

TRANSSA

Tasaciones y Servicios Inmobiliarios

INFORME DE TASACION URBANA

CALBUCO # 7820

Comuna de La Granja

Preparado para

Electricidad MILTELEC Cía Ltda.

INFORME DE TASACION URBANA

CODIGO TASACION	J14048-18-13
Nº INTERNO CLIENTE	COT134J-18
FECHA TASACION	19 de junio de 2018
FECHA VISITA INMUEBLE	19 de junio de 2018

1.0.- IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

CLIENTE	Electricidad MILTELEC Cía Ltda.	RUT	76.067.194-0
---------	--	-----	---------------------

2.0.- IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

DIRECCION	CALBUCO # 7820			TIPO PROPIEDAD	Industrial	
Dirección alt. (SII; CBR)	CALBUCO # 7820 (SII)			OCUPANTE	Propietario	
COMUNA	La Granja	REGION	13	Región Metropolitana	DESTINO SEGÚN SII	Industrial
ROL(ES)	5179-9	AVALUO \$	67.285.578		Deuda contribuciones \$	2.168.531

3.0.- VALOR DE TASACION

3.1 Terrenos	Forma	Topografía	Superf. m ²	\$/m ²	UF/m ²	Subtotal \$	Subtotal UF
Superficie Terreno	Regular	Plana	795,8	158.700	5,85	126.293.460	4.655
Subtotal Terreno			795,8	158.700	5,85	126.293.460	4.655

3.2 Construcciones	Materialidad	Sit. Municipal*	Prenda	Superf. m ² útil	\$/m ²	UF/m ²	Subtotal \$	Subtotal UF
Oficinas + áreas de servicios	Albañilería	2. con R.F.	NO	73,97	420.500	15,50	31.104.385	1.147
Oficinas Bodegas (Containers)	Acero	2. con R.F.	SI	24,48	312.000	11,50	7.637.760	282
Taller abierto (tipo cobertizo)	Acero	2. con R.F.	NO	133,40	95.000	3,50	12.673.000	467
Subtotal Construcciones				231,85	221.760	8,17	51.415.145	1.895

3.3 OO.CC. Hipotecables	Cobertizo en antejardin + Cierre perimetral (115 m ²) + Pav. Exterior	5.826.058	215
--------------------------------	---	-----------	-----

3.4 OO.CC. Prendables	Aire acondicionado split mural + Red trifasica de 10,3 Kw	4.850.000	179
------------------------------	---	-----------	-----

* 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/m ² contr.	\$	UF
	29,95	188.384.663	6.944

Valor UF al	19-jun-18	27.128,95
-------------	-----------	-----------

3.5 Apreciación de Mercado y Opinión Profesional

El presente informe es sobre una propiedad de uso industrial inofensivo, emplazada en la vereda oriente de calle Calbuco # 7820, correspondiente al sitio 18, manzana I-2 de la Población Malaquías Concha, en la comuna de La Granja. Propiedad emplazada dentro de terreno de forma regular y topografía plana de 795,80 m², en donde se presentan edificaciones por 231,85 m² correspondiente a oficinas, áreas de servicios, container bodegas y cobertizo taller en patio trasero.

El valor recomendado se obtuvo utilizando el método de comparación de mercado con ofertas de propiedades similares, levantadas en un radio cercano.

En el sector existe oferta de inmuebles de similar tipología, considerando para la muestra ofertas de inmuebles con uso y adecuación para industria inofensiva y bodegas, comparables en cuanto a emplazamiento, superficies asociadas, calidad constructiva, estado de conservación y orientadas al mismo grupo objetivo que la analizada.

ADVERTENCIA: El valor de tasación puede verse afectado en caso de constituir garantía ante alguna entidad bancaria, de acuerdo a criterios específicos aplicados.



Imagen principal: Fachada principal

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	Cristian Valenzuela Arias	Arquitecto	ISO 9001:2008
Supervisor Transsa	Paz Bustamante/MG	Arquitecto	

DIRECCION : CALBUCO # 7820			
COMUNA : La Granja	REGION : Región Metropolitana		
VALOR UF : \$ 27.128,95	TIPO PROPIEDAD : Industrial		

ANTECEDENTES TECNICO LEGALES Y FUENTES DE INFORMACION

En visita realizada contacto apporto información de la propiedad referida a planos de arquitectura con timbre DOM y certificado de Regularizacion N° 119 // 26-07-2016 por 231,85 m², además se verifica Certificado de avalúo fiscal detallado y se realiza levantamiento insitu para rectificar medidas de planos aportados.

