**INFORME DE TASACIÓN**
**LEASING**
**BODEGA**

| | |
|---|---|
| **Código Banco** | **1.720.848** |
| **Código Empresa** | IAK |
| **FECHA** | 10-01-2018 |
| **UF** | $ 26.807,65 |
| **INF. ANTERIOR** | - |
| **FECHA** | - |
| | V.03/2017 |

## BIENES RAICES URBANOS

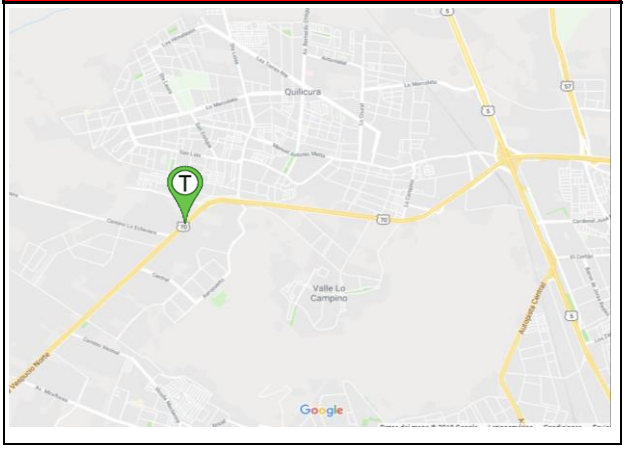
### RESUMEN EJECUTIVO

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SOLICITANTE - SUCURSAL** | SERVICIOS CENTRALES | | |
| **EJECUTIVO Solicitante** | RICARDO ARAYA SAEZ | | |
| **CLIENTE** | **SERVICIOS PROFESIONALES Y GESTION INTEGR** | | |
| **RUT Cliente** | **77.569.000-3** | | |
| **PROPIETARIO** | SERVICIOS PROFESIONALES Y GESTION INTEGR | | |
| **RUT Propietario** | 77.569.000-3 | | |
| **DIRECCIÓN Propiedad** | **AMERICO VESPUCIO NORTE 0410. BODEGA 6, 4 EST SIN NUMERO** | | |
| **Nombre Loteo o Conjunto** | . | | |
| **ROL DE AVALÚO** | 117-770 | | DEFINITIVO |
| **COMUNA - CIUDAD** | QUILICURA | SANTIAGO | |
| **REGIÓN** | METROPOLITANA | | |
| **TASADOR** | VÍCTOR KAISER JORQUERA - | IVAN ALDAY K | |
| **RUT :** | 6.546.518-3 - | 10.322.262-1 | |
| **EMPRESA** | VÍCTOR KAISER JORQUERA Y CÍA LTDA. | | |
| **RUT.** | 77.975.470-7 | | |
| **COORDENADAS GEOGRÁFICAS** | **Latitud:** | **-33.407905** | **Logitud:** **-70.660732** |
| **VISADOR BANCO** | **Juan Osses Barrera** | | |

### ANTECEDENTES

| | |
|---|---|
| **Mercado Objetivo** | **SI** |
| **Antigüedad** | **NUEVO** |
| **VIDA ÚTIL REMANENTE** | **± 55 años** |
| **AVALÚO FISCAL ($)** (Total) | **$ 214.939.131** |
| **ACOGIDA A** | **-** |
| **DFL 2** | **No Aplica** |
| **SELLO VERDE** | **No Aplica** |
| **COPROPIEDAD INMOBILIARIA** | **Si** |
| **OCUPANTE** | **Sin Ocupantes** |
| **DESTINO SEGÚN SII** | **Bodega y Almacenaje** |
| **TIPO DE BIEN** | **Bodega** |
| **USO ACTUAL** | **Bodega** |
| **USO FUTURO**** | **Bodega** |
| **PERMISO EDIFICACIÓN N°** | **25/16 F.01.02.2016** |
| **RECEPCIÓN FINAL N°** | **49/17 F.03.07.2017** |
| **EXPROPIACIÓN** | **No** |
| **Const. Desmontables** | **No** |
| **Construcciones de adobe** | **No** |

### PLANO DE UBICACIÓN




### DESCRIPCIÓN GENERAL

El presente informe corresponde a la tasación de una bodega, perteneciente a un condominio de bodegas y locales comerciales en formato de strip center, con acceso por la vereda norte de la Avda. Américo Vespucio Norte, en la comuna de Quilicura.

Sector de uso industrial exclusivo. Se encuentra en el sector de Lo Echevers y Camino Lo Boza. Sector estratégico con excelente accesibilidad y conexión con el resto de la ciudad por intermedio de autopistas interurbanas. Además de encuentra a 8 minutos del aeropuerto Arturo Merino Benítez.
Urbanización completa con caminos pavimentados, red eléctrica aérea y conexión trifásica, agua potable y alcantarillado.

El galpón cuenta con una superficie total de 772,5m2, en dos niveles (Superficies construidas obtenidas de plano entregado por propietario). Se entrega en planta libre sin habilitar, con 1 baño. Contempla además 4 estacionamientos de uso y goce en 1er piso sin cubierta ni números. Condominio con buen nivel de terminaciones, con acceso controlados por garita guardias, CCTV y deslindes con cercos eléctricos en todo su perímetro.

### FOTO PRINCIPAL



### USO EXCLUSIVO SUBGERENCIA DE TASACIONES BANCO SANTANDER

**1.- SE RECOMIENDAN LOS SIGUIENTES VALORES SÓLO PARA FINES DE FINANCIAMIENTO LEASING.**

REQ REF 1688243 2017

**VALORES RECOMENDADOS BANCO**

| DETALLE | | $ | UF |
|---|---|---|---|
| VALOR COMERCIAL | | 547.479.232 | 20.423 |
| VALOR LIQUIDEZ | 80% | 437.983.386 | 16.338 |
| MONTO SEGURO | | 523.352.347 | 19.523 |

| | |
|---|---|
| VICTOR KAISER JORQUERA<br>Arquitecto. / Magíster en D.U.<br>RUT : 6.546.518 - 3 | **Juan B. Osses Barrera**<br>Analista de Tasaciones<br>Subgerencia de Tasaciones<br>Banco Santander - Chile<br><br>FIRMA Y TIMBRE SUPERVISOR<br>BANCO SANTANDER |

**NOTA : EL PRESENTE INFORME ES DE USO EXCLUSIVO DEL BANCO SANTANDER, CUYO ÚNICO PROPÓSITO ES DE VALORIZACIÓN DE LA GARANTÍA.**

## 1.-VALOR DE RENTA

Valor de arriendo mensual se estima en 130 UF, esto de acuerdo a los antecedentes de mercado castastrados, los cuales fueron ponderados con las cualidades particulares de la unidad analizada. De esta forma si consideramos una ocupación efectiva del bien por 10,5 meses, obtenemos una renta líquida de UF 1365. Para estimar el valor de la propiedad por medio de su renta se ha considerado una tasa de descuento anual de 7% sobre su Renta Liquida Anual, resultando un Valor de Renta de 19500 UF

| | |
|---|---|
| **Renta Mensual (U.F.)** | 130,00 |
| **Meses** | 10,50 |
| **R. Liquida Anual (U.F.)** | 1.365,00 |
| **Tasa (%)** | 7,0% |
| **Valor SEGÚN Renta (U.F.)** | **19.500** |

| | | |
|---|---|---|
| **CANON ARRIENDO** | **0,17** | **UF/M2 UTIL** |

## 2.-CUADRO DE AVALUOS

En cuadro analizar desglosadamente las superficies afectas a expropiación sobre terreno y edificaciones. Desglosar demarcando en rojo las superficies sin recepción de obras. Identificar las superficies prendables

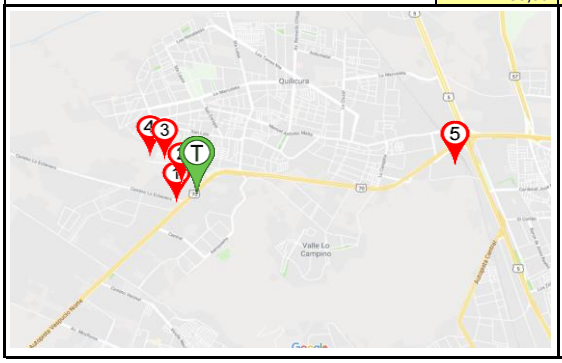
USO EXCLUSIVO TASACIONES

| **AVALUOS** | | | | | **Unid.** | **Cantidad** | **$ / m2** | **U.F. / m2** | **Valor $** | **Valor U.F.** | **Valor visado UF** | **Valor Seguro UF** | **Valor Liquidez UF** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Terreno** | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie estacionamientos (4 unidades) | | | | | m² | 50,00 | 482.538 | 18,00 | 24.126.885 | 900 | 900 | | |
| | | | | | | - | - | - | - | - | - | | |
| | | | | | | - | - | - | - | - | - | | |
| Subtotal Terrenos | | | | | | 50,00 | 482.538 | 18,00 | **24.126.885** | **900** | 900 | | 720 |
| **Construcciones** | **Material** | **Año** | **Prenda** | **Recep.** | | | | | | | | | |
| Sup. 1er piso | B-Hormigón | 2017 | No | Con R/F | m² | 660,00 | 696.999 | 26,00 | 460.019.274 | 17.160 | 17.160 | 17.160 | 13.728 |
| Sup. 2do piso | B-Hormigón | 2017 | No | Con R/F | m² | 112,50 | 562.961 | 21,00 | 63.333.073 | 2.363 | 2.363 | 2.363 | 1.890 |
| | | | | | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | | | | | | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Subtotal Construcciones | | | | | | **772,50** | **677.479** | **25,27** | **523.352.347** | **19.523** | 19.523 | 19.523 | 15.618 |
| **Obras Complementarias:** | | | | | | | | | | | | | |
| 4 Estacionamientos de Uso y Goce Exclusivo (Sin numero, valorizados en partida de terreno) | | | | | | | | | - | | - | - | - |
| | | | | | | | | | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | **-** | **-** | - | - | - |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Valor U.F. : | 26.807,65 | Fecha: | 10-01-2018 | **TOTAL COMERCIAL** | **547.479.232** | **20.423** | 20.423 | 19.523 | 16.338 |

## 3.- ANALISIS DE MUESTRAS

| Muestras | | Link | M² terreno | M² const | Antigüedad | Obras Anexas | (Com /m² terreno) | (V. Com./ m² const) | Valor Comercial |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Vespucio Norte / Lo Echevers** | IR | - | 793,00 | | - | - | 27,84 | 22.077 |
| 2 | **Vespucio Norte / Lo Echevers** | IR | - | 811,00 | | - | - | 24,49 | 19.864 |
| 3 | **Av. Américo Vespucio 0410 Bodega 13** | IR | | 459,85 | - | - | - | 24,00 | 11.036 |
| 4 | **Av. Américo Vespucio 0410 Bodega 5** | IR | | 810,73 | - | - | - | 24,00 | 19.458 |
| 5 | **Autopista Vespucio Norte / Autopista Central** | IR | - | 869,00 | | - | - | 26,50 | 23.031 |
| **PROMEDIO OFERTA** | | | **-** | **748,7** | **S/A** | | - | **25,50** | **19.093** |
| **ANALIZADA** | | | **50,00** | **772,50** | **NUEVO** | | 408,45 | **26,44** | **20.423** |




**Comentario individual:**

Muestra 1: Galpon en el mismo conjunto, sin est.
Muestra 2: Galpon en el mismo conjunto, sin est.
Muestra 3: Galpon conjunto similar, sin est.
Muestra 4: Galpon conjunto similar, incluye 3 est.
Muestra 5: Galpon conjunto similar, se entrega en junio 2018

**Muestras de bodegas con similar sup. Y terminaciones. Se estima que la propiedad se encuentra en el mismo rango de valor con respecto a muestras seleccionadas.**

## VALOR FINAL TASADOR



VÍCTOR KAISER VASQUERA
ARQUITECTO P.U.C.
MAGISTER EN DESARROLLO URBANO

En atención a los enfoques metodológicos empleados anteriormente, se optó por prevalecer el valor de físico por sobre el valor de renta, ya que corresponde en mejor medida al valor de tasación a recomendar.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valor Comercial: | | **$** | **547.479.232,13** | **U.F.:** | **20.423** |
| Valor Liquidez: | **80%** | **$** | **437.983.385,70** | **U.F.:** | **16.338** |
| Valor Seguro: | | **$** | **523.352.347,13** | **U.F.:** | **19.523** |

## DIAGNOSTICO PROFESIONAL, VALORES DE REFERENCIA

El presente informe corresponde a la tasación de una bodega, perteneciente a un condominio de bodegas y locales comerciales en formato de strip center, con acceso por la vereda norte de la Avda. Américo Vespucio Norte, en la comuna de Quilicura.

Sector de uso industrial exclusivo. Se encuentra en el sector de Lo Echevers y Camino Lo Boza. Sector estratégico con excelente accesibilidad y conexión con el resto de la ciudad por intermedio de autopistas interurbanas. Además de encuentra a 8 minutos del aeropuerto Arturo Merino Benitez.
Urbanización completa con caminos pavimentados, red eléctrica aérea y conexión trifásica, agua potable y alcantarillado.

## TERRENO

**Descripción, Expropiación, Plan Regulador :**
Urbanización completa. Según Plan Regulador, corresponde a Zona IE, industria exclusiva. Altura máxima según art. 2.6.3 OGUC y sistema de agrupamiento aislado. No contempla expropiación.

| TERRENO | | | | | | | SECTOR | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie: | - | Forma: | Regular | Antejardín: | - mtrs. | | Características: | Industrial | Calidad: | Bueno | | Centros Comerciales: | ±600 mtrs. |
| Frente Principal: | - | Acera: | Pastelón | Electricidad: | Aerea | | Conserv. del Sector: | Buena | Ubicación Calle: | Principal | | Colegios: | ±1000 mtrs. |
| Contrafrente: | - | Calzada: | Hormigón | Agua Potable: | Matriz | | Conjunto Residencial: | Otro | Clínicas | ±2000 | mtrs. | Locomoción: | ±100 mtrs. |
| Fondo: | - | Solera: | Hormigón | Alcantarillado: | Colector | | Interés por Sector: | Alto | Comercio: | ±100 | mtrs. | Religioso | ±2000 mtrs. |

Los siguientes campos deben ser analizados y desglosados en cuadro de valorización según afecte a la garantía

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Terreno afecto a expropiación | No | Sup. Terreno afecto | - m2. | Expropiación afecta a edificaciones | NO | Expropiación afecta a valor Garantía | NO | |

## SECTOR

**Morfología, Densidad, Actividad Inmobiliaria, Destino, Equipamiento, Vías Importantes, Distancias :**
La propiedad se emplaza en un sector industrial ubicado al poniente del cruce de Américo Vespucio Norte con Avda. Central. Sector de gran accesibilidad, a minutos de Aeropuerto, Costanera Norte y Ruta 78. Comercio, equipamiento y transporte público escaso. Se observan grandes paños de terreno, destinados principalmente a bodegaje.

El siguiente cuadro podrá dejar de ser llenado para propiedades que deriven de Proyectos Inmobiliarios nuevos o con antigüedad inferior a dos años y Sin ampliaciones.

**La siguiente Normativa es de Carácter Referencial, deberá respaldarse con Certificado de Informes Previos emitidos por la DOM respectiva.**

**NORMATIVA**

| | | | Industrial | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zona Edificación: | IE | **Superficie predial mínima:** | 4.000,00 | | - | - |
| Zona de Usos: | IE | **Frente predial mínimo:** | 30,00 | | | |
| Usos Permitidos : | INDUSTRIAL EXCLUSIVO | **Coeficiente de ocupación de suelo:** | 0,6 | | | |
| | | **Coef. Máximo de Constructibilidad:** | 2,0 | | | |
| | | **Altura máxima:** | 2 pisos | | | |
| | | **Estacionamientos y circulación:** | | | | |
| | | **Densidad bruta mínima:** | | | | |
| | | **Antejardín:** | 15,00 | | | |
| Usos Prohibidos : | Todo otro uso no indicado como permitido. | **Distanciamiento mínimo a medianeros:** | 5,00 | | | |
| | | **Sistema de Agrupamiento:** | Aislado | | | |
| | | **Dist. entre línea cierro y Edificación Actual:** | | | | |

## CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION

**PROGRAMA :**
Galpón en planta libre con 1 baño en 1er piso, altillo planta libre. Buen nivel de terminaciones. Incorpora montacargas hidráulico en acceso camiones.

