : 639159

Nº Bien : 2320424

Fecha Tasación : 09/07/2021

Fecha Solicitud : 06/07/2021

Valor UF : 29.736,54

ANTECEDENTES BÁSICOS

Cliente: CREM SpA

Propietario CREM SpA

Ejecutivo: Jose Ignacio Benavente Mozo

Rut Cliente: 77.023.625-8

Rut Propietario: 77.023.625-8

Sucursal:

Tipo bien: **LOCAL COMERCIAL**

Comuna: **NUNOA, AREA METROPOLITANA**

Dirección: **Avenida Pedro de Valdivia**

Rol SII: **829-10**

Nº: **2942**

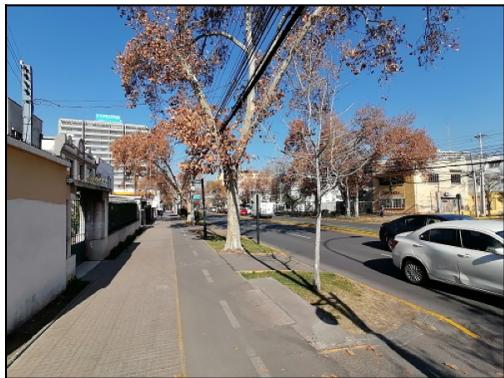
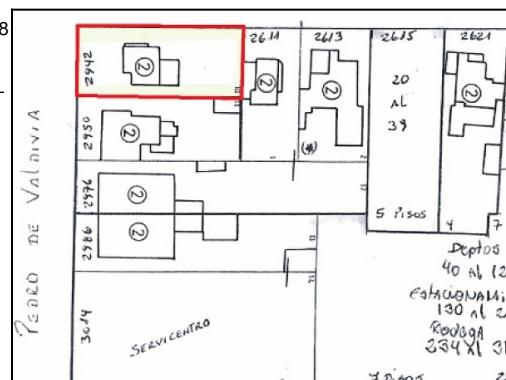
Unidad:

Nombre Agrupación: **AV PEDRO DE VALDIVIA**

Uso: **COMERCIO**

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

PROPIEDAD COMERCIAL, DE TRES NIVELES, ANTIGUA DATA DE BUEN NIVEL GRAL, CON ALGUNAS REMODELACIONES Y TRANSFORMACIONES PARA CAMBIO DE DESTINO A COMERCIAL. SE DESARROLLA SOBRE TERRENO ESQUINA DE 662M2 UBICADO EN LA INTERSECCIÓN DE AV. P. DE VALDIVIA Y PEDRO MARIN.



ANTECEDENTES GENERALES

Tipo de área: **URBANA**

Uso predominante: **COMERCIAL/HAB.**

Tendencia de desarrollo: **RENOVACION**

Tipología: **EDIFICIO AISLADO**

Relación terreno/edificación: ; **ADECUADO**

Calidad general: **BUENA**

Estado edificación: **TERMINADA**

Tipo de diseño: **ESPECIAL**

Nº Baños:

Altura: **3 pisos**

Nº dormitorio/ofic./locales:

Vida útil estimada: **MAYOR A 20 AÑOS**

Conservación general: **BUENO**

Grado de obsolescencia: **MEDIANO**

Destino: **COMERCIAL**

Avalúo fiscal: **10507**

Permiso Edificación: **178//2012-16924//46**

Recepción final: **178 // 2012**

RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

Afecto a exprop., cesión o utilidad pùb.: **NO**

Limitaciones a uso por normativa: **NO**

Acogido a leyes:

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

Cumple normativa ambiental: **NO**

Sello inspección de gases: **SIN DATOS**

Edificaciones sin regularizar: **NO**

Factibles de regularizar:

ROL SII:

EL BIEN NO SE ENCUENTRA AFECTO A RESTRICCIONES.

Observación Visador: **Valor de Tasación 28.000 UF.**

GUILLERMO CORNEJO E.

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.

ROMINA VARGAS ROJAS

Visador Sección Tasaciones

Valor Comercial Banco	UF 28.000,00	\$ 832.623.120
Valor Garantía	UF 21.000,00	\$ 624.467.340
Valor Comercial Tasador	UF 28.000,00	\$ 832.623.120
Valor Liquidación (75%)	UF 21.000,00	\$ 624.467.340
Valor seguro	UF 11.561,00	\$ 343.784.139

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

ANTECEDENTES PROPIEDAD
ANTECEDENTES

Fuentes datos: **Planos propiedad; SII**

Escritura propiedad: **NO**

Ocupante inmueble: **PROPIETARIO**

Permiso de Edificación: **178//2012-16924//46**

Arqto. Construc. o Inmobiliaria:

Levantamiento Tasador: **NO**

Tasador: **GUILLERMO CORNEJO E.**

Recepciones finales: **178 // 2012**

Facilidad de acceso e inspección: **NO**
Otros antecedentes: ANTECEDENTES SE OBTIENEN DE VISITA AL BIEN E INFORMACION ENTREGADA POR CORREDOR.

