












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

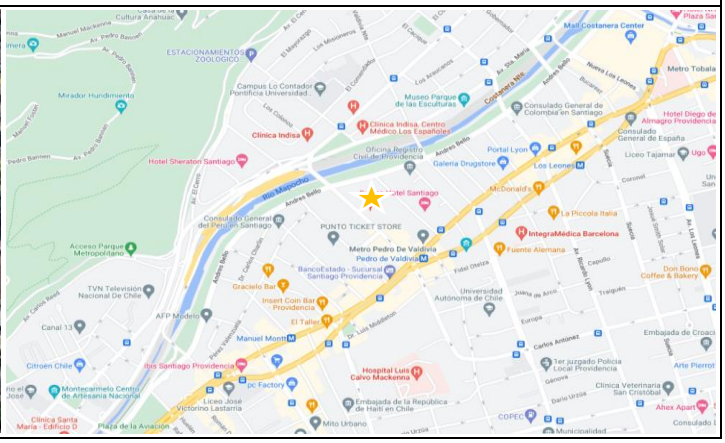
Nº	Dirección referencial	Tipo Fuente	Fecha Publicación	Código	Fono/CBR (Fojas, N°)	M² terreno	M² constr.	UF Total	Indice UF/m² terr	UF/m² Constr
1	Guardia Vieja / Barcelona	Oferta (2)	01-09-2021	https://www.	9 76080117	0	175	14.350	-	82,0
2	Santa Beatriz / Magnere	Oferta (2)	01-11-2021	https://www.	9 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.	