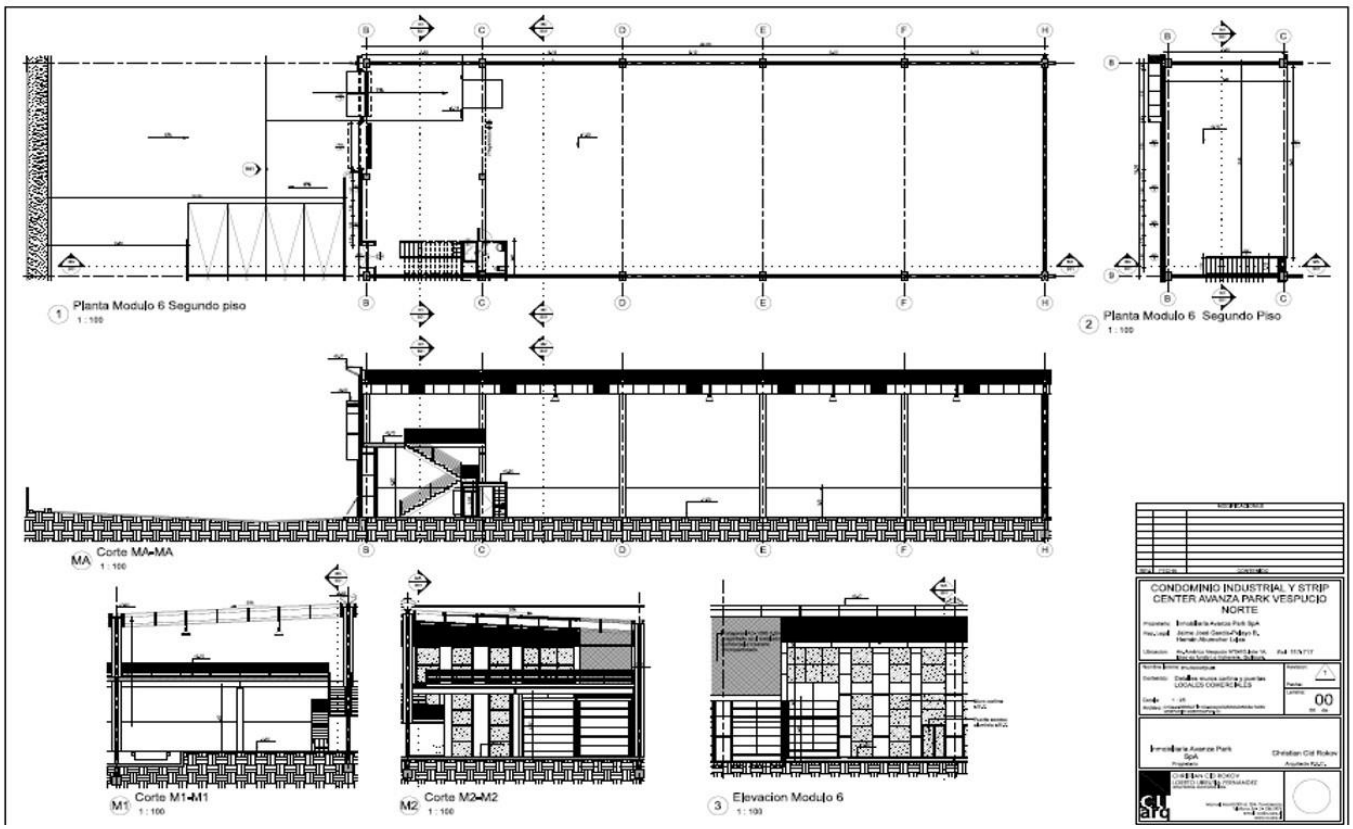
| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Construcción: | Bodega | Régimen: | - | No. De Pisos: | 2 | Aislación: | Si | Piscina: | No | Calefacción: | |
| Clase: | B -Hormigón a | Acogido: | | Sup. Prendables | | Closet: | No | Instal. Eléctricas: | Si, trifásica | Cierres Exteriores: | Reja metálica |
| Calidad: | Buena | Antigüedad : | NUEVO | V. Útil Remanente: | 55 años | Muebles: | No | Gas: | No | Cierres Interiores: | Placa Hormigón |
| Tipo agrupamiento existente | Aislado | Nº DORMITORIOS | | N° BAÑOS | | N° COCINAS | | N° BODEGAS | | N° RECINTOS HABITABLES | |
| ESTAR-COMEDOR | - | | | | | | | | | No. De Estacionam.: | - |
| | | | | | | | | | | 4 | |

**ESTRUCTURA Y TERMINACIONES :**
La estructura esta compuesta por pilares de hormigón armado con algunas vigas de acero IPE, muro de hormigón de 2m en perímetros con bodegas vecinas, sobre muro H.A muro tabique F-120, entrepiso losa de H.A. Techumbre acero con aislación térmica cubierta zinc. Revestimientos exteriores estará compuesta por paneles preformados metálicos, y pintura, portones metálicos tipo tijera, área de oficina con muro tipo cortina. Interiormente contempla pavimentos de radier afinado y pintado, pintura en muros, baño con lavamanos de pedestal y cerámicos en muros. Red húmeda y corriente trifásica.

## FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



## PLANIMETRÍAS - OTROS



**DOCUMENTOS - OTROS**

## CERTIFICADO DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

☑ OBRA NUEVA — LOTEO DFL 2 CON CONSTRUCCION SIMULTANEA ☐SI ☑NO — LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTANEA ☐SI ☑NO

☐ AMPLIACION MAYOR A 100 M2 ☐ ALTERACION ☐ REPARACION ☐ RECONSTRUCCION

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE : QUILICURA

REGION METROPOLITANA DE SANTIAGO

☑ URBANO ☐ RURAL

| Nº DE CERTIFICADO |
|---|
| 49 |
| FECHA |
| 03-jul-2017 |
| ROL N°/ |
| 117-717 |

**VISTOS:**

A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art.144, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.
C) La solicitud de Recepción Definitiva de Edificación debidamente suscrita por el propietario y arquitecto correspondiente al expediente S.R.D.E.- 5.2.5. y 5.2.6 Nº 49/2017
D) El informe del arquitecto que señala que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones.
E) El informe favorable del Revisor Independiente que certifica que las obras de edificación se ejecutaron conforme al permiso aprobado. (Cuando corresponda)
F) Los antecedentes que comprenden el expediente S.P.E. 5.1.4/5.1.6 Nº 571/2015
G) Los documentos exigidos en los Arts 5.2.5 y 5.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**RESUELVO:**

1.- Otorgar Certificado de Recepción Definitiva Total (Total o Parcial) de la obra destinada a Comercio
ubicada en calle/avenida/camino Av. Américo Vespucio Nº 0410
Lote Nº 1A manzana — localidad o loteo Sector Industrial
sector Urbano (Urbano o rural) de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M. que forman parte del presente certificado.

2.- Dejar constancia que el proyecto que se recepciona se acoge a las siguientes disposiciones especiales:
Ley Nº19.537 de Copropiedad Inmobiliaria

3.- Que la presente recepción se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales:

Plazos de la autorización

4.- Individualización del Propietario

| | | | |
|---|---|---|---|
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO | | R.U.T. | |
| INVERSIONES AVANZA PARK, SpA. | | 76.415.115-3 | |
| REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO | | R.U.T. | |
| JAIME JOSÉ GARCIA-PELAYO B. / HERNÁN ABUMOHOR LOLAS | | 24.616.825-3 / 6.979.375-4 | |
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DEL ARQUITECTO (cuando corresponda) | | R.U.T. | |
| CID Y URRUTIA ARQUITECTOS ASOCIADOS LTDA. | | 76.744.560-1 | |
| NOMBRE DEL ARQUITECTO RESPONSABLE | | R.U.T. | |
| CHRISTIAN CID ROKOV / LORETO URRUTIA FERNANDEZ | | 10.717.322-4 / 10.586.913-4 | |
| NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda) | R.U.T. | REGISTRO | CATEGORIA |
| OSCAR MARCELO FUENZALIDA REYES | 7.206.771-1 | 62-13 | 1° |

Servicio de Impuestos Internos

## CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Montos de Avalúos al 31.12.2017
Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2017

| | | |
|---|---|---|
| Comuna | : QUILICURA | |
| Número de Rol de Avalúo | : 00117 – 00770 | |
| Dirección o Nombre del bien raíz | : A. VESPUCIO 0410 MOD. 6 | |
| Destino del bien raíz | : BODEGA Y ALMACENAJE | |
| AVALÚO TOTAL | : $ | **214.939.131** |
| AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO | : $ | 0 |
| AVALÚO AFECTO A IMPUESTO | : $ | 214.939.131 |

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

**Por Orden del Director**

CERTIFICADO Sii AVALÚO FISCAL

**INFORME DE TASACION**
**GARANTIAS GENERALES**
**OFICINA**

| | |
|---|---|
| **Código Banco** | **1652936** |
| **Código Empresa** | 17003944 |
| **FECHA** | 19-05-2017 |
| **UF** | 26.610,40 |
| **INF. ANTERIOR** | - |
| **FECHA** | - |
| | V.03/2017 |

## BIENES RAICES URBANOS

### RESUMEN EJECUTIVO

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **SOLICITANTE - SUCURSAL** | **SGCIA Tasaciones -Banca Empresas** | | | |
| **EJECUTIVO Solicitante** | **Karen Luisa Pino Miranda** | | | |
| **CLIENTE** | **Servicios Profesionales y Gestión Integral** | | | |
| **RUT cliente** | **77.569.000-3** | | | |
| **PROPIETARIO** | **Servicios Profesionales y Gestión Integral** | | | |
| **RUT propietario** | 77.569.000-3 | | | |
| **DIRECCIÓN propiedad** | Monseñor Sotero Sanz 100 Of. 201, 202 y 203 | | | |
| **Nombre Loteo o Conjunto** | **Edificio Monseñor Sotero Sanz 100** | | | |
| **ROL DE AVALUO** | 223-6 / 223-7 / 223-8 | | | DEFINITIVO |
| **COMUNA - CIUDAD** | Providencia | | Santiago | |
| **REGION** | Metropolitana | | | |
| **TASADOR** | Marcel Gallegos M. | | SUPERVISOR: Lorena Gallardo | |
| **RUT :** | 13.459.251-6 | | | |
| **EMPRESA** | **Valuaciones de Chile S.A.** | | | |
| **RUT:** | **96.948.100-6** | | | |
| **COORDENADAS GEOGRAFICAS** | Latitud | -3.342.393 | Longitud | -70.614.469 |
| **VISADOR BANCO** | **DAVID LEIVA PARDO** | | | |

### ANTECEDENTES

| | |
|---|---|
| **MERCADO OBJETIVO** | **SI** |
| **ANTIGÜEDAD** | **± 8 años** |
| **VIDA UTIL REMANENTE** | **± 92 años** |
| **AVALUO FISCAL ($)** | **$ 170.938.826** |
| **ACOGIDA A** | **P.R.C.** |
| **DFL 2** | **NO** |
| **SELLO VERDE** | **NO APLICA** |
| **COPROPIEDAD INMOB.** | **SI** |
| **OCUPANTE** | **Propietario** |
| **DESTINO SEGÚN SII** | **Oficina** |
| **TIPO DE BIEN** | **Oficina Profesional** |
| **USO ACTUAL** | **Oficina Profesional** |
| **USO FUTURO** | **Oficina Profesional** |
| **PERMISO EDIFICACION N°** | **25/06-06-2008** |
| **RECEPCION FINAL N°** | **301/08-09-2009** |
| **EXPROPIACION** | **NO** |
| **Const. Desmontables** | **NO** |
| **Construcciones de adobe** | **NO** |

### PLANO DE UBICACION



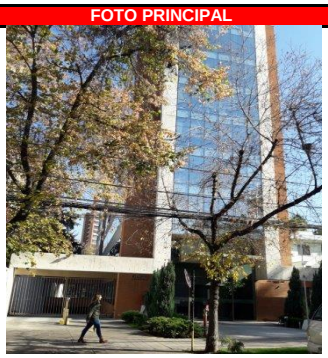

### DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de una oficina usada compuesta por 3 roles colindantes (oficinas 201, 202, 203) que se encuentran unidas fisicamente, inserto en el piso 2 de un edificio tipo de hormigón armado con 9 niveles de altura y agrupamiento aislado con vista al Norte - Sur, cuenta con 3 ascensores, además cuenta con un programa: Recepción, 12 oficinas, 6 baños, 3 kitchenette y comedor. El Edificio cuenta con estacionamientos de residentes y conserjería las 24 hrs. Se emplaza en sector residencial consolidado cercano a Av. Providencia y Av. Andrés Bello, se ubica en un entorno que responde de manera suficiente a todo lo relacionado con equipamiento vecinal y comunal. Presenta cercanías a colegios, restaurantes, centro de salud, supermercados, metro, comercio inmediato entre otros. Su locomoción se establece de manera directa a través de alimentadores troncales que presentan acceso directo a centro comunal. Inmueble se encuentra usado y en buen estado de conservación.

La Propiedad cuenta con Box N°80 y Bd N°31 Ambos con rol: 223-118, Box N°84 rol: 223-122, Box N°87 y 88 rol: 223-125, Box N°89 y 90 rol: 223-126 y Box N°91 rol: 223-127.

**Oficina se compone de 3 roles colindantes y vigentes, sin antecedentes de fusión en DOM. Por lo se recomienda enajenar en conjunto, la garantía se toma por los 3 roles. Se estima que existe un área común de pasillo original que se ha incluido dentro la oficina global, la cual no se valora. Las superficies adoptadas es según levantamiento, planos aportados y detalles del avalúo de SII, separadas por roles.**

### FOTO PRINCIPAL



### USO EXCLUSIVO SUBGERENCIA DE TASACIONES BANCO SANTANDER

LAS PROPIEDADES DEBEN CONSTITUIR UNA SOLA GARANTÍA, NO AUTORIZÁNDOSE ALZAMIENTOS PARCIALES.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **VALORES RECOMENDADOS BANCO** | | | |
| **DETALLE** | | **$** | **UF** |
| **VALOR COMERCIAL** | | **591.362.919** | **22.223** |
| **VALOR LIQUIDEZ** | **70%** | **413.954.043** | **15.556** |
| **MONTO SEGURO** | | **591.362.919** | **22.223** |

| | |
|---|---|
| Valuaciones de Chile S.A. | FIRMA Y TIMBRE SUPERVISOR BANCO SANTANDER |

DAVID LEIVA PARDO
Analista de Tasaciones
Banco Santander Chile.