4.0.- INFORMACION DEL SECTOR

4.1.- CARACTERISTICAS GENERALES

Área ubicada en la comuna de La Granja, es de formación relativamente antigua, y de un carácter mixto, con usos residenciales / industriales / Comerciales. Posee buena accesibilidad a través de una red vial de escala comunal como Av. Punta Arenas, Yungay, Av., Las Industrias, Av. Vicuña Mackenna, Av. Santa Rosa y la Autopista Vespucio sur, de las cuales son las principales vías de acceso y salida de la comuna con un alto flujo de locomoción colectiva y particular, y que cuenta con una importante presencia de actividades comerciales y de servicios de alcance local y comunal.-

URBANIZACION. Estado General: Alta-consolidada					
Electricidad	Red aérea	Agua Potable	Red pública	Acera	Pastelón
Calzada	Hormigón	Alcantarillado	Red pública	Paisajismo	Convencional

4.2. NORMATIVA:		a) Zona uso de suelo: ZH-2	b) Zona de Edificación: ZH-2
Principales usos de suelo permitidos:	Usos de suelo prohibidos:	Sup. predial mínima	500
ZONA: Z H – 2 Residencial Densificación. Usos permitidos: Residencial, equipamiento, Actividades productivas e instalaciones de impacto similar al industrial, Infraestructura, áreas verdes y espacios públicos.	Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos, los mencionados en el Artículo 9 de la presente Ordenanza	% Ocup. suelo piso 1	60%
		% Ocup. suelo p/ sup.	OGUC
		Índice Constructibilidad	4,50
		Altura máxima	7 mts
		Agrupamiento	Aisl./Pareado
		Densidad hab. (hab/há)	800

5.0.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

5.1.- TERRENO			
DIMENSIONES	Frente :	23,0 mts.	Fondo : 34,6 mts.
SUPERFICIE TOTAL TERRENO		795,8 m²	% Ocupación de suelo p1 : 29,0%
DESLINDES DE LA PROPIEDAD			
1. NORTE	: con	con sitio N° 1	en 34,60 mts
2. SUR	: con	con sitio N° 17	en 34,60 mts
3. ORIENTE	: con	Hacia calle Calbuco	en 23,00 mts
4. PONIENTE	: con	con sitios N° 3 y 4	en 23,00 mts

ORIGEN DE LAS MEDIDAS VALIDADAS DEL TERRENO

Planos de arquitectura con timbre DOM y Certificado de regularizacion N° 119 // 26-07-2016, Levantamiento insitu y informacion del SII.-

OBSERVACIONES TERRENO, CESIONES, SERVIDUMBRES Y OTRAS RESTRICCIONES

Propiedad ubicada en calle Calbuco # 7820, presenta terreno de forma regular y de topografía plana de 795,80 m² (23 x 34,60 mts), emplazado en la población Malaquias Concha ubicada en la comuna de La Granja. Según información PRC terreno no está afecto a expropiación, por lo que se sugiere presentar certificados actualizados respectivos de No expropiación.-

DIRECCION : CALBUCO # 7820			
COMUNA : La Granja	REGION : Región Metropolitana		
VALOR UF : \$ 27.128,95	TIPO PROPIEDAD : Industrial		

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD (Continuación)**5.2.- CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION****DESCRIPCION PROPIEDAD :**

El presente informe de tasación corresponde a una propiedad de uso industrial inofensiva, ubicada en la calle Calbuco # 7820 correspondiente al sitio N° 18, manzana I-2 de la población Malaquías Concha ubicada en la comuna de La Granja. Presenta edificaciones de 1° piso de uso de oficinas y áreas de servicios por 73,97 m², oficinas y bodegas en container por 24,48 m² y taller en cobertizo abierto por 133,40 m² dejando un total construido por 231,85 m², edificaciones se encuentran totalmente regularizado de acuerdo a certificado N° 119 // 26-07-2016.

