

ANTECEDENTES BÁSICOS

Cliente: CREM SpA  
Propietario CREM SpA  
Ejecutivo: Jose Ignacio Benavente Mozo

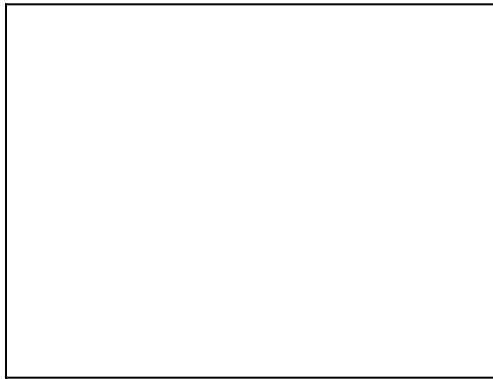
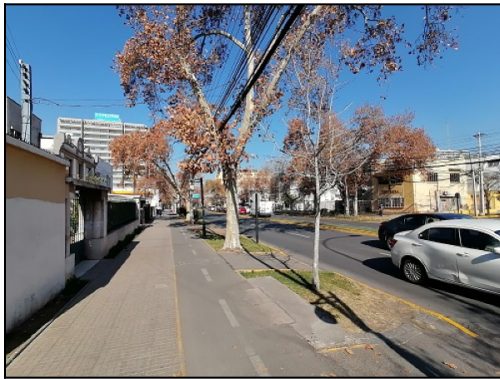
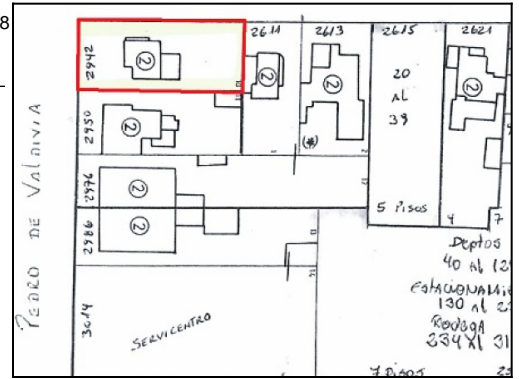
Rut Cliente: 77.023.625-8  
Rut Propietario: 77.023.625-8  
Sucursal:

Tipo bien: **LOCAL COMERCIAL**  
Dirección: **Avenida Pedro de Valdivia**  
N°: **2942**  
Nombre Agrupación: **AV PEDRO DE VALDIVIA**

Comuna: **NUNOA, AREA METROPOLITANA**  
Rol SII: **829-10**  
Unidad:  
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 INTERSECCION DE AV. P. DE VALDIVIA Y PEDRO MARIN.



ANTECEDENTES GENERALES

Tipo de área: **URBANA**  
Tipología: **EDIFICIO AISLADO**  
Estado edificación: **TERMINADA**  
Altura: **3 pisos**  
Conservación general: **BUENO**  
Avalúo fiscal: **10507**

Uso predominante: **COMERCIAL/HAB.**  
Relación terreno/edificación: **ADECUADO**  
Tipo de diseño: **ESPECIAL**  
N° dormitorio/ofic./locales:  
Grado de obsolescencia: **MEDIANO**  
Permiso Edificación: **178//2012-16924//46**

Tendencia de desarrollo: **RENOVACION**  
Calidad general: **BUENA**  
N° Baños:  
Vida útil estimada: **MAYOR A 20 AÑOS**  
Destino: **COMERCIAL**  
Recepción final: **178 // 2012**

RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

Afecto a exprop., cesión o utilidad púb.: **NO**  
Afecto a servi., usufructo, otra lim.: **NO**  
Edificaciones sin regularizar: **NO**  
ROL SII:

Limitaciones a uso por normativa: **NO**  
Cumple normativa ambiental: **NO**  
Factibles de regularizar:

Acogido a leyes:  
Sello inspección de gases: **SIN DATOS**

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**

Transparencia mercado: **ALTO**

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

Ofertas bienes similares: **FUERTE**

Demanda por bienes similares: **FUERTE**

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: **EN AUMENTO**

**EDIFICACIÓN**

Calidad: **BUENA**

Densidad: **MEDIA**

Altura: **2 pisos**

Conservación general: **BUENO**

Agrupamiento predominante: **EDIFICIO AISLADO**

Edad Media: **60 años**

Tipo de diseño: **ESPECIAL**

**EQUIPAMIENTO**

Escala: **MAYOR**

Grado de desarrollo: **CONSOLIDADO**

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 IRARRAZAVAL, 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 Iluvias: **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%**

Coefficiente constructibilidad: **1.5**

Subdivisión predial mínima: **300 m2**

Altura de edificación: **14 mts**

N° de pisos: **5 pisos**

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

Estacionamientos:

**Observaciones:** SE INSERTA EN ZONA Z-3A 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)
SUP UTIL	HIPOTECABLE	ASLADA	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**Estructura Techumbre: **MADERA**Entrepisos: **MADERA**Cubierta: **HORMIGON - TEJAS**Tabiques: **ALBANILERIA LADRILLOS**Escaleras: **HORMIGON ARMADO**

Observaciones:

## C) TERMINACIONES

Estado conservación: **BUENO**Calidad: **BUENA**Muros Exteriores: **ESTUCADOS PINTADOS**Paramentos interiores: **ENLUCIDOS PINTADOS**Cielos: **ENLUCIDOS PINTADOS**

Hojalatería:

Pavimentos húmedos: **CERAMICO**Pavimentos secos: **PORCELANATO / PARQUET MADERA**Artefactos sanitarios: **DE CALIDAD NORMAL**Puertas: **ATABLERADAS**

Muebles de closet:

Quincallería: **DE BUEN NIVEL**Ventanas: **MADERA**

Muebles de cocina:

Observaciones:

## D) INSTALACIONES

Estado conservación: **BUENO**Calidad: **BUENA**Alcantarillado: **A COLECTOR**Gas: **DE RED**Agua potable: **DE RED; FRIA/CALIENTE EMBUTIDA**Calefacción: **EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO**Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones:

## 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

N° SOLICITUD : 639159  
N° 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 ÑUÑO A	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