**NOTA: INFORME DE USO EXCLUSIVO BANCO PARA VALORIZACION DE GARANTIA.**

## 1.-VALOR DE RENTA

Valor de arriendo mensual se estima en UF 106,5, esto de acuerdo a los antecedentes de mercado castastrados, los cuales fueron ponderados con las cualidades particulares de la unidad analizada. De esta forma si consideramos una ocupación efectiva del bien por 11 meses, obtenemos una renta líquida de UF 1171,5. Para estimar el valor de la propiedad por medio de su renta se ha considerado una tasa de descuento anual de 8% sobre su Renta Liquida Anual, resultando un Valor de Renta de UF 14643,75

| | |
|---|---|
| **Renta Mensual (U.F.)** | 106,50 |
| **Meses** | 11,00 |
| **R. Liquida Anual (U.F.)** | 1.171,50 |
| **Tasa (%)** | 8,0% |
| **Valor SEGÚN Renta (U.F.)** | **14.644** |

**CANON ARRIENDO** 0,43 **UF/M2 UTIL**

## 2.-CUADRO DE AVALUOS

En cuadro analizar desglosadamente las superficies afectas a expropiación sobre terreno y edificaciones. Desglosar demarcando en rojo las superficies sin recepción de obras. Identificar las superficies prendables

USO EXCLUSIVO TASACIONES

| AVALUOS | | | | | Unid. | Cantidad | $ / m2 | U.F. / m2 | Valor $ | Valor U.F. | Valor visado UF | Valor Seguro UF | Valor Liquidez |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Terreno** | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | - | | - | - | - | | |
| | | | | | | | - | | - | - | - | | |
| | | | | | | | - | | - | - | - | | |
| | | | | | | | - | | - | - | - | | |
| | | | | | | | - | | - | - | - | | |
| Subtotal Terrenos | | | | | | - | #¡DIV/0! | #¡DIV/0! | - | - | - | | - |
| **Construcciones** | **Material** | **Año** | **Prenda** | **Recep.** | | | | | | | | | |
| Oficina 201 | B-Hormigon | 2009 | No | Con R/F | m² | 47,00 | 2.394.936 | 90,00 | 112.561.992 | 4.230 | 4.230 | 4.230 | 2.961 |
| oficina 202 | B-Hormigon | 2009 | No | Con R/F | m² | 137,00 | 1.995.780 | 75,00 | 273.421.860 | 10.275 | 10.275 | 10.275 | 7.193 |
| oficina 203 | B-Hormigon | 2009 | No | Con R/F | m² | 61,00 | 2.341.715 | 88,00 | 142.844.627 | 5.368 | 5.368 | 5.368 | 3.758 |
| | | | | | | | - | | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | - | | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | - | | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | - | | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | - | | - | - | - | - | - |
| Subtotal Construcciones | | | | | | **245,00** | **2.158.484** | **81,11** | **528.828.479** | **19.873** | 19.873 | 19.873 | 13.911 |
| **Obras Complementarias:** | | | | | | | | | | | | | |
| Bx 80 y Bd 31 Rol: 223-118 | | | | | | | | | 9.313.640 | 350 | 350 | 350 | 245 |
| Bx 84 Rol: 223-122 | | | | | | | | | 10.644.160 | 400 | 400 | 400 | 280 |
| Bx 91 Rol: 223-128 | | | | | | | | | 10.644.160 | 400 | 400 | 400 | 280 |
| Bx 87 y Bx 88 Rol: 223-125 | | | | | | | | | 15.966.240 | 600 | 600 | 600 | 420 |
| Bx 89 y Bx 90 Rol: 223-126 | | | | | | | | | 15.966.240 | 600 | 600 | 600 | 420 |
| | | | | | | | | | **62.534.440** | **2.350** | 2.350 | 2.350 | 1.645 |

| Valor U.F. : | 26.610,40 | Fecha: | 19-05-2017 | **TOTAL COMERCIAL** | **591.362.919** | **22.223** | 22.223 | 22.223 | 15.556 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

## 3.- ANALISIS DE MUESTRAS

| Muestras (Viviendas - Terrenos - Oficinas - Deptos) | M² terreno | M² const | Antigüedad | Obras anexas | (Com /m² terreno) | (V. Com./ m² const) | Valor Comercial |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1 Metro Pedro de Valdivia piso 10** | | 71,00 | ± 2 años | | #¡DIV/0! | 83,10 | 5.900 |
| **2 Metro Pedro de Valdivia** | | 73,00 | ± 10 años | | #¡DIV/0! | 73,84 | 5.390 |
| **3 padre Mariano/ A bello piso 10** | | 109,00 | ± 4 años | | #¡DIV/0! | 88,99 | 9.700 |
| **4 la concepcion 65 piso 3** | | 130,00 | ± 20 años | | #¡DIV/0! | 66,15 | 8.600 |
| **5 Sotero Sanz 100** | | 64,00 | ± 8 años | | #¡DIV/0! | 92,19 | 5.900 |
| **6** | | | | | #¡DIV/0! | #¡DIV/0! | |
| **7 CV CBR Providencia M. Sanz 100 of 602** | | 137,00 | ± 8 años | Fs14707, N°22317, 2012 | #¡DIV/0! | 64,72 | 8.867 |
| **8 CV CBR Providencia M. Sanz 100 box 67** | | 1,00 | ± 8 años | Fs8497, N°12751, 2011 | #¡DIV/0! | 350,00 | 350 |
| **9** | | | | | #¡DIV/0! | #¡DIV/0! | |
| **PROMEDIO OFERTA** | **#¡DIV/0!** | **97,3** | **± 9 años** | | **#¡DIV/0!** | **75,95** | **7.393** |
| **ANALIZADA** | **-** | **245,0** | **± 8 años** | **$ 170.938.826** | **#¡DIV/0!** | **90,71** | **22.223** |




**Comentarios Individual:**

Muestra 1: Oficina mas nueva habilitada, mismo sector. Similares terminaciones. Sin est.

Muestra 2: Oficina de similar ubicación y terminaciones. 2 privados y 2 baños. 2 est. Y bodega a UF 860 extras (no incluidos)

Muestra 3: Oficina similar tipo y terminaciones, antigüedad similar, ubicado en mismo sector, sin estacionamientos.

Muestra 4: Oficina mas antigua en buen estado, en edificio cercano. 13 privados, 2 baños.

Muestra 5: Oficina en mismo edificio, buen estado, con 2 est. Tandem a 600 UF extras, no incluidos.

Muestra 7: CV oficina año 2012. CBR

Muestra 8: CV CBR año 2012 1 est. Subterraneo.

Comentario Final: Amplia oferta observado en superficies y en antiguedades de oficinas, existen proyectos nuevos también.

| Fono y Link de Muestras | |
|---|---|
| Muestra 1 | http://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/providencia-metropolitana/3100835-metro-pedro-de-valdivia-providencia-uda |
| Muestra 2 | http://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/providencia-metropolitana/3085149-metro-pedro-de-valdivia-uda |
| Muestra 3 | http://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/providencia-metropolitana/3306967-padre-mariano-andres-bello-uda |
| Muestra 4 | http://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/providencia-metropolitana/3379386-av-providenciapedro-de-valdivia-uda |
| Muestra 5 | http://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/providencia-metropolitana/3354894-sotero-sanz-100-uda |
| Muestra 6 | |
| Muestra 7 | |
| Muestra 8 | |
| Muestra 9 | |

## VALOR FINAL TASADOR

Valoración estimada según método de comparación con propiedades del mismo sector en edificios comerciales, según las superficies correspondientes a cada rol de oficina original. Se observa amplia oferta de propiedades nuevas y usadas.

Valuaciones de Chile S.A.
Nombre y Firma:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valor Comercial: | | $ | 591.362.919,20 | U.F.: | 22.223 |
| Valor Liquidez: | 70% | $ | 413.954.043,44 | U.F.: | 15.556 |
| Valor Seguro: | | $ | 591.362.919,20 | U.F.: | 22.223 |

## DIAGNOSTICO PROFESIONAL, VALORES DE REFERENCIA

El sector presenta alta demanda , con buenas vías de acceso y con desarrollo de varios proyectos inmobiliarios en el sector, lo cual genera gran plusvalía a las oficinas en venta. Amplia oferta y variada en superficie para oficinas comerciales, diferencias de valores principalmente por antiguedad, dado que la mayoría son emn el mismo sector central de Providencia. El valor se determina mediante la comparación de mercado, con similares superficies de oficinas y cercanos a las unidades tasadas.

## TERRENO

**Descripción, Expropiación, Plan Regulador :**
Se emplaza en zona EA-12 / PA del plan regulador Comunal. Superficie predial mínima 800 m2, ocupación de suelo 0,4, coeficiente de constructibilidad 1,7, altura máxima 12 pisos, sistema de agrupamiento: aislado. No afecto a expropiación según información obtenida en ordenanza, de todas formas se recomienda corroborar con certificado de no expropiación, se aprecia excelente accesibilidad, con cercanía a centro de la Ciudad y estacionamientos residentes.

| TERRENO | | | | | | | SECTOR | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie: | - | Forma: | Regular | Antejardín: | - | mtrs. | Características: | Mixto | Calidad: | Bueno | Centros Comerciales: | 480 | mtrs. |
| Frente Principal: | - | Acera: | Pastelón | Electricidad: | Aerea | | Conserv. del Sector: | Buena | Ubicación Calle: | Secundaria | Colegios: | 412 | mtrs. |
| Contrafrente: | - | Calzada: | Hormigón | Agua Potable: | Matriz | | Conjunto Residencial: | Edificio | Clínicas | 360 mtrs. | Locomoción: | 120 | mtrs. |
| Fondo: | - | Solera: | Hormigón | Alcantarillado: | Colector | | Interés por Sector: | Alto | Comercio: | 140,0 mtrs. | Religioso | 900 | mtrs. |

Los siguientes campos deben ser analizados y desglosados en cuadro de valorización según afecte a la garantía

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Terreno afecto a expropiación | - | Sup. Terreno afecto | - | m2. | Expropiación afecta a edificaciones | NO | Expropiación afecta a valor Garantía NO |

## SECTOR

**Morfología, Densidad, Actividad Inmobiliaria, Destino, Equipamiento, Vías Importantes, Distancias :**

Cercano a vías estructurantes tales como Av. Providencia y Av. Andres Bello y diversidad de comercio y centros comerciales. Acceso a oficina por Calle Monseñor Sotero Sanz. En el sector se han desarrollado diversos proyectos inmbiliarios de oficina y habitacional. La Oficina se emplaza en zona de uso mixto, con cercanías a transporte público y metro.

El siguiente cuadro podrá dejar de ser llenado para propiedades que deriven de Proyectos Inmobiliarios nuevos o con antigüedad inferior a dos años y Sin ampliaciones.
La siguiente Normativa es de Carácter Referencial, deberá respaldarse con Certificado de Informes Previos emitidos por la DOM respectiva.

**NORMATIVA**

| | | | Densificación con equipamiento en el cuerpo continuo |
|---|---|---|---|
| Zona Edificación: | EA-12 / PA | Superficie predial mínima: | 800 m2 |
| Zona de Usos: | - | Frente predial mínimo: | - |
| Usos Permitidos : | Son zonas de edificación aislada de hasta 12 pisos y un máximo de 37,00 m de altura, con baja ocupación de suelo, con antejardín y que permiten o no adosamientos, conforme a las condiciones que señalan los Arts. 4.2.14. y 4.2.15. de esta OL. En algunos sectores y según se señale en el plano respectivo, se permite adosamiento, de hasta 2 pisos y 7,00 mts de altura como máximo, forme a las condiciones que señala el Art. 2.6.2. de la OGUC; sin retiro a la línea de Edificación y con antejardín. | Coeficiente de ocupación de suelo: | 0,40 |
| | | Coef. Máximo de Constructibilidad: | 1,70 |
| | | Altura máxima: | 12 Pisos |
| | | Estacionamientos y circulación: | - |
| | | Densidad bruta máxima: | - |
| | | Antejardín: | - |
| Usos Prohibidos : | Todas las no indicadas como permitidas. | Distanciamiento mínimo a medianeros: | - |
| | | Sistema de Agrupamiento: | Aislado |
| | | Dist. entre línea cierro y Edificación Actual: | - |

## CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION

**PROGRAMA :**
El programa de la oficina es: Hall acceso, recepción, 12 oficina, 6 baños, 3 kitchenette y comedor.

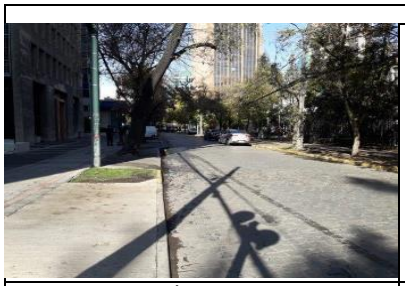
| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Construcción: | comercial | Régimen: | - | No. De Pisos: | 9 | Aislación: | NO | Piscina: | NO | Calefacción: | Aire Acondicionado | | |
| Clase: | B-Hormigón A | Acogido: | - | Sup. Prendables | - | Closet: | NO | Instal. Eléctricas: | Embutida | Cierres Exteriores: | virtual | | |
| Calidad: | Buena | Antigüedad : | - | V. Útil Remanente: | - | Muebles: | SI | Gas: | No Tiene | Cierres Interiores: | medianeros | | |
| Tipo agrupamiento existente | Aislado | N° DORMITORIOS | N° BAÑOS | N° COCINAS | N° BODEGAS | N° RECINTOS HABITABLES | | No. De Estacionam.: | Valor 1 Estacionamiento | - | | | |
| ESTAR-COMEDOR | 1 | 12 | 6 | 3 | - | 12 | | 7 | 380 | | | | |

**ESTRUCTURA :**
El Edificio se estructura en Hormigón armado, losas de hormigón, vigas y pilares estructurales de hormigón, tabiques de yeso cartón.

**TERMINACIONES :**
La terminación de muros son pintura, en el caso de cielos es del tipo americano, en el caso de muros de zonas humedas, poseen revestimiento cerámico y porcelanato, los pavimentos son de piso porcelanato, además de cerámica en zonas húmedas. Las ventanas poseen marcos de aluminio, las puertas son de madera contra placada y una quincallería corriente, los baños y cocina poseen grifería y artefactos standart, la cocina y closets poseen muebles de melamina, todas las instalaciones se encuentran embutidas. La propiedad se encuentra en buen estado de conservación.

## FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS

### FOTOGRAFIAS EXTERIORES Y DEL SECTOR



Accesos



### FOTOGRAFIAS INTERIORES



Recepción



Pasillo



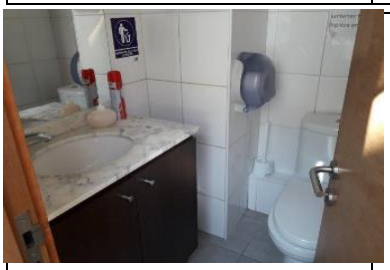
Baño



Kitchenette



Comedor



Oficina



Oficina

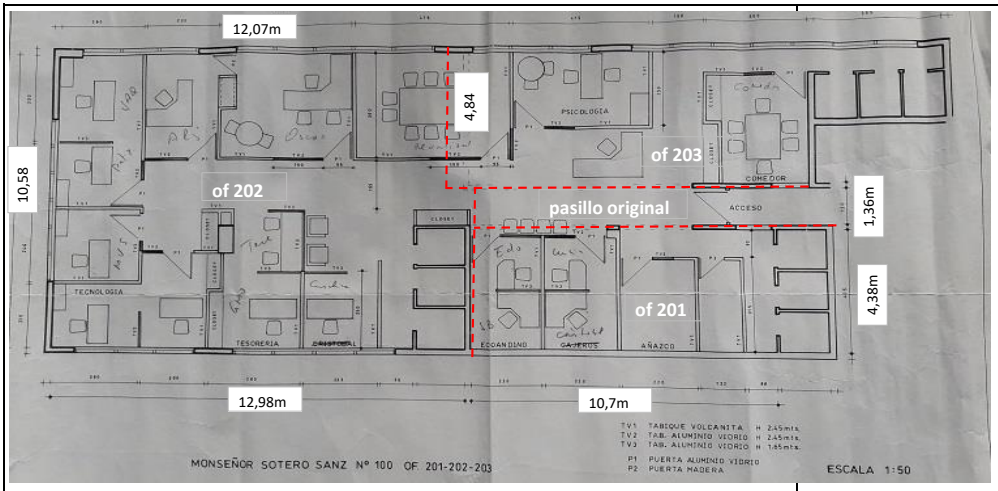


Oficina



Sala de reuniones

## PLANOS o CROQUIS




Planta Oficina actual unidas

### CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

21 de Mayo de 2017

| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | PROVIDENCIA | | | ROL | 00223-00007 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | MONSENOR SOTERO SANZ 100 OF 202 | | | | |
| Nombre del Propietario | SERVICIOS PROFESIONALES Y GESTIO | | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | OFICINA | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2017 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2 | |
| Avalúo Total | $ 95.582.322 | Contribución Neta | $ 286.747 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 95.582.322 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 5.974 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 292.721 |
| Avalúo Total Actualizado al 21/05/2017 | $ 95.582.322 | | |

### CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

21 de Mayo de 2017

| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | PROVIDENCIA | | | ROL | 00223-00008 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | MONSENOR SOTERO SANZ 100 OF 203 | | | | |
| Nombre del Propietario | SERVICIOS PROFESIONALES Y GESTIO | | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | OFICINA | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2017 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2 | |
| Avalúo Total | $ 42.625.430 | Contribución Neta | $ 127.877 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 42.625.430 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 2.664 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 130.541 |
| Avalúo Total Actualizado al 21/05/2017 | $ 42.625.430 | | |

### CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

21 de Mayo de 2017

| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | PROVIDENCIA | | | ROL | 00223-00006 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | MONSENOR SOTERO SANZ 100 OF 201 | | | | |
| Nombre del Propietario | SOTERO SANZ FONDO DE INVERSION | | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | OFICINA | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2017 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2 | |
| Avalúo Total | $ 32.731.074 | Contribución Neta | $ 98.193 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 32.731.074 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 2.046 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 100.239 |
| Avalúo Total Actualizado al 21/05/2017 | $ 32.731.074 | | |
















transsa

# Informe de TASACION URBANA

**La Concepción 191 OF 101, 102**
**Comuna de Providencia**

**Preparado para**
**Cristián Castro**

M23044-22-13

# INFORME DE TASACION URBANA

| | |
|---|---|
| CODIGO TASACION | **M23044-22-13** |
| Nº INTERNO CLIENTE | **COT159M-22** |
| FECHA TASACION | 25 de marzo de 2022 |
| FECHA VISITA INMUEBLE | 25 de marzo de 2022 |

## 1.0.- IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

| | | | |
|---|---|---|---|
| **CLIENTE** | **Cristián Castro** | **RUT** | **10181029-1** |

## 2.0.- IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | **La Concepción 191 OF 101, 102** | | | | TIPO PROPIEDAD | Oficina |
| Dirección alt. (SII; CBR) | La Concepción 191 OF 101, 102 | | | | OCUPANTE | En arriendo |
| COMUNA | Providencia | REGION | 13 | Metropolitana de Santiago | DESTINO SEGÚN SII | Oficina |
| ROL(ES) | 223-436/437 y otros | AVALUO $ | | 581.734.421 | Deuda contribuciones $ | 5.017.326 |

## 3.0.- VALOR DE TASACION

| **3.1 Terrenos** | **Forma** | **Topografía** | **Superf. m²** | **$/m²** | **UF/m²** | **Subtotal $** | **Subtotal UF** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **Subtotal Terreno** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |

| **3.2 Construcciones** | Materialidad | Sit. Municipal* | Prenda | Superf. m² útil | $/m² | UF/m² | Subtotal $ | Subtotal UF |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oficina 101 | Horm. Arm. | 2. con R.F. | NO | 252,65 | 2.486.000 | 78,40 | 628.087.900 | 19.808 |
| Ofciina 102 | Horm. Arm. | 2. con R.F. | NO | 174,91 | 2.536.700 | 80,00 | 443.694.197 | 13.993 |
| **Subtotal Construcciones. Ver detalle pág. siguiente.** | | | | **427,56** | **2.506.741** | **79,05** | **1.071.782.097** | **33.800** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **3.3 OO.CC. Hipotecables** | Ver detalle en pág. Siguiente | 352.735.088 | 11.124 |
| **3.4 OO.CC. Prendables** | No considera | - | - |

* 1. Con Permiso Edificación; 2. Con Recepción Final; 3. Sin P.E.; Regularizable; 4. Sin P.E.; No Regulariz.; 5. S/A; Regularizable; 6. S/A; No Regularizable

| **VALOR DE TASACION** | UF/m² contr. | **$** | **UF** |
|---|---|---|---|
| | 105,07 | **1.424.517.185** | **44.924** |

| | | |
|---|---|---|
| Valor UF al | 25-mar-22 | 31.709,35 |

### 3.5 Apreciación de Mercado y Opinión Profesional

Oficinas colindantes, ubicadas en un sector céntrico de la ciudad, el cual posee un alto grado de consolidación de usos mixtos, tanto de usos comerciales como de equipamiento, contando con una buena accesibilidad. Las oficinas específicamente se encuentran actualmente funcionando como una sola unidad, en buen estado de conservación, con una antigüedad aproximada de 10 años, ubicadas en el piso 1 de un edificio de 12 pisos.

Se registra un mercado activo de arriendos de oficinas, el cual ha presentado una mayor vacancia y disponibilidad de bienes asociados a este tipo de propiedades, dadas las actuales consecuencias de la pandemia por covid-19, sin embargo, y pese a esto la propiedad se ubica en un sector con alta demanda por este tipo de unidades dada su buena ubicación y accesibilidad. Ambas propiedades evaluadas poseen un patio de UGE respectivamente, lo que se considera un factor favorable respecto del mercado mayormente existente.

Su valor se determina mediante el análisis de la metodología de valorización de Comparación de Mercado, la cual se sustenta con ofertas vigentes, homologadas con la propiedad tasada.



Imagen principal: Fachada

Declaración del tasador:
1. Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
2. Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble y su vecindario están mencionados.
5. Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparadas por el tasador abajo firmante, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la tasación, en conformidad al artículo 22, del Reglamento de Sociedades Anónimas.

**Firma Transsa**

| | | |
|---|---|---|
| Tasador | **Felipe Figueroa Gómez** | Arquitecto |
| Supervisor Transsa | **Maria Jose Salas A.** | Arquitecto |

**ISO 9001:2008**

## 3.6.- CUADRO DETALLE DE VALORIZACION

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : | La Concepción 191 OF 101, 102 | | | |
| **COMUNA** | : | Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago | |
| **VALOR UF** | : | $ 31.709,35 | **TIPO PROPIEDAD** | Oficina | |

El siguiente cuadro presenta un desglose de los ítems involucrados en la tasación de este(os) inmueble(s):

### Terrenos

| Item | Topografía | Superficie | $/m² | UF/m² | Total $ | Total UF |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Subtotal terrenos** | | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |

### Construcciones

| Item | Rol | Superficie | $/m² | UF/m² | Total $ | Total UF |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Oficina 101 | 223-436 | 252,65 | 2.486.000 | 78,40 | 628.087.900 | 19.808 |
| Ofciina 102 | 223-437 | 174,91 | 2.536.700 | 80,00 | 443.694.197 | 13.993 |
| **Subtotal Construcciones** | | **427,6** | **2.506.741** | **79,05** | **1.071.782.097** | **33.800** |

### Obras complementarias hipotecables

| Item | Rol | Superficie o unidad | $/m² | UF/m² | Total $ | Total UF |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Box N°12 | 223-531 | 1,0 | 14.269.200 | 450,00 | 14.269.200 | 450 |
| Box N°13 | 223-532 | 1,0 | 14.269.200 | 450,00 | 14.269.200 | 450 |
| Box N°14 y Bd N°1 (4m2) | 223-533 | 1,0 | 17.820.600 | 562,00 | 17.820.600 | 562 |
| Box N°15 y 16 y Bd N°2 (4m2) | 223-534 | 1,0 | 28.918.900 | 912,00 | 28.918.900 | 912 |
| Box N°27 | 223-545 | 1,0 | 14.269.200 | 450,00 | 14.269.200 | 450 |
| Box N°126 y 127 y Bd N°78 (4m2) | 223-642 | 1,0 | 28.918.900 | 912,00 | 28.918.900 | 912 |
| Box N°138 y Bd N°71 (4m2) | 223-653 | 1,0 | 17.820.600 | 562,00 | 17.820.600 | 562 |
| Box N°139 y Bd N°67 (9m2) | 223-654 | 1,0 | 22.259.964 | 702,00 | 22.259.964 | 702 |
| Box N°140 | 223-655 | 1,0 | 14.269.200 | 450,00 | 14.269.200 | 450 |
| Box N°141 | 223-656 | 1,0 | 14.269.200 | 450,00 | 14.269.200 | 450 |
| Box N°142 | 223-657 | 1,0 | 14.269.200 | 450,00 | 14.269.200 | 450 |
| Patio de U y G OF 101 (83,9m2) | - | 83,9 | 658.579 | 20,77 | 55.267.934 | 1.743 |
| Patio de U y G OF 102 (145,9m2) | - | 145,9 | 658.579 | 20,77 | 96.112.991 | 3.031 |
| **Subtotal OO.CC. Hipotecables** | | | | | **352.735.088** | **11.124** |

| | | |
|---|---|---|
| **TOTAL VALORIZACION** | **1.424.517.185** | **44.924** |

Nº M23044-22-13

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |
| VALOR UF | : $ 31.709,35 | TIPO PROPIEDAD | Oficina |

**ANTECEDENTES TECNICO LEGALES Y FUENTES DE INFORMACION**

Se contó con antecedentes DOM como:
-Certificados de Permiso de edificación y Recepción final.
-Planos DOM.
-Avalúo fiscal.

## 4.0.- INFORMACION DEL SECTOR

**4.1.- CARACTERISTICAS GENERALES**

La propiedad se ubica en un sector céntrico de la ciudad, dentro de la comuna de Providencia, el cual se caracteriza por contar con edificación en altura y poseer un carácter mixto, con una fuerte y consolidada presencia de comercio y servicios, lo que coexiste con el uso habitacional, pudiendo encontrar en el entorno cercano centros comerciales como el Portal Lyon, Los Dos caracoles, Galería Drugstore, entre otros, así como centros de salud y colegios, etc. La propiedad presenta una buena accesibilidad por avenida Providencia, Avenida Andrés Bello, y otras vías de menor jerarquía, así como también acceso inmediato a locomoción colectiva y proximidad a estación de metro Pedro de Valdivia.

**URBANIZACION. Estado General:** Alta-consolidada

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Electricidad | Red aérea | Agua Potable | Red pública | Acera | Pastelón | | |
| Calzada | Hormigón | Alcantarillado | Red pública | Paisajismo | Desarrollado | | |

| **4.2. NORMATIVA:** | **a) Zona uso de suelo: Upr y Ecr** | **b) Zona de Edificación:** | **EAL/pa** |
|---|---|---|---|
| Principales usos de suelo permitidos: | Usos de suelo prohibidos: | Sup. predial mínima | 800 |
| Se permiten usos de tipo mixto, considerando tanto usos residenciales como de equipamiento, donde se contemplan usos destinados a servicios, científico, seguridad, educación, salud, social, culto y cultura, deporte, esparcimiento y comercio, también se permiten actividades productivas de tipo taller artesanal, panaderías y pastelerías | Se prohíben usos específicos, dentro de lo cual se india, complejos hoteleros, cárceles, campus universitarios, morgues, crematorios, canales de televisión, estadios, zoológicos, casinos, centros comerciales, discotecas, laboratorios farmacéuticos, talleres mecánicos, entre otros. | % Ocup. suelo piso 1 | 20% |
| | | % Ocup. suelo p/ sup. | 40% |
| | | Indice Constructibilidad | 2,90 |
| | | Altura máxima | Libre |
| | | Agrupamiento | Aislado |
| | | Densidad hab. (hab/há) | 1.040 |

## 5.0.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

**5.1.- TERRENO**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DIMENSIONES | | Frente : | - | mts. | Fondo : | - | mts. |
| SUPERFICIE TOTAL TERRENO | | | - | m² | % Ocupación de suelo p1 : | - | |
| DESLINDES DE LA PROPIEDAD | | | | | | | |
| 1. NORTE | : con | **Otra propiedad** | | | en | - | mts |
| 2. SUR | : con | **Otra propiedad** | | | en | - | mts |
| 3. ORIENTE | : con | **Otra propiedad** | | | en | - | mts |
| 4. PONIENTE | : con | **Calle La Concepción** | | | en | - | mts |

**ORIGEN DE LAS MEDIDAS VALIDADAS DEL TERRENO**

-

**OBSERVACIONES TERRENO, CESIONES, SERVIDUMBRES Y OTRAS RESTRICCIONES**

De acuerdo a la normativa vigente, no se registran superficies de terreno afectas a utilidad pública, ni a otras restricciones, lo que se recomienda corroborar por medio de los antecedentes correspondientes.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |
| VALOR UF | : $ 31.709,35 | TIPO PROPIEDAD | Oficina |

## DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD (Continuación)

### 5.2.- CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

**DESCRIPCION PROPIEDAD :**

La propiedad evaluada en el presente informe corresponde a dos oficinas colindantes, las cuales se emplazan en el piso 1 de un edificio de 12 pisos y 4 subterráneos, el cual presenta una antigüedad aproximada de 10 años desde su recepción municipal. Las oficinas específicamente evaluadas se encuentran actualmente funcionando como una sola unidad, y cada una posee un patio de uso y goce, determinando su superficie según lo graficado en los planos DOM tenidos a la vista.

La propiedad se encuentra estructurada en base a hormigón armado, con terminaciones interiores en buen estado de conservación, presentando pavimentos en base a porcelanato y cerámica, muros enlucidos y pintados, cielos de tipo americano con luminarias, sistemas de ventilación y clima empotrados, ventanas de tipo termopanel, puertas de madera enchapada, así como también se observan mamparas vidriadas.

Las obras complementarias asociadas a la propiedad corresponden a estacionamientos y bodegas, las que se encuentran distribuidas en los subterráneos del edificio (se desglosan las unidades en el cuadro de valoración).

### 5.3.- DETALLE ANTECEDENTES MUNICIPALES DE LA PROPIEDAD (Máximo las 10 principales)

| Item | Superficie | Nº Perm. Edific./Año | Nº Recep. Final/Año | Regularizado o regularizable | Otros antecedentes DOM |
|---|---|---|---|---|---|
| Oficina 101 | 252,7 | 10/2012 | 239/2013 | SI | . |
| Ofciina 102 | 174,9 | 10/2012 | 239/2013 | SI | |
| Superficie según condición | **427,6** | **427,6** | **427,6** | **427,6** | |
| Porcentaje según condición | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | |

| | | |
|---|---|---|
| Acogida a DFL-2 No | Ley de Copropiedad Inmob. Si | Otra ley: - |

ORIGEN DE LAS SUPERFICIES : Según antecedentes DOM

OBSERVACIONES :

No se registran observaciones particulares a los antecedentes tenidos a la vista, encontrándose la propiedad acorde a los planos y certificados vistos.

## 6.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

Ver definición de metodologías en punto 11.- de este informe.

| | | | |
|---|---|---|---|
| DIRECCION : | La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| COMUNA : | Providencia | REGION | Metropolitana de Santiago |
| VALOR UF : | $ 31.709,35 | TIPO PROPIEDAD | Oficina |

**COMENTARIOS GENERALES A METODOLOGIAS DE VALORIZACION**

Dadas las características de la propiedad se ha empleado el método de comparación de mercado aplicado a la valoración del terreno de la propiedad, para lo cual se ha realizado una muestra de mercado compuesta por ofertas de oficinas ubicadas en el entorno cercano a la propiedad evaluada. Complementariamente a esta metodología, se ha empleado el método de capitalización de la renta, considerando su capacidad de generar ingresos. En el presente informe se adopta el valor obtenido por medio del método de comparación de mercado.