La superficie edificada cuenta con un adecuado programa distribuido en: 2 oficinas + Área de vestidores y baños para personal + Cocina y Comedor para personal + taller bajo cobertizo abierto + Pañol + Bodegas y oficinas en container, todo emplazado dentro de un terreno de forma regular y topografía plana de 795,80 m².

La propiedad se emplaza en un sector de formación relativamente antigua, y de un carácter mixto, con usos residenciales / industriales / Comerciales. Posee buena accesibilidad a través de una red vial de escala comunal como Av. Punta Arenas, Linares, Yungay, Av. Las Industrias, Av. Vicuña Mackenna, Av. Santa Rosa y la Autopista Vespucio sur, ejes viales donde se concentra un alto flujo de locomoción colectiva / particular, equipamiento y servicios en general.

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

Item	Superficie	N° Perm. Edific./Año	N° Recep. Final/Año	Regularizado o regularizable	Otros antecedentes DOM
Oficinas + áreas de servicios	74,0	119/2016	119/2016	SI	
Oficinas Bodegas (Containers)	24,5	119/2016	119/2016	SI	
Taller abierto (tipo cobertizo)	133,4	119/2016	119/2016	SI	
Superficie según condición	231,9	231,9	231,9	231,9	
Porcentaje según condición	100%	100%	100%	100%	

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




ORIGEN DE LAS SUPERFICIES : Planos DOM y Cert. de Regular. N° 119 // 26-07-2016, Levantamiento insitu y Cert. avalúo del SII.-

OBSERVACIONES :

- 1.- La propiedad se encuentra en satisfactorio estado de mantención de acuerdo a su actual uso.
- 2.- En visita realizada se aportó información de la propiedad referida a planos de arquitectura con timbre DOM y certificado de Regularización N° 119 // 26-07-2016 por 231,85 m² (Permiso y Recepción definitiva simultánea), además se verifica Certificado de avalúo fiscal detallado (coincidente) y se realiza levantamiento insitu para rectificar medidas de planos aportados.

DIRECCION : CALBUCO # 7820	
COMUNA : La Granja	REGION Región Metropolitana
VALOR UF : \$ 27.128,95	TIPO PROPIEDAD Industrial

5.4.- CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION (Continuación) - Máximo 10 principales

1. Oficinas + áreas de servicios		
Programa:	2 Oficinas + cocina con comedor + baños con vestidores para personal	
Estructura	Construcción se estructura en fundaciones de hormigón, muros perimetrales en albañilería reforzada.	
Terminaciones	Interior y exterior estucados y pintados, Muros con cerámicos en parte en zonas del baño, pavimentos cerámicos en recintos oficinas y zonas húmedas. Ventanas de aluminio con protecciones.	
Instalaciones	Instalaciones completas y en correcto funcionamiento	
Estado	Buen estado general de las construcciones tanto interior como en exterior.	
2. Oficinas Bodegas (Containers)		
Programa:	Oficina + Bodega de guardar	
Estructura	Containers: estructura de acero	
Terminaciones	Containers presenta Muros estucados y pintados. Pavimentos piso flotante. Ventanas de marco de aluminio con vidrio simple.	
Instalaciones	Instalaciones completas y en correcto funcionamiento	
Estado	Buen estado general de las construcciones tanto interior como en exterior.	
3. Taller abierto (tipo cobertizo)		
Programa:	Taller (Cobertizo abierto)	
Estructura	Estructura de acero de 100 x 50x 4 mm y reticulado interior de 30 x 30 x 3 mm.	
Terminaciones	Cubierta: Planchas de fierro galvanizado lisos afianzados a costaneras de 70 x 40 x 3 mm. Pavimento piso radier a grano perdido.	
Instalaciones	Instalación eléctrica en correcto funcionamiento	
Estado	Buen estado general de la construcción.	