MERCADO

Mercado Objetivo: **COMERCIAL**

Ofertas bienes similares: **FUERTE**

Tendencia valor: **ESTABLE**

Comparación con competencia:

Transparencia mercado: **ALTO**

Demanda por bienes similares: **FUERTE**

Plusvalía mediano y largo plazo: **BUENO**

Localizacion: **SIMILAR**

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

Riesgo de obtener menor valor: **BAJO**

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: **EN AUMENTO**
EDIFICACIÓN

Calidad: **BUENA**

Altura: **2 pisos**

Conservación general: **BUENO**

Densidad: **MEDIA**

Agrupamiento predominante: **EDIFICIO AISLADO**

Edad Media: **60 años**

Escala: **MAYOR**

Tipo de diseño: **ESPECIAL**

Grado de desarrollo: **CONSOLIDADO**
EQUIPAMIENTO

Tipo de servicio educacional: **TECNICA a 300 mts**

Tipo de centro comercial: **COMUNAL a 500 mts**

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

Calidad de movilización: **BUENA a 0 mts**
Observaciones: SECTOR DE CARACTER COMERCIAL ENTORNO A AV. P. DE VALDIVIA E IRARRAZVAL, HABITACIONAL AL INTERIOR DEL BARRIO. SE OBSERVAN VARIOS PROYECTOS INMOBILIARIOS DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN ALTURA.

URBANIZACIÓN

Urbanización: **COMPLETA**

Calidad: **BUENA**

Estado de conservación: **BUENO**

Calzada: **HORMIGON C/SOLERA**

Ancho: **20 mts**

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

Ancho: **5 mts**

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

Aguas Iltuas: **COLECTOR PUBLICO**

Gas: **PUBLICA**

Arborización: **FORMADA**

Electricidad: **PUBLICA; MONF./TRIF. AEREA**
Observaciones: SE OBSERVA COMPLETO NIVEL DE URBANIZACION DE BUEN NIVEL GRAL.

CARACTERÍSTICAS TERRENO

Superficie bruta neta: **662.00 m2**

Relación frente/fondo: **0.44**

Forma: **REGULAR ESQUINA**

Topografía: **PLANA**
NORMATIVA PLAN REGULADOR

Modificaciones previstas: **NO**

Estado Plan regulador: **VIGENTE**

Usos suelo: **COMERCIAL/HAB.**

Modificaciones afectan propiedad: **NO LA AFECTAN**

Antejardín:

Frente predial mínimo:

Sistema agrupamiento: **AISLADA**

Ocupación de suelo: **40%**

Coeficiente constructibilidad: **1.5**

Subdivisión predial mínima: **300 m2**

Altura de edificación: **14 mts**

Nº de pisos: **5 pisos**

Densidad bruta máxima: **1100 hab/há**

Estacionamientos:

Observaciones: SE INSERTA EN ZONA Z-3A DEL PRC.

BIENES COMUNES

INFORME DE TASACIÓN URBANA
LEASING

N° SOLICITUD : 639159

N° Bien : 2320424

Fecha Tasación : 09/07/2021

Fecha Solicitud : 06/07/2021

Valor UF : 29.736,54

CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES
EDIFICACIÓN N° 1

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
SUP UTIL	HIPOTECABLE	AISLADA	C	2	1950	3		C/R	BUENO	351

 Uso actual: **COMERCIO**

 Calidad diseño: **BUENA**

Observaciones:

A) PLANIFICACIÓN

1° PISO: SALA DE VENTA, OFICINA, SERVICIOS. 2 SALA DE VENTA, OFICINA, SERVICIOS. 3° PISO BODEGA.