### 6.1.- METODO DE COMPARACION DE MERCADO — REFERENCIAS 1: OFICINAS

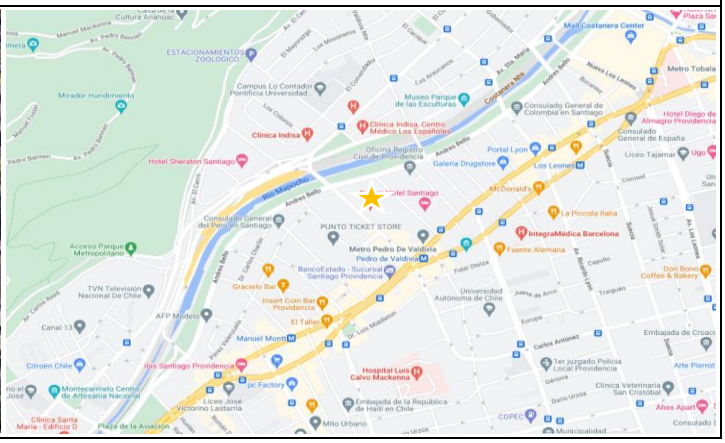
| Nº | Dirección referencial | Tipo Fuente | Fecha Publicación | Código | Fono/CBR (Fojas, N°) | M² terreno | M² constr. | UF Total | Indice UF/m² terr | UF/m² Constr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Guardia Vieja / Barcelona | Oferta (2) | 01-09-2021 | https://www. | 9 76080117 | 0 | 175 | 14.350 | - | 82,0 |
| 2 | Santa Beatriz / Magnere | Oferta (2) | 01-11-2021 | https://www. | 9 52379716 | 0 | 141 | 12.600 | - | 89,4 |
| 3 | Antonio Bellet / Pérez Valenzuela | Oferta (2) | 29-03-2022 | https://www. | 2 23836060 | 0 | 129 | 11.590 | - | 89,8 |
| 4 | Padre Mariano / Av. Providencia | Oferta (2) | 29-03-2022 | https://www. | 9 96316968 | 0 | 231 | 17.310 | - | 74,9 |
| 5 | Antonio Bellet / Av. Providencia | Oferta (2) | 25-03-2022 | https://www. | 9 7594 0040 | 0 | 220 | 17.600 | - | 80,0 |
| 6 | Metro Pedro de Valdivia / Marchant Pereira | Oferta (2) | 01-01-2021 | https://www. | 9 93326022 | 0 | 165 | 14.190 | - | 86,0 |
| 7 | Santa Beatriz 111 Of 608 Rol 120-49 Edif año 2016 | Venta (1) | 09-06-2021 | 42380 | 61993 | 0 | 85 | 5.992 | - | 70,5 |
| 8 | La Concepción 191 Of 308 Rol 223-451 Edif año 2013 | Venta (1) | 08-05-2020 | 31685 | 44821 | 0 | 105 | 7.450 | - | 71,0 |
| 9 | Padre Mariano 82 Of 1304 Rol 221-429 Edif año 2010 | Venta (1) | 20-09-2021 | 71511 | 104039 | 0 | 95 | 6.897 | - | 72,6 |
| 10 | Monseñor Sotero Sanz 100 Of 702 Rol 223-33 Edif año 2009 | Venta (1) | 16-09-2020 | 58326 | 81168 | 0 | 132 | 9.920 | - | 75,2 |
| 11 | La Concepción 191 Of 305 Rol 223-448 Edif año 2013 | Venta (1) | 08-05-2020 | 31683 | 44818 | 0 | 104 | 7.958 | - | 76,5 |
| 12 | Antonio Bellet 77 Of 406 Rol 21-400 Edif año 1993 | Venta (1) | 16-11-2021 | 90354 | 131477 | 0 | 84 | 6.549 | - | 78,0 |
| 13 | La Concepción 191 Of 301 Rol 223-444 Edif año 2013 | Venta (1) | 08-05-2020 | 31681 | 44814 | 0 | 99 | 8.358 | - | 84,4 |
| 14 | La Concepción 191 Of 704 Rol 223-479 Edif año 2013 | Venta (1) | 23-01-2020 | 7133 | 10146 | 0 | 93 | 7.925 | - | 85,2 |
| 15 | La Concepción 191 Of 304 Rol 223-447 Edif año 2013 | Venta (1) | 08-05-2020 | 31682 | 44817 | 0 | 92 | 8.354 | - | 90,8 |

| RESUMEN DE VALORES (UF/M²) | |
|---|---|
| Mínimo | 70,49 |
| Máximo | 90,80 |
| Promedio | 80,42 |

| PROPIEDAD EN ANALISIS | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Superficie | Funcionalidad | Ubicación / Accesibilidad | Conservación / Antigüedad | Habilitación | M² terreno | M² constr. | UF/M² Const. |
| Buena | Buena | Buena | Buena | Buena | - | 427,56 | **79,05** |

**PLANO DE UBICACIÓN DE REFERENCIAS**



## 6.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

Ver definición de metodologías en punto 11.- de este informe.

| | | | |
|---|---|---|---|
| DIRECCION : | La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| COMUNA : | Providencia | REGION | Metropolitana de Santiago |
| VALOR UF : | $ 31.709,35 | TIPO PROPIEDAD | Oficina |

**ANALISIS DE LAS REFERENCIAS Y APLICACIÓN AL CASO**

**REFERENCIAS 1: OFICINAS**

| | |
|---|---|
| Referencia N°1: Guardia Vieja / Barcelona | https://www.portalinmobiliario.com/MLC-973690299-excelente-oficina- |
| Propiedad ofertada con similar ubicación y accesibilidad emplazada específicamente en la intersección de calle Guardia Vieja con calle Barcelona, presenta similar calidad de la construcción con una habilitación interior de características levemente superiores. | |
| Referencia N°2: Santa Beatriz / Magnere | https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/providencia-metropolitana/6330123-santa-beatriz- |
| Propiedad ofertada con similar ubicación y accesibilidad emplazada específicamente en calle Santa Beatriz, entre avenida Providencia y calle Magnere, presenta una similar calidad de la construcción y habilitación interior. Incluye 2 estacionamientos simples y 1 estacionamiento en tándem y una bodega. | |
| Referencia N°3: Antonio Bellet / Pérez Valenzuela | https://www.portalinmobiliario.com/MLC-977847936-oficina-en-venta-en-providencia- |
| Propiedad ofertada con similar ubicación y accesibilidad emplazada específicamente en la intersección de calle Pérez Valenzuela y Antonio Bellet, presentando una similar calidad de la construcción y una habilitación interior con similares terminaciones. Incluye 2 estacionamientos simples y una bodega. | |
| Referencia N°4: Padre Mariano / Av. Providencia | https://www.portalinmobiliario.com/MLC-978037699-oficina-en-venta-en-providencia- |
| Propiedad ofertada con similar ubicación y accesibilidad emplazada específicamente en calle Padre Mariano, próximo a Avenida Providencia, presentando una similar calidad de la construcción y una habilitación interior con similares terminaciones. | |
| Referencia N°5: Antonio Bellet / Av. Providencia | https://www.portalinmobiliario.com/MLC-976957713-oficina-en-providencia- |
| Propiedad ofertada con similar ubicación y accesibilidad emplazada específicamente en calle Antonio Bellet, próximo a Avenida Providencia, presentando una similar calidad de la construcción y una habilitación interior con similares terminaciones. | |
| Referencia N°6: Metro Pedro de Valdivia / Marchant Pereira | https://www.portalinmobiliario.com/MLC-942310713-oficina-en-venta-en-providencia- |
| Propiedad ofertada con una superior ubicación y accesibilidad emplazada específicamente en Av. Providencia con calle Marchant Pereira, presentando una construcción levemente inferior por contar con una mayor antigüedad y una habilitación con terminaciones levemente inferiores. | |

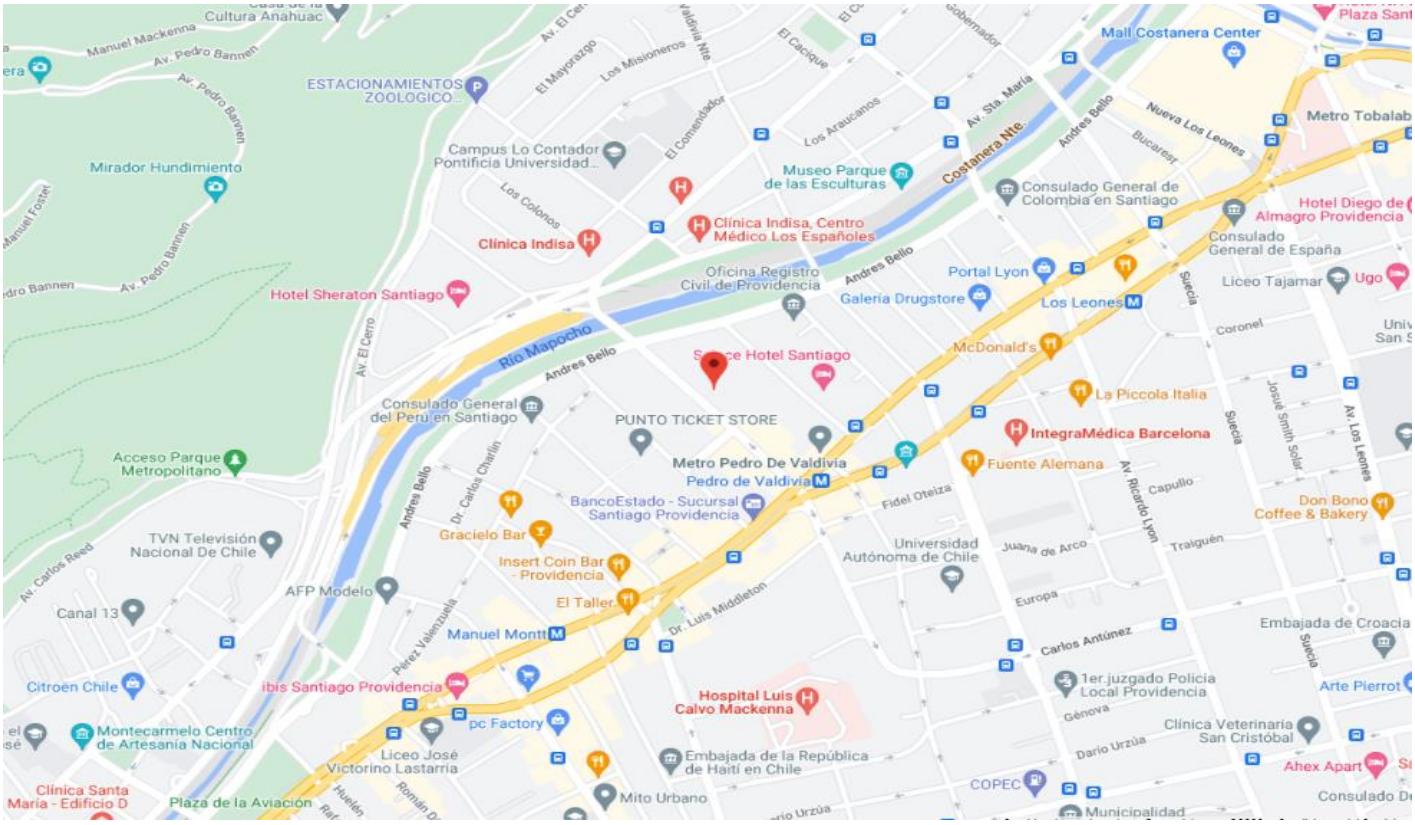
**CONCLUSIONES Y ALCANCES SOBRE LAS REFERENCIAS**

Dentro de la muestra de mercado observada se registra una banda de valor que presenta un acotado rango de variación, asociado a las características particulares de cada bien, el cual va desde las 70 UF/m² a las 90 UF/m², obteniendo un valor promedio ponderado de 80 UF/m². Es importante indicar que las referencias han sido homologadas descontando sus oocc con la finalidad de obtener el valor unitario de su superficie útil.

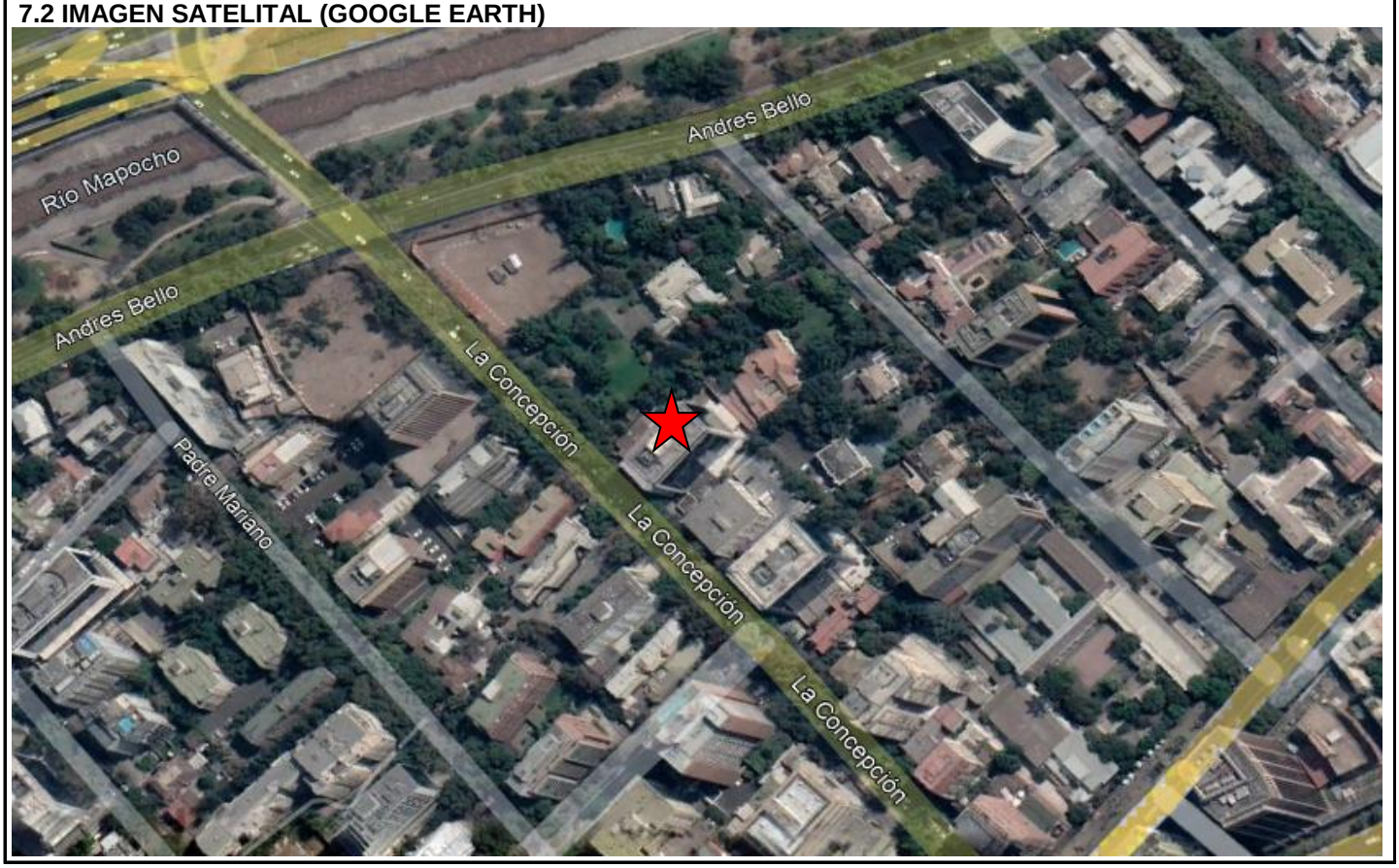
## 7.- PLANIMETRIA GENERAL

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : | La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : | Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |

### 7.1 PLANO DE UBICACIÓN



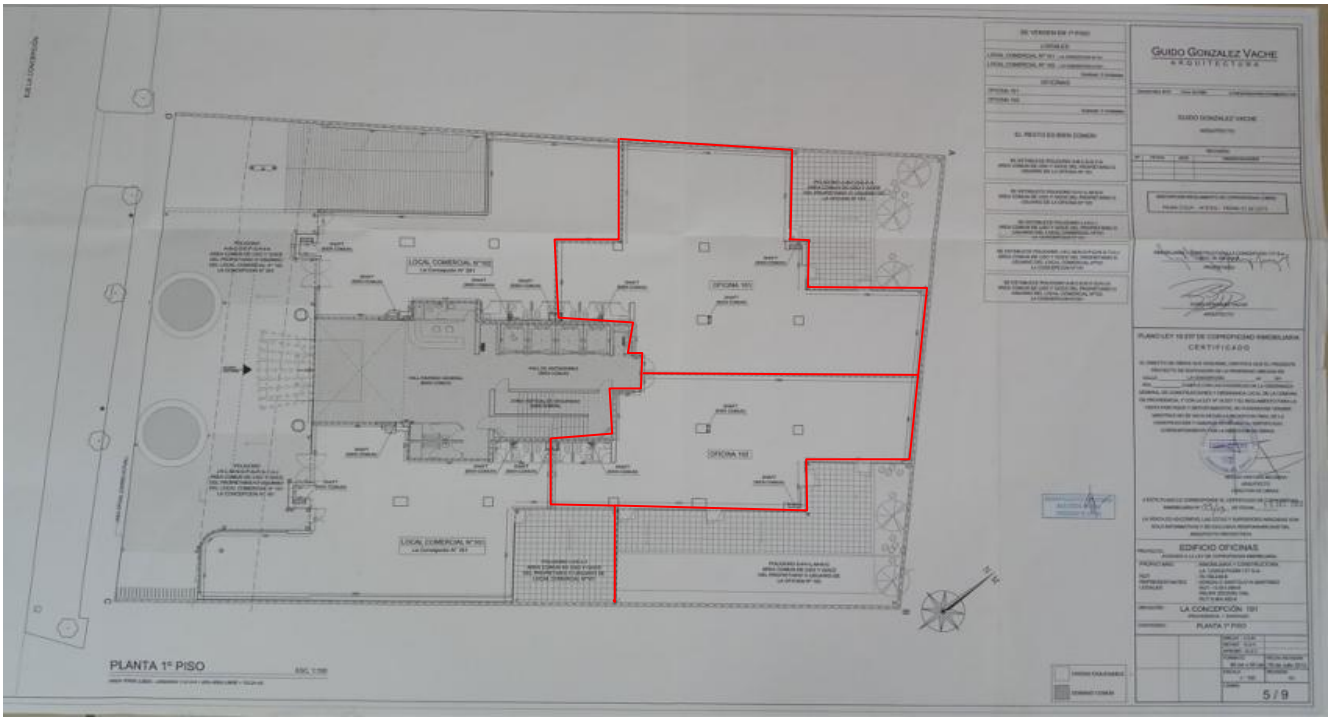

### 7.2 IMAGEN SATELITAL (GOOGLE EARTH)




Nº M23044-22-13

## 8.- PLANIMETRIA DE LA PROPIEDAD

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : | La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : | Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |




### PERMISO DE EDIFICACIÓN Nº 10/12

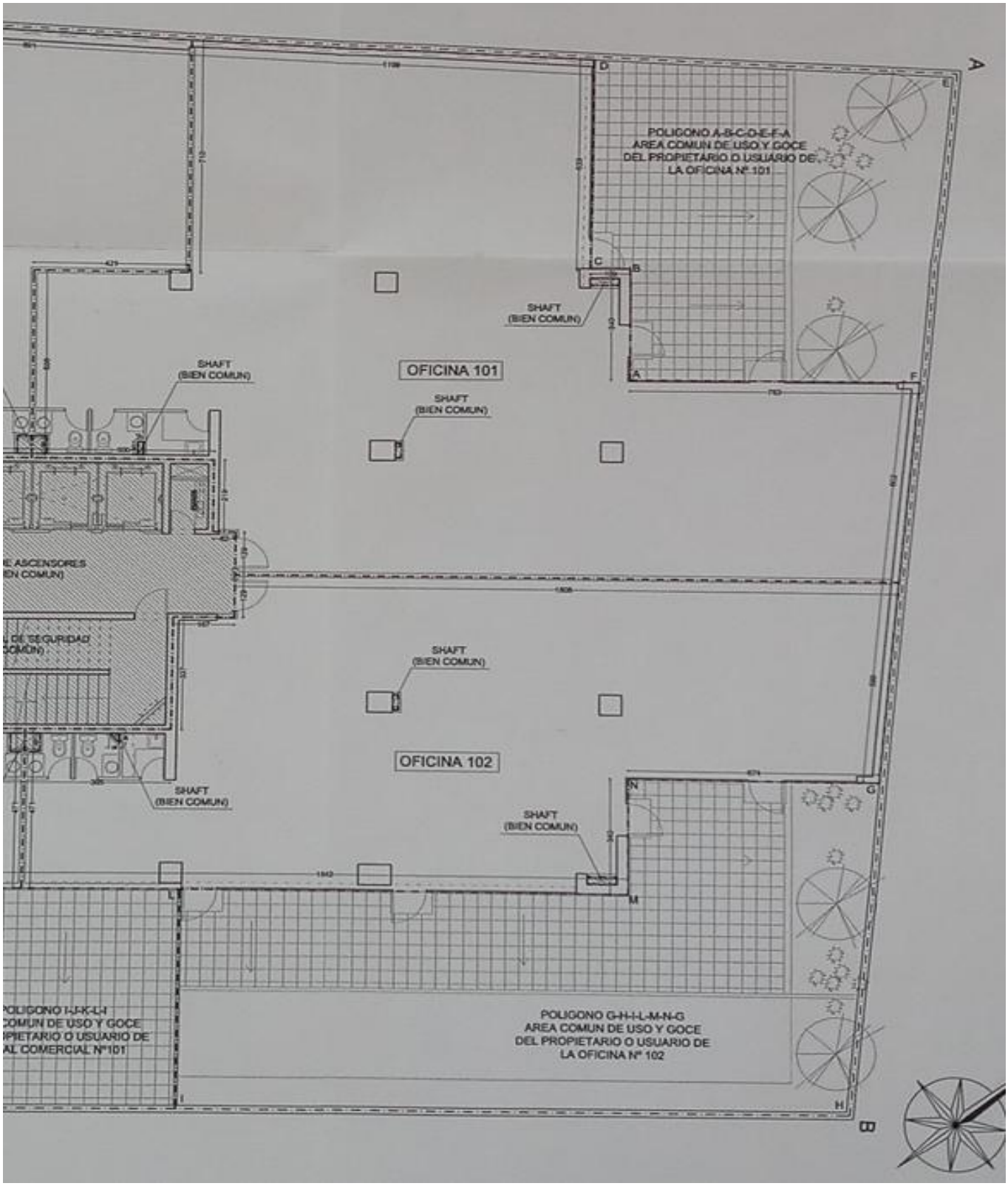
CUADRO DE SUPERFICIES POR UNIDAD

| PISO | LOCAL/OFICINA | SUPERFICIE |
|---|---|---|
| 1º | Loc 101 La Concepcion Nº 181 | 186,28 |
| | Loc 102 La Concepcion Nº 201 | 167,23 |
| | Oficina 101 | 252,65 |
| | Oficina 102 | 174,91 |
| 2º | 201 | 103,57 |
| | 202 | 108,41 |
| | 203 | 98,98 |
| | 204 | 43,75 |
| | 205 | 42,22 |
| | 206 | 92,56 |
| 3º | 301 | 104,22 |
| | 302 | 54,51 |
| | 303 | 53,14 |
| | 304 | 105,48 |
| | 305 | 98,87 |
| | 306 | 43,75 |
| | 307 | 42,22 |

| PISO | LOCAL/OFICINA | SUPERFICIE |
|---|---|---|
| 9º | 901 | 104,38 |
| | 902 | 54,51 |
| | 903 | 53,14 |
| | 904 | 105,60 |
| | 905 | 99,07 |
| | 906 | 43,75 |
| | 907 | 42,22 |
| | 908 | 92,70 |
| 10º | 1001 | 104,38 |
| | 1002 | 54,51 |
| | 1003 | 53,14 |
| | 1004 | 105,60 |
| | 1005 | 99,07 |
| | 1006 | 43,75 |
| | 1007 | 42,22 |
| | 1008 | 92,70 |
| | 1101 | 104,38 |

## 8.- PLANIMETRIA DE LA PROPIEDAD

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : | La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : | Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |




Nº M23044-22-13

## 9.- FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



| | | | |
|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |



Fotografía 1: Entorno



Fotografía 2: Entorno



Fotografía 3: Fachada




Fotografía 4: Acceso



Fotografía 5: Recepción



Fotografía 6: Sala

## 9.- FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



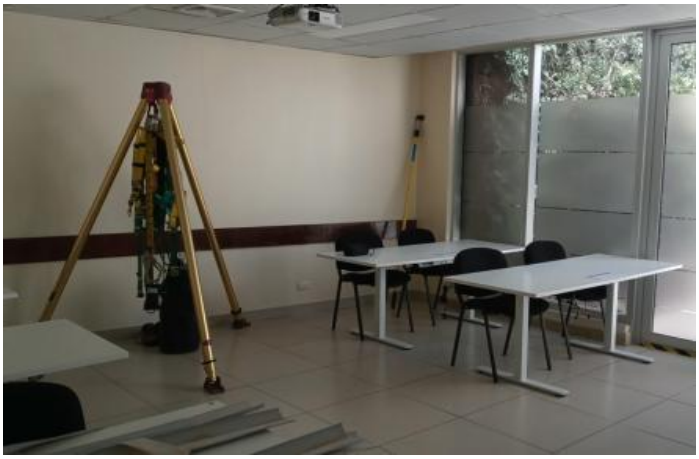
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : | La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : | Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |



Fotografía 7: Sala de reunión



Fotografía 8: Patio de U y G, OF 101



Fotografía 9: Sala



Fotografía 10: Oficinas



Fotografía 11: Oficina



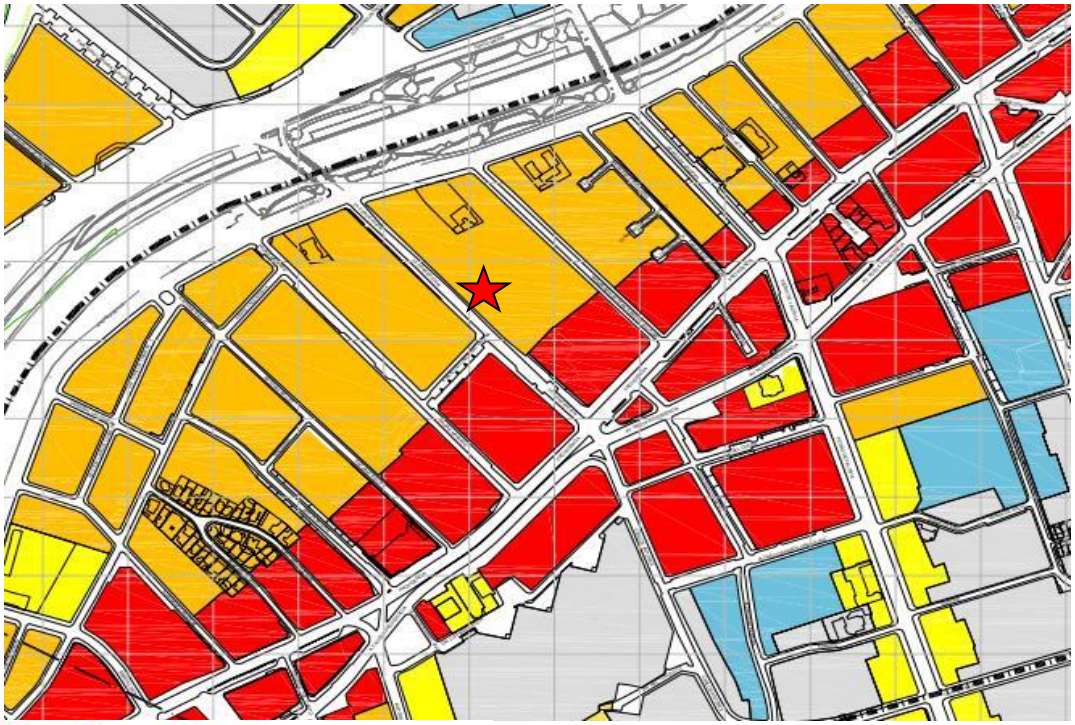
Fotografía 12: Patio de U y G, OF 102

## 10.- ANEXO PLAN REGULADOR Y ORDENANZA

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : | La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : | Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |



EAL / pa
Edif.Aislada Libre,
permite adosamiento.



**UpR y ECr**
Uso preferentemente Residencial y
Equipamiento Comercial restringido

Nº M23044-22-13

# 10.- ANEXO PLAN REGULADOR Y ORDENANZA

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : | La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : | Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |

**ART. 4.3.14. EAL / pa – Zona de Edificación Aislada Libre, permite adosamiento.**

Son zonas de edificación aislada sin límite de altura, con baja ocupación de suelo, con retiro a la línea de edificación y con antejardín que permite, según se señala en el plano respectivo, adosamiento de hasta 2 pisos y 7,00 mts de altura como máximo, conforme a las condiciones de envolvente que señalan los Art. 2.6.2 de la OGUC y los Arts. 4.2.14. y 4.2.15. de esta OL; sin retiro a la línea de edificación y con antejardín. Los parámetros que fijan sus condiciones se describen en el Cuadro Nº 19 siguiente:

Normas Edificación
CUADRO
Nº 19

**EAL / pa**
Zona de Edif. Aislada Libre, permite adosamiento

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **CIERROS** | A la calle | | | Al vecino | | Acceso vehicular | | | |
| | Transparencia | Altura (en metros) Zócalo | Altura (en metros) Total | Transparencia | Altura total (en metros) | Art. 4.1.05. de esta OL | | | |
| | 100 % | 0,60 | 2,20 | Art. 4.1.04. de esta OL | | | | | |
| **CONDICIONES PREDIALES** | Subdivisión Mínima | Antejardín | | Ochavos en la Línea Oficial (en metros) | | | | | |
| | | | | L.O. Sin Antej. | L.O. Antej. 3 m | L.O. con Antej. 5 m ó más | | | |
| | 800 m2 | Art. 4.1.06. de esta OL | | ------- | 4,00 | 6,00 | | | |
| **ENVOLVENTE VOLUMETRICA** | Alturas de Edificación Máximas | | | | | | Rasante | | |
| | Edificación Adosada | | Edificación Aislada | | por piso (en metros) | | | | |
| | pisos | metros | pisos | metros | Edif. Ados. | Edif Aisl. | | | |
| | ( * ) | ( * ) | Libre | Libre | 7,00 | 3,50 | Art. 2.6.3. OGUC | | |
| | Profundidad Máxima | Adosamientos (Longitud y altura) | | Distanciamientos Mínimos | | | | | |
| | | | | A Deslindes | | En Subterráneo (en metros) | | | |
| | ------- | Art. 4.2.14. y 4.2.15. de esta OL | | Art. 4.2.19. de esta OL | | 2,50 | | | |
| **SUPERFICIE CONSTRUIBLE** | Coeficiente de Constructibilidad | | | Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo | | | | | |
| | Normado | | | Edificación Adosada | | Edificación Aislada | | | |
| | Edif. Adosada | Edif. Aislada | | 1º Piso | Pisos Superiores | 1º Piso | Pisos Superiores | | |
| | ( * ) | 2,90 | | ( * ) | ( * ) | 0,20 | 0,40 | | |

*(*) En todos los predios de estas Zonas, en que se señala explícitamente que se permite el adosamiento (EAL/pa), se dispondrá de un coeficiente adicional de 0,60, para ser utilizado exclusivamente en dicho cuerpo destinado a usos no residenciales; y con un coeficiente de ocupación de suelo máximo de 0,60 por cada una de las dos plantas permitidas.*

| Zonas de Edificación | | Cuerpo | Densidad Residencial máx. | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *(Hab/há)* | *(Viv/há)* |
| **EAL / pa** | Edif. Aislada Libre, permite adosamiento | Aislado | **1.040** | **260** |

**ART. 6.2.16. Zona de uso preferentemente residencial y equipamiento de comercio restringido, UpR y ECr.[1]**

Las actividades específicas permitidas o prohibidas en la zona de uso de suelo preferentemente residencial y de equipamiento comercial restringido (UpR y ECr) se consignan en el cuadro 36 a continuación.