DIRECCION : CALBUCO # 7820	
COMUNA : La Granja	REGION Región Metropolitana
VALOR UF : \$ 27.128,95	TIPO PROPIEDAD Industrial

5.5.- OBRAS COMPLEMENTARIAS	
CIERROS EXTERIORES	: Portón y puerta metálicos
CIERROS MEDIANEROS	: cierre perimetral de albañilería
PAVIMENTOS EXTERIORES	: Radier afinado
TERRAZAS / PERGOLAS	: No aplica
OTROS	: Patio cubierto de estructura de madera en acceso + aire acondicionado split mural + Red trifásica de 10,3 Kw

OTROS ALCANCES DE OBRAS COMPLEMENTARIAS Y EQUIPOS:

Patio cubierto de estructura de madera en acceso + aire acondicionado split mural + Red trifásica de 10,3 Kw, todo correctamente instalado y funcionando al momento de la visita.-

6.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

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

DIRECCION :	CALBUCO # 7820	REGION	Región Metropolitana
COMUNA :	La Granja	TIPO PROPIEDAD	Industrial
VALOR UF :	\$ 27.128,95		

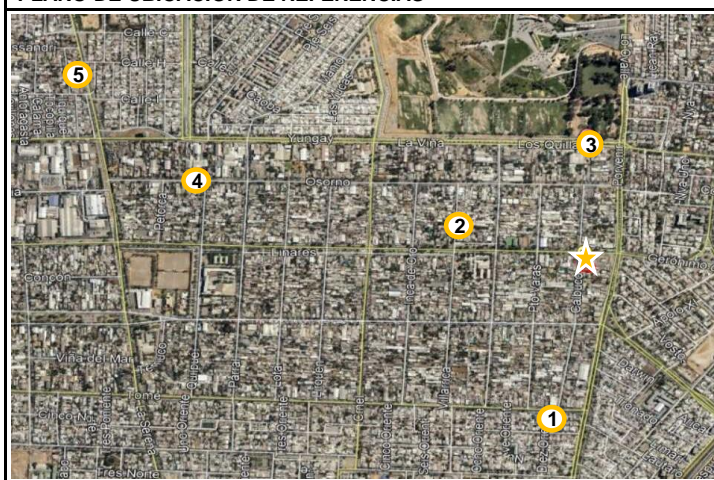
COMENTARIOS GENERALES A METODOLOGIAS DE VALORIZACION

Valorización según metodología de Comparación. 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). Ofertas sujetas a descuentos.

6.1.- METODO DE COMPARACION DE MERCADO**REFERENCIAS 1: INDUSTRIAS**

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	Diez Oriente con Tome	Oferta (2)	19-06-2018	3197328	569 9826 04	700	400	9.247	13,21	23,1
2	Linares con Villarrica	Oferta (2)	19-06-2018	3468346	569 9826 04	700	400	8.322	11,89	20,8
3	Yungay / La Granja	Oferta (2)	19-06-2018	3197215	569 9826 04	870	200	7.398	8,50	37,0
4	Quilpué con Osorno / La Granja	Oferta (2)	19-06-2018	3971926	569 8391 14	500	272	6.675	13,35	24,5
5	Av. Cardenal Raúl Silva Henríquez / Yungay - La Granja	Oferta (2)	19-06-2018	3948352	569 9532 01	594	380	7.400	12,46	19,5

PROPIEDAD TASADA	796	232	6.944	8,73	29,95
-------------------------	------------	------------	--------------	-------------	--------------

PLANO DE UBICACIÓN DE REFERENCIAS**PLANO DETALLE DE UBICACIÓN**

6.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

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

DIRECCION :	CALBUCO # 7820	REGION	Región Metropolitana
COMUNA :	La Granja	TIPO PROPIEDAD	Industrial
VALOR UF :	\$ 27.128,95		

ANALISIS DE LAS REFERENCIAS Y APLICACIÓN AL CASO**REFERENCIAS 1: INDUSTRIAS**

Referencia N°1: Diez Oriente con Tome	https://www.portalinmobiliario.com/venta/industrial/la-granja-metropolitana/3197328-gran-propiedad-
Propiedad de uso maestranza con galpón, emplazada en zona industrial y comercial, a tres cuadras de estación de Metro y acceso directo a autopista Vespucio exprés y autopista 5 sur, locomoción pública a la puerta. Presenta superficie de 713 mt2 y construido 400 mt2, en donde se emplazan oficinas, bodegas, estacionamientos, camarines y comedor para personal, cocina, baños. Propiedad emplazada relativamente cercana a la propiedad analizada se considera similar en su ubicación, en relación a la cantidad de m2 de terreno y levemente superior en relación a los m2 edificados.-	
Referencia N°2: Linares con Villarrica	https://www.portalinmobiliario.com/venta/industrial/la-granja-metropolitana/3468346-galpon-industrial-
Galpón industrial y taller industrial. Presenta Terreno de 700 m2 y 400 m2 Construido. El local posee entrada para camiones con portón de corredera por ambas calles. Propiedad cuenta con energía trifásica e instalaciones de duchas, lavamanos, wc, comedor- cocina para el personal fuera del galpón y en el interior una oficina con baño y cocina. Propiedad emplazada relativamente cercana a la propiedad analizada se considera similar en su ubicación, en relación a la cantidad de m2 de terreno y levemente superior en relación a los m2 construidos.-	
Referencia N°3: Yungay / La Granja	https://www.portalinmobiliario.com/venta/industrial/la-florida-metropolitana/3197215-propiedad-mixta-
Propiedad con potencial uso industrial inofensivo emplazado en la comuna de la Granja. La propiedad esta ubicada en un sector mixto cercano al paradero 14 de Av. Vicuña Mackenna, y cuenta con construcción de 200 m2 todo dentro de un terreno de 870 m2. Propiedad emplazada relativamente cercana a la propiedad analizada se considera similar en su ubicación, en relación a la cantidad de m2 de terreno y m2 edificados.-	
Referencia N°4: Quilpué con Osorno / La Granja	https://www.portalinmobiliario.com/venta/industrial/la-granja-metropolitana/3971926-sector-malaquias-
Propiedad Industrial 500 mts2 (10mts. de frente por 50mts. de fondo), sector semi industrial, referencia Malaquías Concha, La Granja. Presenta Casa y/o oficina de 122 m2 con 4 privados y galpón metálico 150 mts2, sobre estructura de fierro. Propiedad emplazada relativamente cercana a la propiedad analizada se considera similar en su ubicación, levemente inferior en relación a la cantidad de m2 de terreno y similar en relación a los m2 edificados.-	
Referencia N°5: Av. Cardenal Raúl Silva Henríquez / Yungay -	https://www.portalinmobiliario.com/venta/industrial/san-joaquin-metropolitana/3948352-av-cardenal-
Propiedad con uso industrial inofensivo emplazado en la comuna de la Granja. Presenta superficie edificada de 380 m² (Construcciones y ampliaciones regularizadas), todo emplazado dentro de un Terreno de 593,70 m² (10 metros de frente). Cuenta además con conexión trifásica regularizada y 4 Estacionamientos. Propiedad emplazada relativamente cercana a la propiedad analizada se considera similar en su ubicación, levemente inferior en relación a la cantidad de m2 de terreno y levemente superior en relación a los m2 edificados.-	

CONCLUSIONES Y ALCANCES SOBRE LAS REFERENCIAS

Valorización en base a sus atributos particulares, tanto de superficie, forma, estado y emplazamiento que confluyen en ajustes de valor según forma y exposición a vías principales y secundarias. Se utilizó el método de valorización por comparación de mercado con referencias de bienes similares a la analizada (Industrias inofensivas y bodegas), para establecer rangos de precio de acuerdo a ofertas reales con características similares en términos de vías principales, conectividad, interés comercial por el sector y exposición.

Existe una regular oferta de inmuebles de similar tipología, considerando para la muestra ofertas de propiedades habilitadas para industria y bodegas, emplazadas en la comuna de la Granja, comparables en cuanto a emplazamiento, superficies asociadas, calidad constructiva, estado de conservación y orientadas al mismo grupo objetivo que la analizada.

Es importante mencionar que al ser ofertas asociadas descuentos menores por cierre de negociación.

El valor asignado se encuentra dentro de la media de la muestra, acorde a la topología constructiva, estado de conservación y de emplazamiento de la propiedad.

Para el análisis se ha tomado valoración por método comparativo de mercado fundamentalmente. Se observan índices de casco para terreno de entre 8,50 a 13,35 UF/m2 con una media de 11,88 UF/m2. Las construcciones presentan mayor dispersión dada la diferencia entre las superficies asociadas, calidad de terminación y ubicación, asignándole al bien un valor proporcional a la muestra.

Muestras fueron obtenidas en la página web www.portalinmobiliario.com (Muestras 1-2-3-4-5). -

7.- PLANIMETRIA GENERAL

DIRECCION	: CALBUCO # 7820	REGION	Región Metropolitana
COMUNA	: La Granja		

7.1 PLANO DE UBICACIÓN

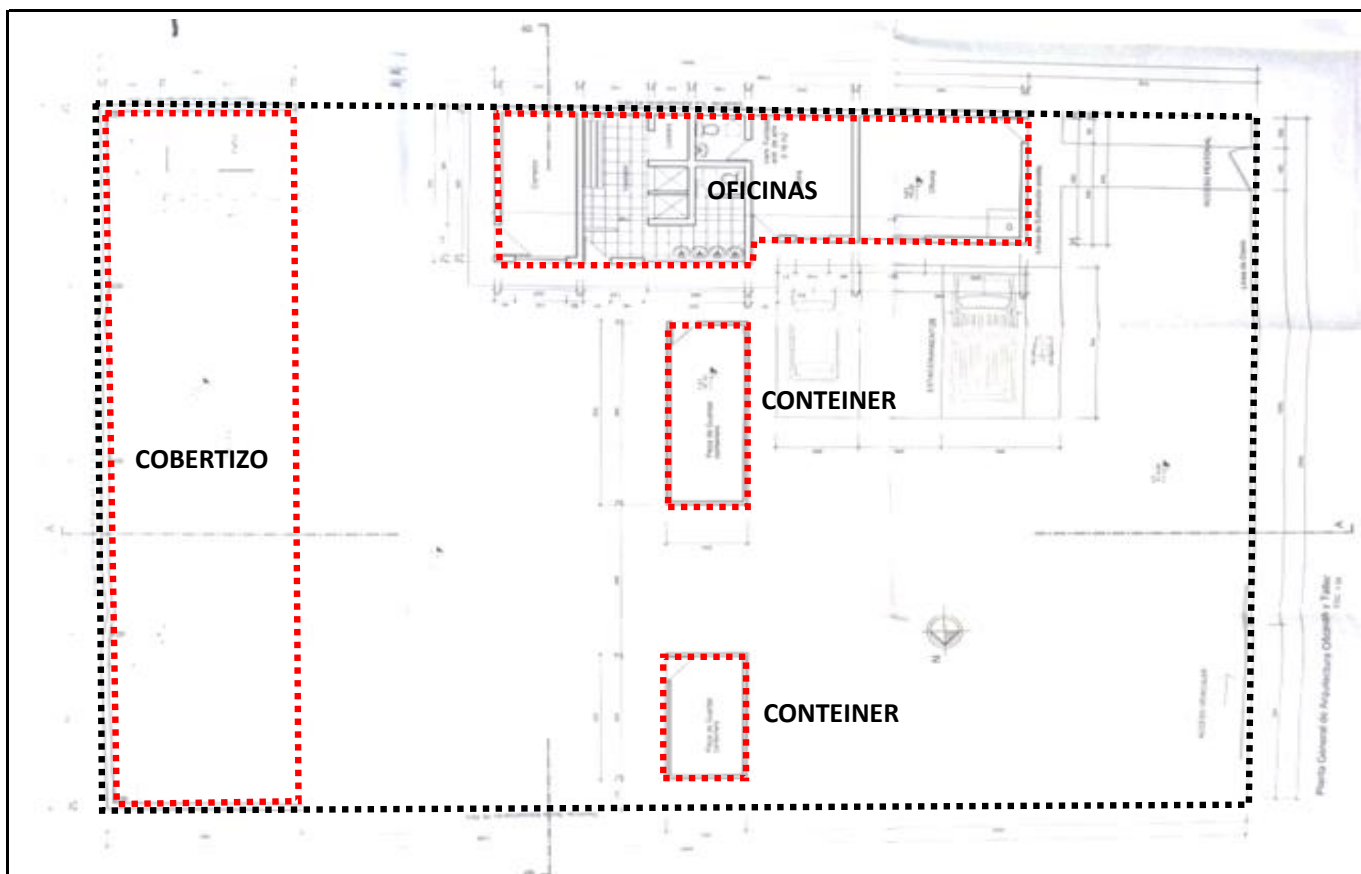


7.2 IMAGEN SATELITAL (GOOGLE EARTH)

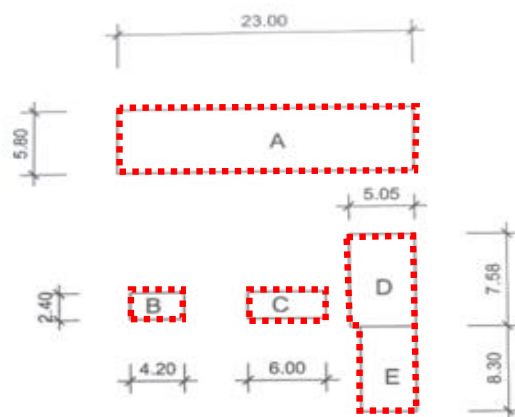


8.- PLANIMETRIA DE LA PROPIEDAD

DIRECCION	: CALBUCO # 7820	REGION	Región Metropolitana
COMUNA	: La Granja		



CUADRO DE SUPERFICIES		
	m ²	%
TERRENO	795.80	100
SUPERFICIE CONSTRUIDA	231.65	29.10%
SUPERFICIE PATIO	563.95	70.90%
USO DE SUELO		0.29



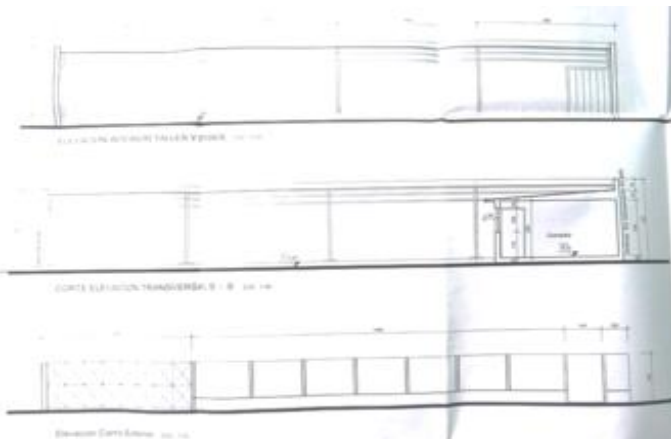
Poligonos

DETALLE SUPERFICIES

A	133.40 M2	D	38.28 M2
B	10.08 M2	E	35.69 M2
C	14.40 M2		

TOTAL CONSTRUIDA

231.65 M2



9.- ROL - TESORERIA

DIRECCION	: CALBUCO # 7820	REGION	Región Metropolitana
COMUNA	: La Granja		

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

22 de Junio de 2018

Datos Generales

Comuna	LA GRANJA	ROL	05179-00009
Dirección o Nombre de la Propiedad	CALBUCO 7820		
Nombre del Propietario	ELECTRICIDAD MILTELEC CIA LTDA.		
Ubicación	URBANA	Destino	INDUSTRIA
		Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2018

Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2	
Avalúo Total	\$ 67.285.578	Contribución Neta	\$ 172.907
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 67.285.578	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 4.206