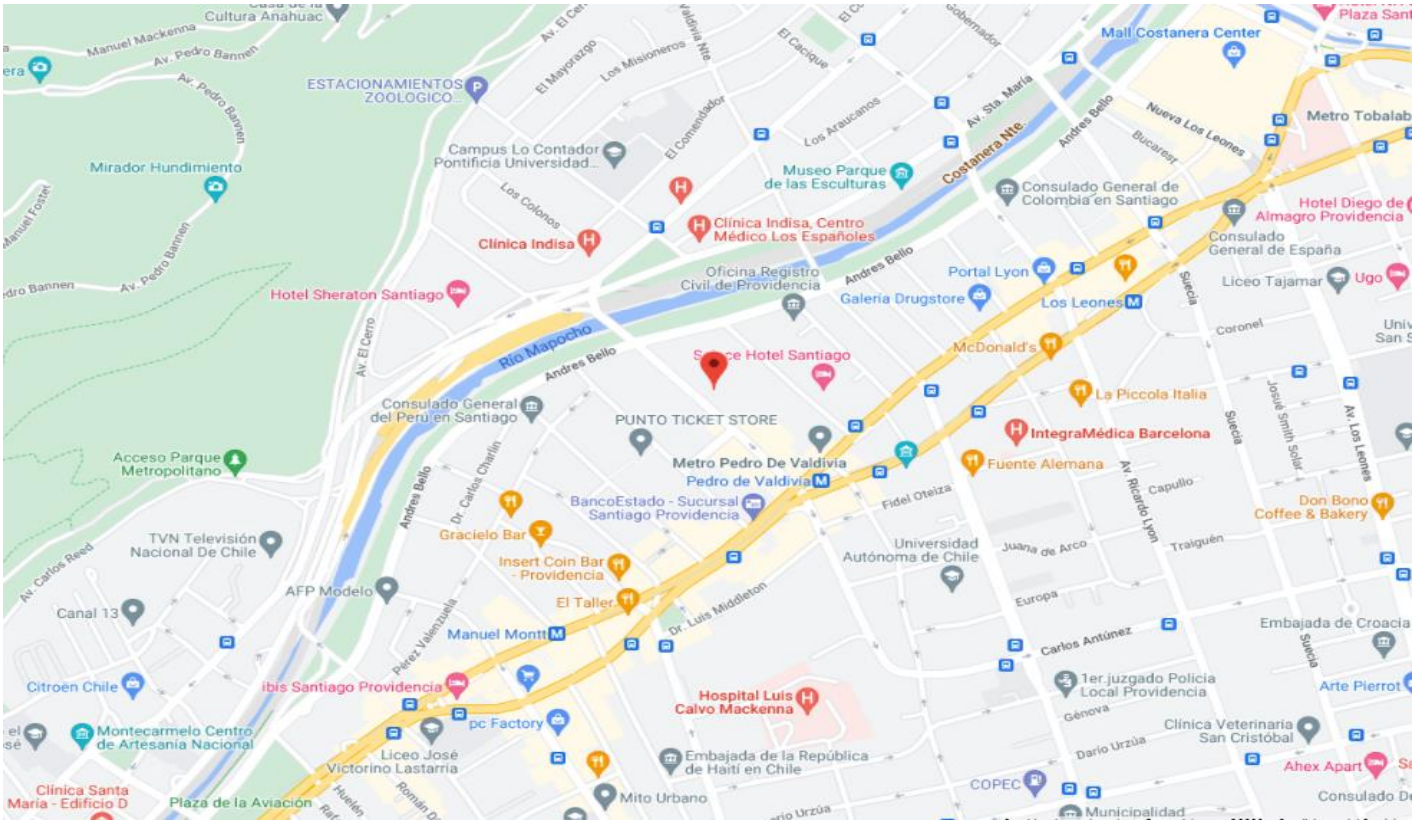
CONCLUSIONES Y ALCANCES SOBRE LAS REFERENCIAS

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.