B) OBRA GRUESA

 Estructura muros: **ALBAÑILERIA BLOQUES REFORZADA**

 Entrepisos: **MADERA**

 Tabiques: **ALBAÑILERIA LADRILLOS**

Observaciones:

 Estructura Techumbre: **MADERA**

 Cubierta: **HORMIGON - TEJAS**

 Escaleras: **HORMIGON ARMADO**
C) TERMINACIONES

 Estado conservación: **BUENO**

 Muros Exteriores: **ESTUCADOS PINTADOS**

 Cielos: **ENLUCIDOS PINTADOS**

 Pavimentos húmedos: **CERAMICO**

 Artefactos sanitarios: **DE CALIDAD NORMAL**

Muebles de closet:

 Ventanas: **MADERA**

Observaciones:

 Calidad: **BUENA**

 Paramentos interiores: **ENLUCIDOS PINTADOS**

Hojalatería:

 Pavimentos secos: **PORCELANATO / PARQUET MADERA**

 Puertas: **ATABLERADAS**

 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; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones:

 Calidad: **BUENA**

 Gas: **DE RED**

 Calefacción: **EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO**
DETALLE TASACIÓN

Terreno	Tipo de derecho	Frente (mts.)	Fondo medio (mts.)	Forma	Topografía	Superficie neta (m2)
	PROPIEDAD	17	39	REGULAR	PLANA	662.00

Edificaciones	Garantía	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie neta (m2)
SUP UTIL	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	BUENA	1950	3		C/R	BUENO	351

Obras Complementarias	Rol	Garantía	Calidad	Sit. Legal	Estado	Cantidad (GL)
PAV. EXTERIORES	-	HIPOTECABLE	2	C/R	BUENO	1
CIERROS / MEDIANEROS	-	HIPOTECABLE	2	C/R	BUENO	1

DETALLE ANÁLISIS COSTO REPOSICIÓN

INFORME DE TASACIÓN URBANA
LEASING

Nº SOLICITUD : 639159

Nº Bien : 2320424

Fecha Tasación : 09/07/2021

Fecha Solicitud : 06/07/2021

Valor UF : 29.736,54

TERRENO

Superficie neta (m2)	Frente (mts.)	Fondo (mts.)	Forma	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
					Sector	Propiedad	
662,00	17	39	REGULAR	662,00	25,00	25,00	16.550,00

EDIFICACIONES

Nombre	Garantía	Clase	Calidad	Año	Pisos	Cond. Especial	Situación Legal	Estado	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
										Sector	Deprec.	
SUP UTIL	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	BUENA	1950	3		C/R	BUENO	351	35,00	31,00	10.881,00
Totales									351,00			10.881,00

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Obra	Rol	Garantía	Calidad	Situación Legal	Estado	Cantidad (GL)	UF / m2		Subtotal UF
							Sector	Deprec.	
PAV. EXTERIORES	-	HIPOTECABLE	2	C/R	BUENO	1	600,00	500,00	500,00
CIERROS / MEDIANEROS	-	HIPOTECABLE	2	C/R	BUENO	1	200,00	180,00	180,00
Total									680,00

Estimación costo reposición: **28.111,00 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)
DUBLE ALMEYDA / TRES ANTONIOS	09/07/2021	OFERTA COMPROBADA	INFERIOR	1.000,00	636,00	288,00	25.900,00	40,72	89,93
PEDRO DE VALDIVIA / MAR DEL PLATA-	09/07/2021	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	800,00	420,00	321,00	24.500,00	58,33	76,32
ROBERTO DEL RIO / LAS LILAS	09/07/2021	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.500,00	568,00	224,00	26.900,00	47,36	120,09
VILLASECA / LAUTARO FERRER	09/07/2021	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	500,00	515,00	425,00	32.000,00	62,14	75,29
SIMON BOLIVAR / A. VARAS	09/07/2021	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	500,00	581,00	306,00	30.180,00	51,94	98,63
Promedio muestra					544,00	312,80	27.896,00	52,10	92,05
Propiedad					662,00	351,00	28.000,00	42,30	79,77

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)
JOSE DGO CAÑAS	09/07/2021	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.000,00	1.500,00	1.383,00	17.545.000,00	0,43
JOSE DGO CAÑAS	09/07/2021	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.500,00	750,00	250,00	4.000.000,00	0,54
PROX PLAZA ÑUÑOA	09/07/2021	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.000,00	180,00	165,00	3.800.000,00	0,77
			Promedio muestra	810,00	599,33	0,00	0,58	
			Propiedad	662,00	351,00	6.000.000,00	0,58	

Gasto Mensual
\$ 600.000,00

Tasa Ocupación Anual
92%

Tasa Descuento Anual
7%

Renta Neta Año
\$ 59.040.000,00

Valor Rentabilidad
UF 28.363,37

Valor Rentabilidad
\$ 843.428.571,43

PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS