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0
		Contribución Total	\$ 177.113

Avalúo Total Actualizado al 22/06/2018 \$ 67.285.578



Certificado de Deuda

Nombre ELECTRICIDAD MILTELEC CIA LTDA.
 Dirección CALBUCO 7820
 ROL 097-05179-009

Comuna LA GRANJA

Total Deuda Liquidada Morosa		Total Deuda No vencida Liquidada		Acogidos ART 196 Y 197 DEL C.T.				
CLP		CLP						
	2.168.531		177.113					
Deuda Morosa (CLP)								
Formulario	Tipo	Folio	Fecha Vcto.	Deuda Neta	Reajuste	Interes	Multa	Total
30	30	975179015	30-jun-2017	276.302	5.250	50.679	0	332.231
30	30	975179016	30-jun-2017	276.302	5.250	50.679	0	332.231
30	30	975179117	30-abr-2017	138.152	3.454	29.737	0	171.343
30	30	975179118	30-abr-2018	177.113	886	5.340	0	183.339
30	30	975179217	30-jun-2017	138.152	2.625	25.340	0	166.117
30	30	975179317	30-sep-2017	139.671	2.654	19.214	0	161.539
30	30	975179417	30-nov-2017	139.671	2.654	14.944	0	157.269
30	30	975179915	30-jun-2017	276.302	5.250	50.679	0	332.231
30	30	975179916	30-jun-2017	276.302	5.250	50.679	0	332.231
Total Deuda Morosa (CLP)				1.837.967	33.273	297.291	0	2.168.531
Deuda No Vencida (CLP)								
Formulario	Tipo	Folio	Fecha Vcto.	Deuda Neta	Reajuste	Interes	Multa	Total
30	30	975179218	30-jun-2018	177.113	0	0	0	177.113
Total Deuda No Vencida (CLP)				177.113	0	0	0	177.113