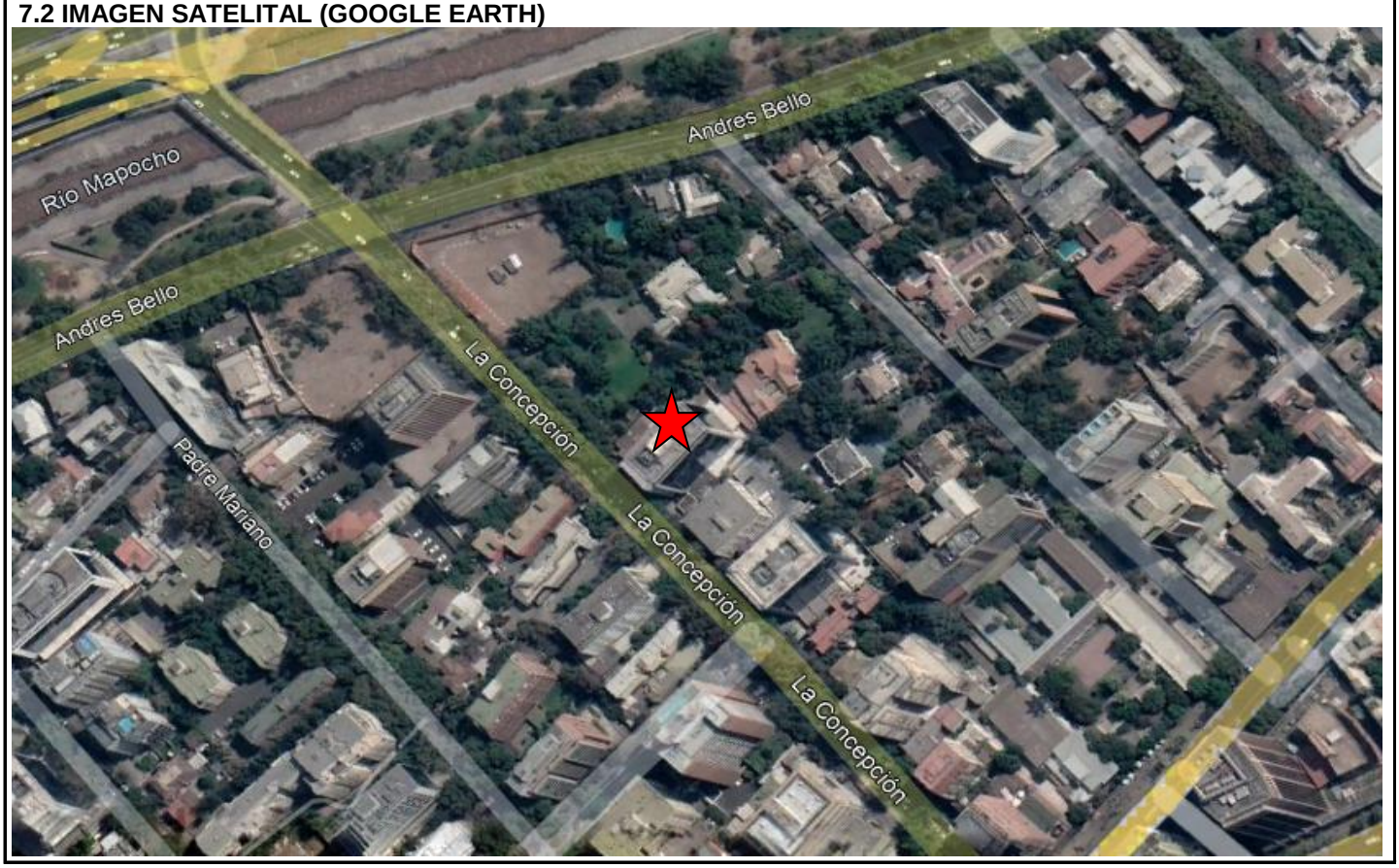
7.- PLANIMETRIA GENERAL

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

7.1 PLANO DE UBICACIÓN



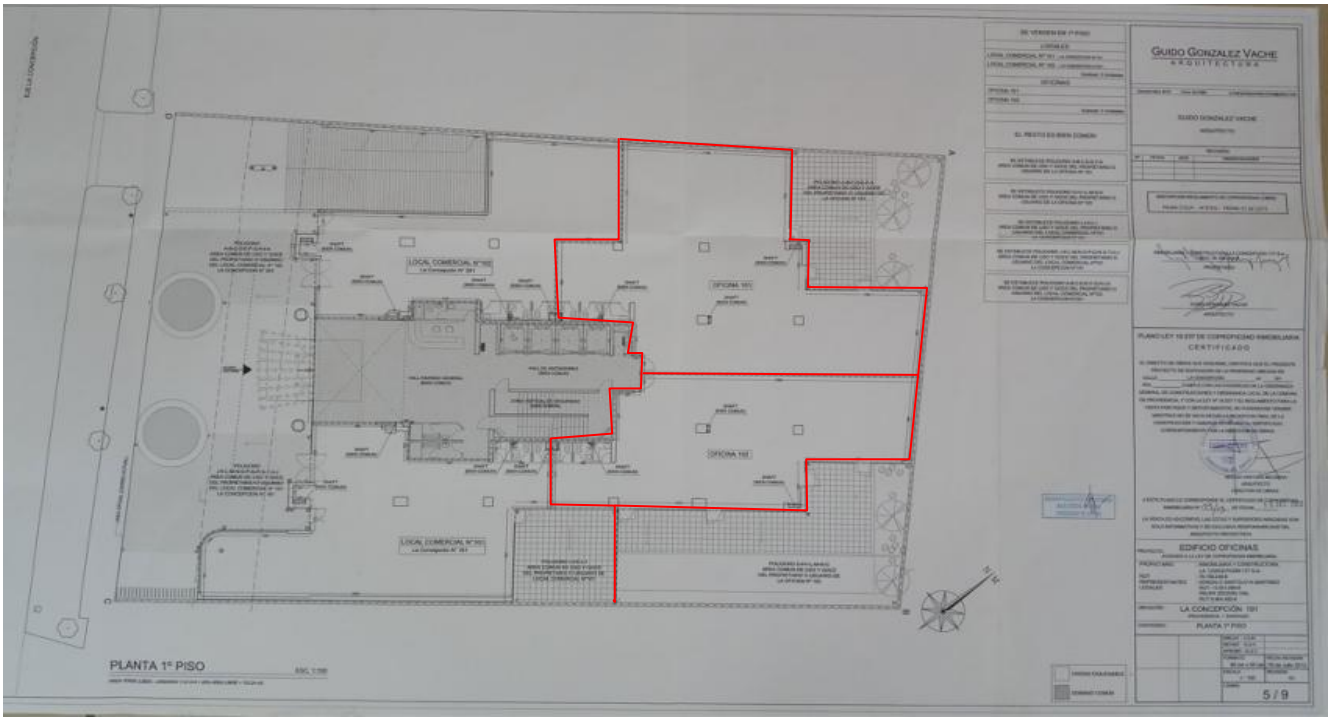
7.2 IMAGEN SATELITAL (GOOGLE EARTH)