CUADRO 36 **UpR y ECr** Zona de uso preferentemente residencial y de equipamiento comercial restringido

| USO | | ACTIVIDADES ESPECÍFICAS | |
|---|---|---|---|
| | | PERMITIDAS | PROHIBIDAS |
| RESIDENCIAL | | Vivienda unifamiliar o colectiva;<br>Edificaciones destinadas al hospedaje remunerado o gratuito:<br>- *casas de pensión, residenciales,* hostales, apart-hoteles, *hotel y anexo de hotel, hostería de turismo, hotel de turismo;*<br>- hogares de acogida. | Edificaciones destinadas al hospedaje remunerado:<br>- complejo hotelero (resort), *motel de turismo.* |
| EQUIPAMIENTO | SERVICIOS | Edificaciones destinadas a la prestación de servicios:<br>- centros de pago, salones de belleza, lavasecos, tintorerías, centros de llamados o de internet, servicios;<br>- oficinas, agencias, *agencias de viñas o de industrias de licores establecidas fuera de la comuna;*<br>- notarías, correos;<br>- instituciones de salud previsional, instituciones financieras, cajas de compensación, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, bancos;<br>- productoras artísticas, audiovisuales, publicitarias;<br>- juzgados de policía local, oficinas de registro civil, oficinas y servicios municipales, consulados y embajadas;<br>- centros médicos, dentales, de estética; laboratorios médicos; locales de tatuajes, servicios funerarios, velatorios. | |
| | CIENTÍFICO | Edificaciones destinadas a investigación y divulgación científica, desarrollo y transferencia tecnológica e innovación técnica. | |
| | SEGURIDAD | Edificaciones destinadas a la seguridad pública:<br>- unidades policiales, cuarteles de bomberos. | Edificaciones destinadas a seguridad pública:<br>- cárceles, centros de detención o de rehabilitación delictual. |
| | EDUCACIÓN | Edificaciones destinadas a:<br>- salas cuna, jardines infantiles;<br>- establecimientos de educación básica, media, diferenciales o especiales;<br>- institutos de idiomas, centros de formación o capacitación, academias e institutos profesionales en carreras u oficios artísticos, preuniversitarios, educación de adultos. | Edificaciones destinadas a:<br>- sedes o campus universitarios, institutos técnicos y profesionales, estudios de postgrado;<br>- centros de rehabilitación conductual. |
| | SALUD | Edificaciones destinadas a:<br>- policlínicos, centros de salud pública tales como COSAM, CESFAM, CECOF, CCR, CSU;<br>- terapias alternativas o complementarias;<br>- servicios de atención primaria de urgencia (SAPU);<br>- consultas o clínicas veterinarias. | Edificaciones destinadas a:<br>- centros especializados de rehabilitación, exploración, diagnóstico y tratamiento;<br>- rehabilitación y hospitalización de baja complejidad, cirugía plástica o estética, maternidades;<br>- hospitales, clínicas;<br>- locales destinados al análisis o disposición de restos como: morgue; cementerios y crematorios, cementerios de mascotas. |
| | SOCIAL | Edificaciones destinadas a:<br>- sedes de juntas de vecinos, centros de madres, centros del adulto mayor, centros de la juventud, centros integrales de desarrollo social;<br>- locales y centros comunitarios, sedes de organizaciones funcionales;<br>- *círculos o clubes sociales.* | |

## 10.- ANEXO PLAN REGULADOR Y ORDENANZA

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : | La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : | Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |

| | | |
|---|---|---|
| **CULTO Y CULTURA** | Edificaciones destinadas a:<br>- capillas, oratorios, iglesias, sinagogas, mezquitas, templos, parroquias;<br>- bibliotecas, galerías de arte, museos, centros de exposición o difusión de toda especie;<br>- auditorios, centros culturales, centros de convenciones, salas de concierto o espectáculos;<br>- radioemisoras, prensa escrita;<br>- cines y teatros. | Edificaciones destinadas a:<br>- canales de televisión;<br>- multicines. |
| **DEPORTE** | Edificaciones destinadas a:<br>- salas para pilates, yoga y otras disciplinas similares, sedes, centros o clubes de instituciones de carácter deportivo;<br>- gimnasios;<br>- saunas, piscinas, SPA;<br>- polideportivos y multicanchas solo en recintos cerrados. | Edificaciones destinadas a:<br>- estadios o complejos deportivos. |
| **ESPARCI-MIENTO** | Edificaciones o locales destinados a:<br>- juegos electrónicos, juegos mecánicos. | Edificaciones o locales destinados a:<br>- parques zoológicos, parques de entretenciones, casinos. |
| **COMERCIO** | Edificaciones o locales destinados a:<br>- compraventa de mercaderías y elementos diversos tales como bazar, paquetería, librería, boutique, ferreterías, almacén, frutas y verduras, farmacias, tiendas de vestuario y calzado, tiendas especializadas;<br>- ciber café, fotocopias, centros de copiado;<br>- *salones de té y cafeterías; fuentes de soda, restaurantes diurnos y nocturnos, restaurant de turismo; cantinas, bares, pubs y tabernas, expendio de cervezas o sidra de frutas;*<br>- *depósito de bebidas alcohólicas (botillerías);*<br>- *minimarket o minimercado*, mercados, *supermercados.* | Edificaciones o locales destinados a:<br>- compra, venta o arriendo de automóviles u otros vehículos, estaciones o centros de servicio automotor, centros de lavado de automóviles;<br>- *cabarés o peñas folclóricas, quintas de recreo o servicios al auto,*<br>- *salones de baile o discotecas;*<br>- *casas importadoras de vinos y licores;*<br>- grandes tiendas, centros comerciales. |

| | | |
|---|---|---|
| **ACTIVIDADES PRODUCTIVAS** | Edificaciones o locales destinados a:<br>- talleres artesanales de producción, panaderías, pastelerías;<br>- talleres y fábricas de confección, muebles, comestibles y productos diversos, editoriales, imprentas y otros locales en que se emplean productos químicos. | Edificaciones o locales destinados a:<br>- laboratorios farmacéuticos;<br>- talleres mecánicos de mantención y de reparación;<br>- frigoríficos, depósitos, bodegas, almacenes de explosivos;<br>- empresas distribuidoras mayoristas en general, *bodegas elaboradoras y distribuidoras de vinos, licores o cerveza que expendan al por mayor.* |
| **INFRA-ESTRUCTURA** | | Edificaciones o instalaciones destinadas al transporte y la distribución sanitaria y energética:<br>- terminales de transporte terrestre, estaciones de trasbordo del transporte público, paraderos de taxis y radiotaxi;<br>- estaciones ferroviarias, aeropuertos;<br>- estaciones exclusivas de transferencia de residuos sólidos, plantas de captación, distribución y tratamiento de aguas, rellenos sanitarios, vertederos;<br>- subestaciones y plantas repetidoras, central de generación o distribución de energía, de gas o telecomunicaciones, gasoductos. |
| **ESPACIO PÚBLICO** | Regidas por el artículo 2.1.30. de la OGUC, o aquel que en el futuro lo reemplace. | |
| **ÁREA VERDE** | Regidas por el artículo 2.1.31. de la OGUC, o aquel que en el futuro lo reemplace. | |

*Nota: En el cuadro 36 las actividades señaladas en cursiva están asociadas a patentes de alcohol, de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 19.925 sobre expendio y consumo de bebidas alcohólicas.*




**Vialidad**

## 10.- ANEXO SII

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : | La Concepción 191 OF 101, 102 | | | |
| **COMUNA** | : | Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago | |

# CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

**29 de Marzo de 2022**

| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | | PROVIDENCIA | | ROL | 00223-00436 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | | LA CONCEPCION 191 OF 101 1P | | | |
| Nombre del Propietario | | SERVICIOS PROFESIONALES Y GESTIO | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | OFICINA | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2021 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4 | |
| Avalúo Total | $ 274.762.996 | Contribución Neta | $ 747.356 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 274.762.996 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 17.173 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 764.529 |

| | | |
|---|---|---|
| Avalúo Total Actualizado al 29/03/2022 | $ | 301.399.190 |

# CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

**29 de Marzo de 2022**

| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | | PROVIDENCIA | | ROL | 00223-00437 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | | LA CONCEPCION 191 OF 102 1P | | | |
| Nombre del Propietario | | CASTRO DURAN CRISTIAN ANDRES | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | OFICINA | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2021 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4 | |
| Avalúo Total | $ 190.053.585 | Contribución Neta | $ 516.946 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 190.053.585 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 11.879 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 528.825 |

| | | |
|---|---|---|
| Avalúo Total Actualizado al 29/03/2022 | $ | 208.477.850 |

# 10.- ANEXO SII

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : | La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : | Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |

## CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

29 de Marzo de 2022

| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | | PROVIDENCIA | | ROL | 00223-00531 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | | LA CONCEPCION 191 BX 12 1SB | | | |
| Nombre del Propietario | | SERVICIOS PROFESIONALES Y GESTIO | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | ESTACIONAMIENTO | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2021 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4 | |
| Avalúo Total | $ 4.479.440 | Contribución Neta | $ 12.184 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 4.479.440 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 280 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 12.464 |

| | |
|---|---|
| Avalúo Total Actualizado al 29/03/2022 | $ 4.865.998 |

## CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

29 de Marzo de 2022

| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | | PROVIDENCIA | | ROL | 00223-00532 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | | LA CONCEPCION 191 BX 13 1SB | | | |
| Nombre del Propietario | | SERVICIOS PROFESIONALES Y GESTIO | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | ESTACIONAMIENTO | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2021 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4 | |
| Avalúo Total | $ 4.479.440 | Contribución Neta | $ 12.184 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 4.479.440 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 280 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 12.464 |

| | |
|---|---|
| Avalúo Total Actualizado al 29/03/2022 | $ 4.865.998 |

## CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

30 de Marzo de 2022

| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | | PROVIDENCIA | | ROL | 00223-00533 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | | LA CONCEPCION 191 BX 14 BD 1 1SB | | | |
| Nombre del Propietario | | SERVICIOS PROFESIONALES Y GESTIO | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | ESTACIONAMIENTO | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2021 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4 | |
| Avalúo Total | $ 5.857.101 | Contribución Neta | $ 15.932 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 5.857.101 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 366 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 16.298 |

| | |
|---|---|
| Avalúo Total Actualizado al 30/03/2022 | $ 6.362.503 |

## CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

30 de Marzo de 2022

| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | | PROVIDENCIA | | ROL | 00223-00534 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | | LA CONCEPCION 191 BX 15 BX 16 BD2 1 SB | | | |
| Nombre del Propietario | | SERVICIOS PROFESIONALES Y GESTIO | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | ESTACIONAMIENTO | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2021 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4 | |
| Avalúo Total | $ 9.990.087 | Contribución Neta | $ 27.173 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 9.990.087 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 625 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 27.798 |

| | |
|---|---|
| Avalúo Total Actualizado al 30/03/2022 | $ 10.852.019 |

## CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

30 de Marzo de 2022

| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | | PROVIDENCIA | | ROL | 00223-00545 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | | LA CONCEPCION 191 BX 27 1SB | | | |
| Nombre del Propietario | | CORP MEDICAL CHILE LIMITADA | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | ESTACIONAMIENTO | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2021 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4 | |
| Avalúo Total | $ 4.479.440 | Contribución Neta | $ 12.184 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 4.479.440 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 280 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 12.464 |

| | |
|---|---|
| Avalúo Total Actualizado al 30/03/2022 | $ 4.865.998 |

## CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

30 de Marzo de 2022

| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | | PROVIDENCIA | | ROL | 00223-00642 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | | LA CONCEPCION 191 BX 126 BX127 BD 78 4 SB | | | |
| Nombre del Propietario | | SERVICIOS PROFESIONALES Y GESTIO | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | ESTACIONAMIENTO | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2021 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4 | |
| Avalúo Total | $ 9.990.087 | Contribución Neta | $ 27.173 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 9.990.087 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 625 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 27.798 |

| | |
|---|---|
| Avalúo Total Actualizado al 30/03/2022 | $ 10.852.019 |

## CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

30 de Marzo de 2022

| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | | PROVIDENCIA | | ROL | 00223-00653 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | | LA CONCEPCION 191 BX 138 BD71 4 SB | | | |
| Nombre del Propietario | | CASTRO DURAN CRISTIAN ANDRES | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | ESTACIONAMIENTO | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2021 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4 | |
| Avalúo Total | $ 5.857.101 | Contribución Neta | $ 15.932 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 5.857.101 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 366 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 16.298 |

| | |
|---|---|
| Avalúo Total Actualizado al 30/03/2022 | $ 6.362.503 |

## CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

30 de Marzo de 2022

| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | | PROVIDENCIA | | ROL | 00223-00654 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | | LA CONCEPCION 191 BX 139 BD67 4 SB | | | |
| Nombre del Propietario | | CASTRO DURAN CRISTIAN ANDRES | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | ESTACIONAMIENTO | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2021 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4 | |
| Avalúo Total | $ 7.578.499 | Contribución Neta | $ 20.614 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 7.578.499 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 474 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 21.088 |

| | |
|---|---|
| Avalúo Total Actualizado al 30/03/2022 | $ 8.232.349 |

## 10.- ANEXO SII

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : | La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : | Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |

### CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

30 de Marzo de 2022

| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | PROVIDENCIA | | | ROL | 00223-00655 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | LA CONCEPCION 191 BX 140 4SB | | | | |
| Nombre del Propietario | CASTRO DURAN CRISTIAN ANDRES | | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | ESTACIONAMIENTO | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2021 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4 | |
| Avalúo Total | $ 4.479.440 | Contribución Neta | $ 12.184 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 4.479.440 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 280 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 12.464 |

| | |
|---|---|
| Avalúo Total Actualizado al 30/03/2022 | $ 4.865.998 |

### CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

30 de Marzo de 2022

| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | PROVIDENCIA | | | ROL | 00223-00656 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | LA CONCEPCION 191 BX 141 4SB | | | | |
| Nombre del Propietario | CASTRO DURAN CRISTIAN ANDRES | | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | ESTACIONAMIENTO | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2021 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4 | |
| Avalúo Total | $ 4.479.440 | Contribución Neta | $ 12.184 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 4.479.440 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 280 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 12.464 |