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

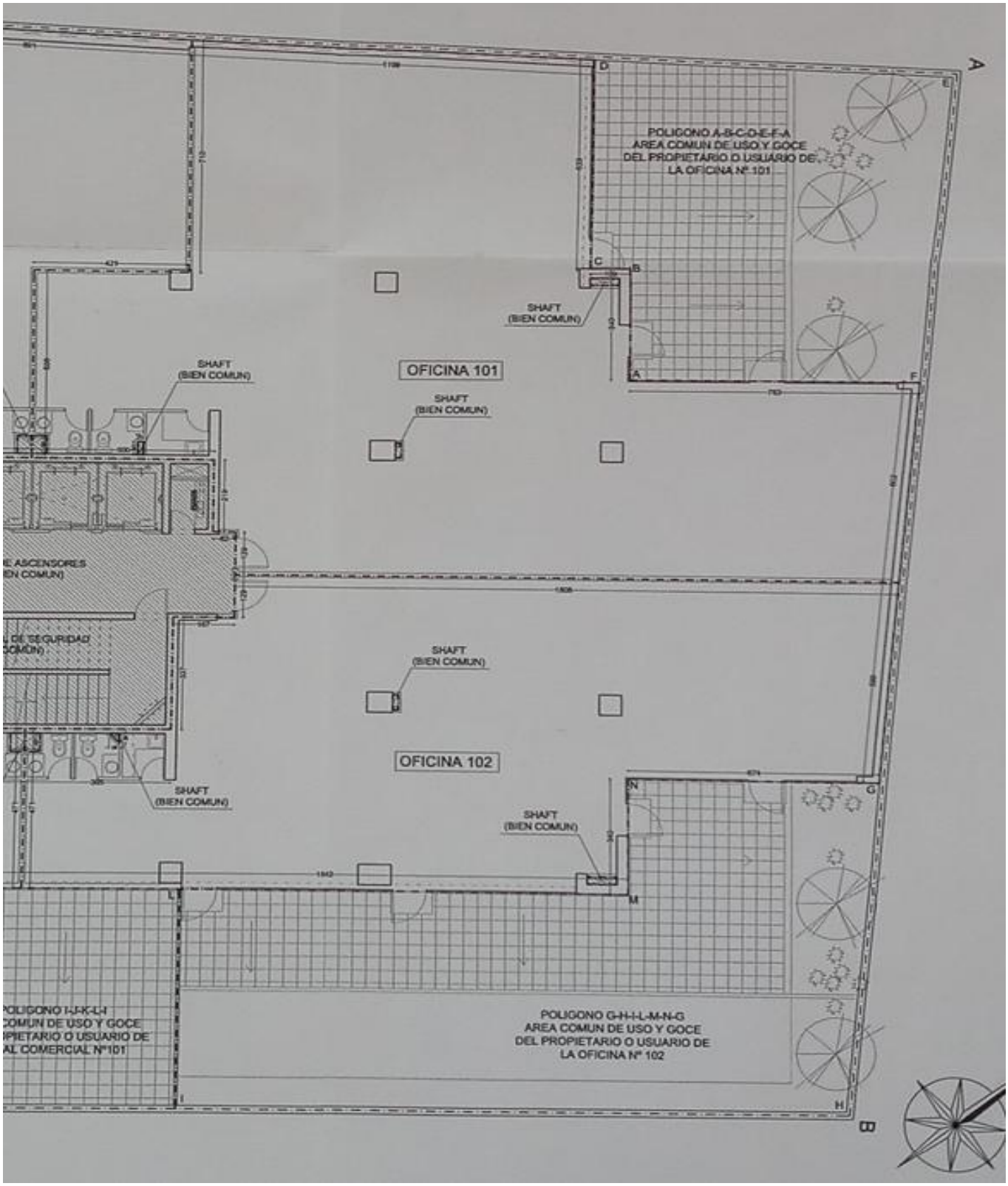
CUADRO DE SUPERFICIES POR UNIDAD

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

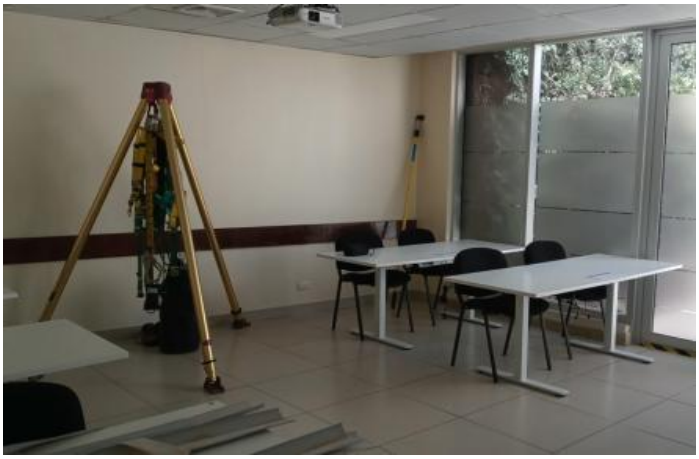
DIRECCION	:	La Concepción 191 OF 101, 102		
COMUNA	:	Providencia	**REGION**	Metropolitana de Santiago



Fotografía 7: Sala de reunión



Fotografía 8: Patio de U y G, OF 101



Fotografía 9: Sala



Fotografía 10: Oficinas



Fotografía 11: Oficina



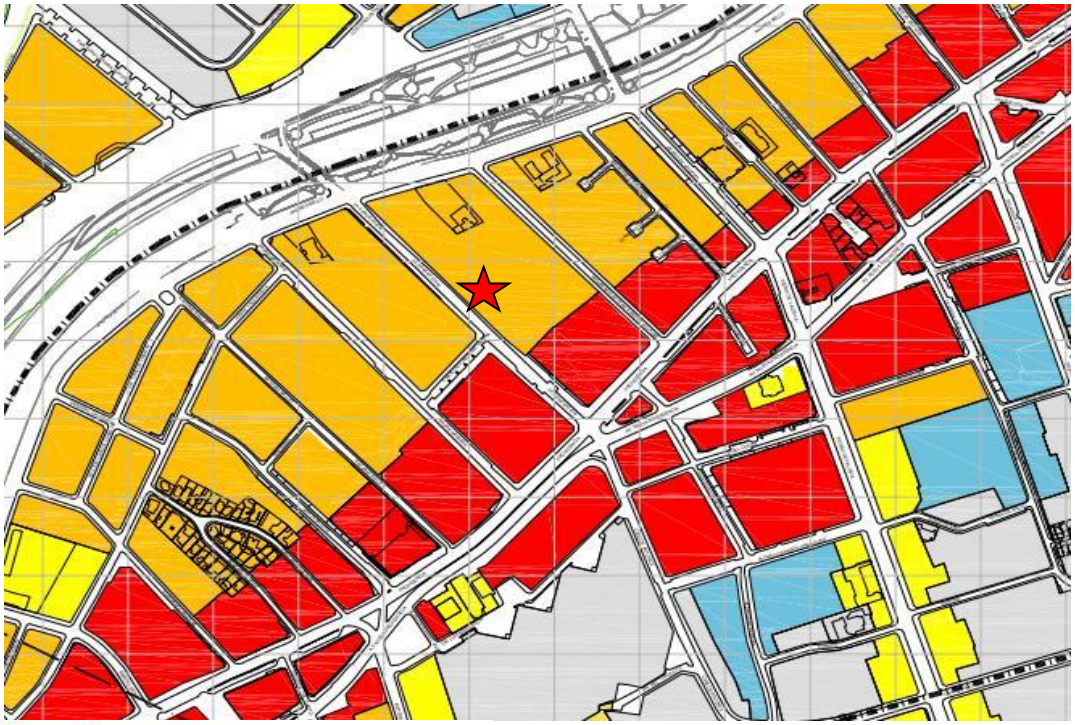
Fotografía 12: Patio de U y G, OF 102

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; Edificaciones destinadas al hospedaje remunerado o gratuito: - *casas de pensión, residenciales,* hostales, apart-hoteles, *hotel y anexo de hotel, hostería de turismo, hotel de turismo;* - hogares de acogida.	Edificaciones destinadas al hospedaje remunerado: - complejo hotelero (resort), *motel de turismo.*
EQUIPAMIENTO	SERVICIOS	Edificaciones destinadas a la prestación de servicios: - centros de pago, salones de belleza, lavasecos, tintorerías, centros de llamados o de internet, servicios; - oficinas, agencias, *agencias de viñas o de industrias de licores establecidas fuera de la comuna;* - notarías, correos; - instituciones de salud previsional, instituciones financieras, cajas de compensación, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, bancos; - productoras artísticas, audiovisuales, publicitarias; - juzgados de policía local, oficinas de registro civil, oficinas y servicios municipales, consulados y embajadas; - 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: - unidades policiales, cuarteles de bomberos.	Edificaciones destinadas a seguridad pública: - cárceles, centros de detención o de rehabilitación delictual.
	EDUCACIÓN	Edificaciones destinadas a: - salas cuna, jardines infantiles; - establecimientos de educación básica, media, diferenciales o especiales; - institutos de idiomas, centros de formación o capacitación, academias e institutos profesionales en carreras u oficios artísticos, preuniversitarios, educación de adultos.	Edificaciones destinadas a: - sedes o campus universitarios, institutos técnicos y profesionales, estudios de postgrado; - centros de rehabilitación conductual.
	SALUD	Edificaciones destinadas a: - policlínicos, centros de salud pública tales como COSAM, CESFAM, CECOF, CCR, CSU; - terapias alternativas o complementarias; - servicios de atención primaria de urgencia (SAPU); - consultas o clínicas veterinarias.	Edificaciones destinadas a: - centros especializados de rehabilitación, exploración, diagnóstico y tratamiento; - rehabilitación y hospitalización de baja complejidad, cirugía plástica o estética, maternidades; - hospitales, clínicas; - locales destinados al análisis o disposición de restos como: morgue; cementerios y crematorios, cementerios de mascotas.
	SOCIAL	Edificaciones destinadas a: - sedes de juntas de vecinos, centros de madres, centros del adulto mayor, centros de la juventud, centros integrales de desarrollo social; - locales y centros comunitarios, sedes de organizaciones funcionales; - *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: - capillas, oratorios, iglesias, sinagogas, mezquitas, templos, parroquias; - bibliotecas, galerías de arte, museos, centros de exposición o difusión de toda especie; - auditorios, centros culturales, centros de convenciones, salas de concierto o espectáculos; - radioemisoras, prensa escrita; - cines y teatros.	Edificaciones destinadas a: - canales de televisión; - multicines.
DEPORTE	Edificaciones destinadas a: - salas para pilates, yoga y otras disciplinas similares, sedes, centros o clubes de instituciones de carácter deportivo; - gimnasios; - saunas, piscinas, SPA; - polideportivos y multicanchas solo en recintos cerrados.	Edificaciones destinadas a: - estadios o complejos deportivos.
ESPARCI-MIENTO	Edificaciones o locales destinados a: - juegos electrónicos, juegos mecánicos.	Edificaciones o locales destinados a: - parques zoológicos, parques de entretenciones, casinos.
COMERCIO	Edificaciones o locales destinados a: - 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; - ciber café, fotocopias, centros de copiado; - *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;* - *depósito de bebidas alcohólicas (botillerías);* - *minimarket o minimercado*, mercados, *supermercados.*	Edificaciones o locales destinados a: - compra, venta o arriendo de automóviles u otros vehículos, estaciones o centros de servicio automotor, centros de lavado de automóviles; - *cabarés o peñas folclóricas, quintas de recreo o servicios al auto,* - *salones de baile o discotecas;* - *casas importadoras de vinos y licores;* - grandes tiendas, centros comerciales.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Edificaciones o locales destinados a: - talleres artesanales de producción, panaderías, pastelerías; - 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: - laboratorios farmacéuticos; - talleres mecánicos de mantención y de reparación; - frigoríficos, depósitos, bodegas, almacenes de explosivos; - 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: - terminales de transporte terrestre, estaciones de trasbordo del transporte público, paraderos de taxis y radiotaxi; - estaciones ferroviarias, aeropuertos; - estaciones exclusivas de transferencia de residuos sólidos, plantas de captación, distribución y tratamiento de aguas, rellenos sanitarios, vertederos; - 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