| | |
|---|---|
| Avalúo Total Actualizado al 30/03/2022 | $ 4.865.998 |

### CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

30 de Marzo de 2022

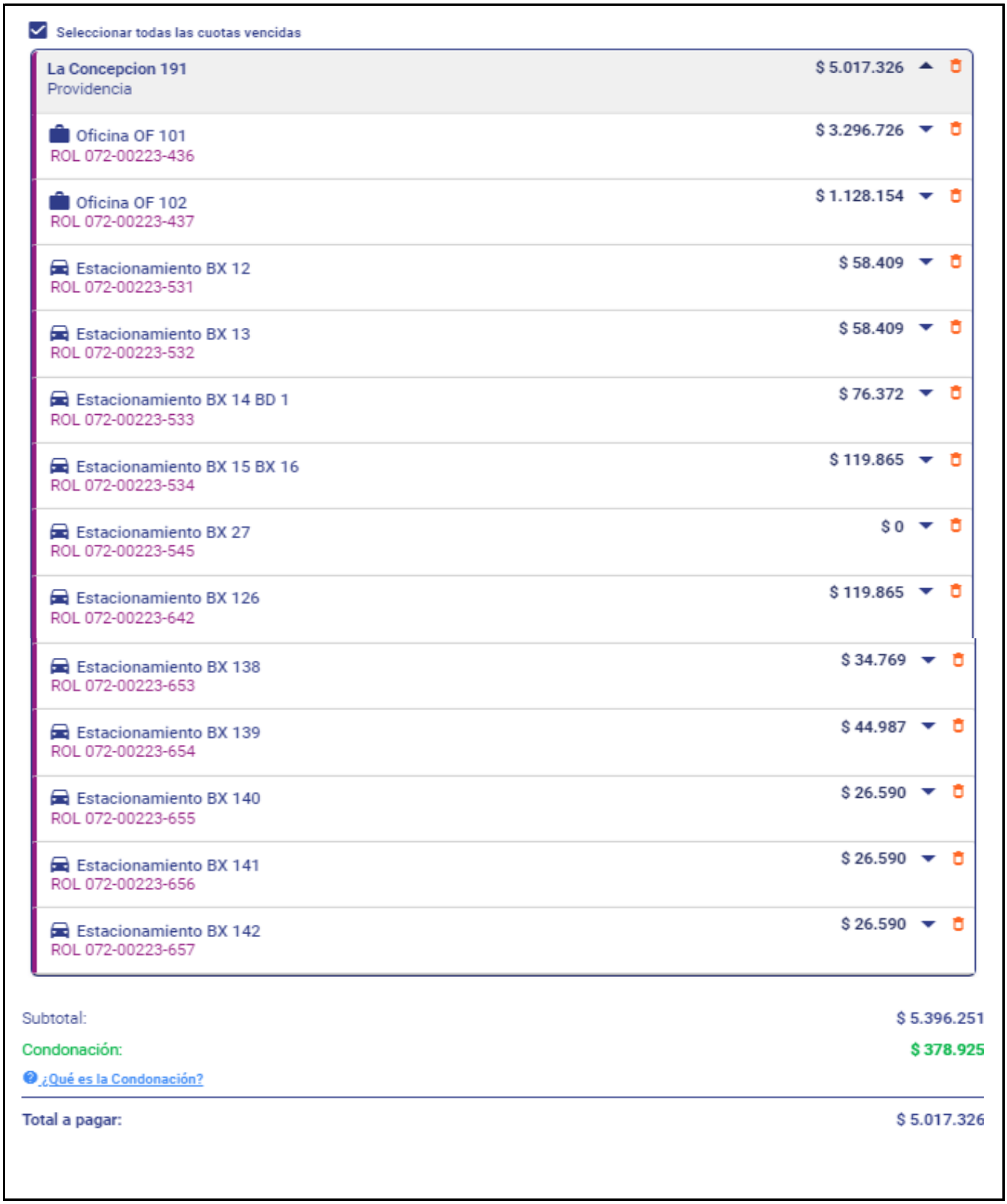
| Datos Generales | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Comuna | PROVIDENCIA | | | ROL | 00223-00657 |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | LA CONCEPCION 191 BX 142 4SB | | | | |
| Nombre del Propietario | CASTRO DURAN CRISTIAN ANDRES | | | | |
| Ubicación | URBANA | Destino | ESTACIONAMIENTO | Serie | NO AGRICOLA |

| Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2021 | | | |
|---|---|---|---|
| Desglose de Avalúo | | Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4 | |
| Avalúo Total | $ 4.479.440 | Contribución Neta | $ 12.184 |
| Avalúo Exento | $ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | $ 0 |
| Avalúo Afecto | $ 4.479.440 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | $ 280 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | $ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | $ 0 |
| | | Contribución Total | $ 12.464 |

| | |
|---|---|
| Avalúo Total Actualizado al 30/03/2022 | $ 4.865.998 |

## 10.- ANEXO TGR

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : | La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : | Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |




Nº M23044-22-13

## 10.- ANEXO CERTIFICADO DOM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |

FORMULARIO 2.4 (P.E. - 5.1.4./5.1.6) 1/5

# PERMISO DE EDIFICACION

☑ OBRA NUEVA — LOTEO DFL 2 CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA ☐ SI ☑ NO; LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA ☐ SI ☑ NO

☐ AMPLIACION MAYOR A 100 M2 ☐ ALTERACION ☐ REPARACION ☐ RECONSTRUCCION

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :
**PROVIDENCIA**

**REGIÓN : METROPOLITANA**

☑ URBANO ☐ RURAL

| NUMERO DE PERMISO |
|---|
| 10/12 |
| Fecha de Aprobación |
| 04/05/2012 |
| ROL S.I.I |
| 00023-014 / 059 al 083 |

**VISTOS:**

A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.
C) La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4./5.1.6. N° 1737/2011 de fecha 14/10/2011
D) El Certificado de Informaciones Previas Nº 4039 / 4048 de fecha 22/12/2010
E) El Anteproyecto de Edificación Nº 11/11 vigente, de fecha 01/03/2011 (cuando corresponda)
F) El informe Favorable Revisor Independiente Nº DEISA5-PE 0026-C/12 de fecha 16/04/2012 (cuando corresponda)
G) El informe Favorable Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural Nº 3168-003-2011 de fecha 25/11/2011
H) La solicitud N° --- de fecha --- de aprobación de loteo con construcción simultánea.
I) Otros (especificar): ---

**RESUELVO:**

1. - Otorgar permiso para CONSTRUIR (especificar) 1 EDIFICIO (Nº de edificios, casas, galpones) con una superficie edificada total de 12.581,61 m2 y de 12 pisos de altura, destinado a COMERCIO Y OFICINA ubicado en LA CONCEPCION Nº 191 Lote Nº --- manzana --- localidad o loteo --- Sector URBANO (Urbano o Rural) Zona Edificación EAL/pa Zona Uso UpR y ECr del Plan Regulador COMUNAL (Comunal o Intercomunal) aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C de los VISTOS de este permiso.

2. - Dejar constancia que la obra que se aprueba --- (Mantiene o pierde) los beneficios del D.F.L.N°2 de 1959 y se acoge a las siguientes disposiciones especiales:
FUSIÓN DE TERRENOS, PROYECCIÓN DE SOMBRAS
Beneficio de Fusión de Terrenos; Proyección de Sombras; Conjunto Armónico

3.- Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales:
---
ART. 121, ART. 122, ART. 123, ART. 124, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, otros, (especificar)
Plazos de la autorización especial ---

4.- Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado. (cuando corresponda)

**5.- INDIVIDUALIZACION DEL PROPIETARIO**

| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del **PROPIETARIO** | R.U.T. |
|---|---|
| INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LA CONCEPCION 177 S.A. | 76.158.248-8 |
| | |
| GONZALO SANTOLAYA MARTINEZ Y FELIPE ZEGERS | 13.551.594-9 / 9.904.492-6 |

## 10.- ANEXO CERTIFICADO DOM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |

FORMULARIO 2.8. (C.R.D.E. - 5.2.5./5.2.6) 1/4

### CERTIFICADO DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

☑ OBRA NUEVA — LOTEO DFL 2 CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA ☐ SI ☑ NO — LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA ☐ SI ☑ NO

☐ AMPLIACION MAYOR A 100 M2 ☐ ALTERACION ☐ REPARACION ☐ RECONSTRUCCION

**DIRECCION DE OBRAS**
**MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA**

**REGIÓN : METROPOLITANA**

☑ URBANO ☐ RURAL

| Nº DE CERTIFICADO |
|---|
| 239/13 |
| FECHA |
| 02/09/2013 |
| ROL S.I.I. |
| 00023-014/059 al 083 |

**VISTOS:**

A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,

B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art.144, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.

C) La solicitud de Recepción Definitiva de Edificación debidamente suscrita por el propietario y arquitecto correspondiente al expediente S.R.D.E.- 5.2.5. y 5.2.6 Nº 1337/13

D) El informe del arquitecto que señala que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones.

E) El informe favorable del Revisor Independiente que certifica que las obras de edificación se ejecutaron conforme al permiso aprobado. (Cuando corresponda)

F) Los antecedentes que comprenden el expediente S.P.E. 5.1.4/5.1.6 Nº 1737/11 y 1125/13

G) Los documentos exigidos en los Arts 5.2.5 y 5.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**RESUELVO:**

1.- Otorgar Certificado de Recepción Definitiva TOTAL (TOTAL O PARCIAL) de la obra destinada a COMERCIO Y OFICINAS ubicada en calle/avenida/camino LA CONCEPCION Nº 191 Lote Nº --- manzana --- localidad o loteo --- sector URBANO (urbano o rural) de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M. que forman parte del presente certificado.

2.- Dejar constancia que el proyecto que se recepciona se acoge a las siguientes disposiciones especiales:
FUSION DE TERRENO; PROYECCION DE SOMBRAS; LEY 19.537 DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA
(especificar: DFL 2, CONJUNTO ARMÓNICO, BENEFICIO DE FUSIÓN DE TERRENOS, PROYECCIÓN DE SOMBRAS, LEY 19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, OTROS.)

3.- Que la presente recepción se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales:
---
(ART. 121, ART. 122, ART. 123, ART. 124, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones)
Plazos de la autorización ---

4.- Individualización del Propietario

| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del **PROPIETARIO** | | R.U.T. | |
|---|---|---|---|
| INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LA CONCEPCION 177 S.A. | | 76.158.248-8 | |
| REPRESENTANTE LEGAL del **PROPIETARIO** | | R.U.T. | |
| GONZALO SANTOLAYA MARTINEZ / FELIPE ZEGERS V. | | 13.551.594-9 / 9.904.492-6 | |
| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la Empresa del **ARQUITECTO** (cuando corresponda) | | R.U.T. | |
| | | | |
| NOMBRE DEL **ARQUITECTO** RESPONSABLE | | R.U.T. | |
| GUIDO GONZALEZ VACHE | | 5.863.807-2 | |
| NOMBRE del **REVISOR INDEPENDIENTE** (cuando corresponda) | RUT | REGISTRO | CATEGORIA |
| HERNAN TAITO ORTIZ | 10.345.021-7 | 146-13 | 1ª |

Nº M23044-22-13

## 10.- ANEXO CERTIFICADO DOM

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |

FORMULARIO S.C.I.

(C.C.I. - 10°)

### CERTIFICADO DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA
### LEY 19.537

**DIRECCION DE OBRAS**
**MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA**
**REGIÓN : METROPOLITANA**

☑ URBANO ☐ RURAL

| NUMERO DE CERTIFICADO |
|---|
| 19/13 |
| FECHA |
| 10/09/2013 |

**VISTOS:**

A) Las atribuciones emanadas del Art. 10 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria,
B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial,
C) La solicitud para acogerse a la ley 19.537, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y el arquitecto correspondientes al expediente S.C.I. 10° N° 1483/13
D) El Permiso de Edificación Nº 10/12 de fecha 04/05/2012
E) La(s) resolución(es) modificatoria(s) del proyecto N° 131-A/13 de fecha 06/08/2013
F) La constancia de inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de SANTIAGO del Reglamento de Copropiedad, a fojas 31.654 N° 36.106 de fecha 07/08/2013

**RESUELVO :**

1.- Certificar que se acoge a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, Condominio Tipo A (A - B) el INMUEBLE (PROYECTO - INMUEBLE) ubicado en calle/ avenida/ camino LA CONCEPCION N°191 de 12 pisos destinado a OFICINAS Y COMERCIO de propiedad de INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LA CONCEPCION 177 S.A.

2.- Aprobar los respectivos planos de copropiedad inmobiliaria.

3.- Certificar que el INMUEBLE (PROYECTO - INMUEBLE) cumple con los requisitos establecidos en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.

4.- Constituyen unidades enajenables y bienes comunes del condominio los indicados en los planos LAMINA 1 a 9/9 y señalados en el Reglamento de Copropiedad, en conformidad a la Ley Nº 19.537 y su reglamento.

5.- Anótese en el Registro Especial de esta Dirección de Obras Municipales, archívese, y dese copias autorizadas al interesado

6.- PAGO DE DERECHOS (Artículo 130 Nº 8 y 9 L.G.U.C.)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| CANTIDAD DE UNIDADES VENDIBLES | 327 | 2 CUOTAS DE AHORRO CORVI | | | $ 2.448,82 |
| CANTIDAD DE EJEMPLARES CERTIFICADOS | | 1 CUOTA DE AHORRO CORVI | | | |
| TOTAL A PAGAR | | | | | $ 800.764 |
| GIRO DE INGRESO MUNICIPAL | | Nº | 427217 - 427128 | FECHA | 23/08/213 - 10/09/2013 |

MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA ARQUITECTO REVISOR DIRECCION DE OBRAS

LUIS FERNANDO GUILLIER RAGA
ARQUITECTO
REVISOR

MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA J.E.F.E. DEPTO. DE EDIFICACION

CARLOS CASTRO URRUTIA
ARQUITECTO
JEFE DPTO. EDIFICACION

MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA DIRECTOR DIRECCION DE OBRAS

SERGIO VENTURA BECERRA
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

# 11.- ANEXO. DEFINICION DE METODOLOGIAS

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DIRECCION** | : La Concepción 191 OF 101, 102 | | |
| **COMUNA** | : Providencia | **REGION** | Metropolitana de Santiago |

**Criterios y Metodologías de Tasación aplicados por Transsa en inmuebles con construcciones:**

El valor de una propiedad puede ser estimado desde diversos enfoques, normalmente concordantes, pero no como condición necesaria. El trabajo de la tasación consiste en abordar estos enfoques de forma objetiva, para luego determinar mediante el juicio experto cuál de éstos representa de mejor forma el valor asignado al bien.

**A. Método Comparativo**

Considera la asignación de un valor a la propiedad en base a la comparación de ésta con otros bienes de similares características u homologables de acuerdo a criterios objetivos (ubicación, emplazamiento, programa, calidad constructiva entre otros). Las fuentes utilizadas son la base de datos de Transsa levantada de transacciones del Conservador de Bienes Raíces y de las propias tasaciones de nuestra oficina y las ofertas detectadas en medios escritos o portales inmobiliarios.

Típicamente este criterio se aplica para todas las tasaciones realizadas por nuestra oficina, tanto de orden hipotecario como para garantías de oficinas, locales comerciales y otros similares. No obstante, en casos de propiedades de características muy particulares, la comparación con otras propiedades no resulta del todo aplicable.

**B. Valor Físico o Valor de Reposición Depreciado**

Consiste en asignar a) valor al terreno en función de los valores registrados en emplazamientos alternativos para la actividad que se desarrolla en la propiedad; ya sea por referencias directas en el sector o por homologación con sectores similares con oferta de suelo a la fecha y b) el valor físico de las construcciones, que corresponde al costo de reposición a nuevo del bien, incluidos los costos indirectos de su ejecución, depreciado según la antigüedad de sus componentes, grado de obsolescencia y estado de mantención.

La depreciación de las obras se estimará de acuerdo a su edad efectiva en años y su expectativa de vida en años, utilizando las tablas de Marshall & Swift, consultora norteamericana con amplia experiencia en este rubro y el modelo de depreciación de Ross & Heidecke.

Normalmente, esta corresponde a la valorización más conservadora de un inmueble, pero permite a la vez fijar una cota con bastante objetividad, esta es la razón por la que estimamos siempre útil su aplicación.

**C. Valor por Capitalización de Rentas**

En propiedades con destino comercial y en oficinas, a menudo el régimen de arriendo que alcanzan constituye un soporte para justificar el valor de una propiedad. Esta aproximación consiste en correlacionar el canon de arriendo con un plazo de contrato, una tasa de rentabilidad (o reflejo de riesgo) y el valor residual del bien o del flujo.

Normalmente, este criterio soporta un valor superior al valor físico de los inmuebles, y debe ser considerado para no subvalorar la capacidad de pago de un bien raíz. Para su aplicación se requiere:

• Estimar los flujos de caja de ingreso o de pago, imputables al inmueble hasta el final de su vida útil o del período considerado.
• Estimar el valor mercado previsible al final de su vida útil o del período . Otra opción es la de continuar el arriendo en forma perpetua, estableciendo las nuevas condiciones una vez terminado el período de arriendo final. En este caso, se utilizará la primera alternativa.
• Elegir tipo de actualización (tasa porcentual representativa) dependiendo del riesgo y grado de demanda de cada tipo de inmueble.

Para estimar los flujos de caja futuros se debe aplicar un criterio de prudencia, utilizando una hipótesis de la situación más probable. Si son arriendos con ocupación actual, la probabilidad de ocupación futura, las condiciones del contrato de arriendo legales y pactadas, las rentas, plazos y morosidades. Además se debe considerar si los gastos que se generen son o serán pagados por el arrendador o el arrendatario.