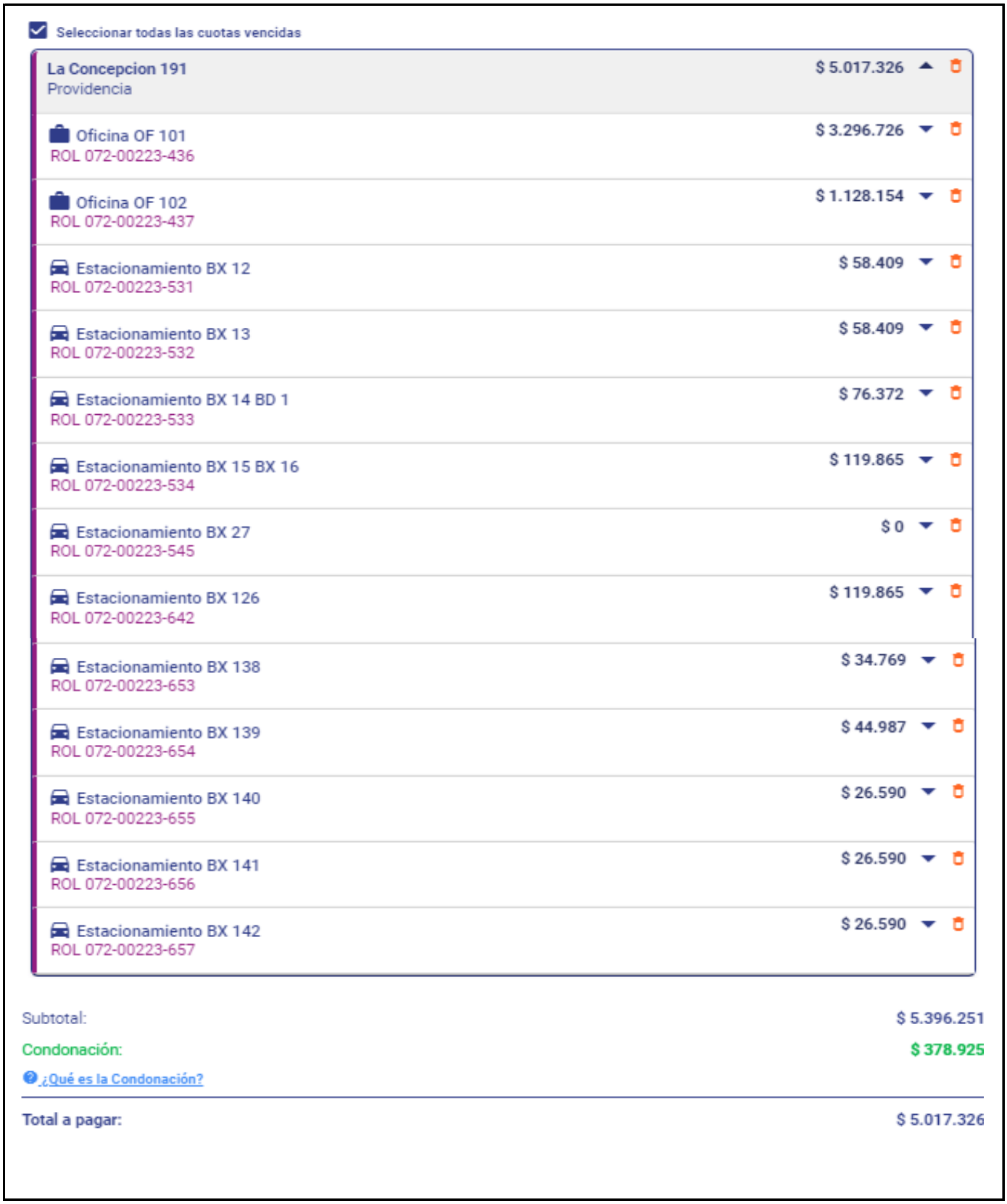
Datos Generales					
Comuna	PROVIDENCIA			ROL	00223-00657
Dirección o Nombre de la Propiedad	LA CONCEPCION 191 BX 142 4SB				
Nombre del Propietario	CASTRO DURAN CRISTIAN ANDRES				
Ubicación	URBANA	Destino	ESTACIONAMIENTO	Serie	NO AGRICOLA

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.