10.- FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS

DIRECCION : CALBUCO # 7820	
COMUNA : La Granja	REGION Región Metropolitana



Fotografía 1: Entorno



Fotografía 2: Entorno



Fotografía 3: Fachada principal



Fotografía 4: Interior Propiedad



Fotografía 5: Oficinas



Fotografía 6: Cocina personal

11.- FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS

DIRECCION	: CALBUCO # 7820	REGION	Región Metropolitana
COMUNA	: La Granja		



Fotografía 7: Baño personal



Fotografía 8: Interior propiedad



Fotografía 9: Interior propiedad



Fotografía 10: Interior Cobertizo abierto



Fotografía 11: Interior propiedad



Fotografía 12: Acceso propiedad Porton

12.- ANEXO PLAN REGULADOR Y ORDENANZA

DIRECCION : CALBUCO # 7820

COMUNA : La Granja

REGION Región Metropolitana

**Z H - 2 Residencial Densificación****USOS DE SUELO PERMITIDOS****RESIDENCIAL**

Se permitirá el uso residencial de acuerdo a lo señalado por la OGUC en los Artículos 2.1.24 y 2.1.25, a excepción de los indicados como prohibidos.

EQUIPAMIENTO

De todas las clases según los Artículos 2.1.33 al 2.1.36 de la OGUC, excepto las actividades prohibidas indicadas en el presente Artículo.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INSTALACIONES DE IMPACTO SIMILAR AL INDUSTRIAL

Talleres, se permite sólo actividades inofensivas en predios con agrupamiento aislado y un coeficiente máximo de ocupación de suelo de 0,7.

INFRAESTRUCTURA

Se permite todas las actividades excepto aquellas indicadas como prohibidas. Para este uso de suelo se exigirá con agrupamiento aislado y un coeficiente máximo de ocupación de suelo de 0,7.

ÁREAS VERDES

De todos los tipos.

ESPACIOS PUBLICOS

De todos los tipos.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos, los mencionados en el Artículo 9 de la presente Ordenanza, y además los siguientes:

- ⊗ Del uso de suelo residencial: Moteles.
- ⊗ Del uso de suelo Infraestructura de Transporte: terminales de Buses, terminales de Locomoción colectiva y depósitos de vehículos.
- ⊗ Del Uso Comercio: Mataderos, venta de Chatarras y Desarmaduras.
- ⊗ De Salud: Cementerios y crematorios.
- ⊗ De Seguridad: Cárceles y Bases Militares.
- ⊗ De Esparcimiento: Salones de Pool, parques de entreteniones, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

Densidad Bruta Máxima (hab/há)	800
Coefficiente de Ocupación del Suelo	0,6
Coefficiente de ocupación pisos superiores	0,6
Coefficiente de Constructibilidad	4,5
Agrupamiento	Aislado y Pareado (14) (15)
Altura Máxima de Edificación	Libre (según rasante).

- 14) Profundidad máxima de la faja edificada en agrupamiento pareado 60% de los medianeros laterales.
15) Altura máxima de edificación pareada 7 m.

NORMAS PARA SUBDIVISION Y LOTEOS TODO USO DE SUELO:

Superficie de subdivisión Predial Mínima (m ²)	500
--	-----

<http://www.transparencialagranja.cl/wp-content/uploads/2013/04/ORDENANZA-LA-GRANJA-FINAL-CORREGIDA-27.11.2012.pdf>

13.- CERTIFICADOS DOM - TE-1

DIRECCION	: CALBUCO # 7820	REGION	Región Metropolitana
COMUNA	: La Granja		

CERTIFICADO DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES DAÑADAS A CONSECUENCIA DE UNA CATASTROFE (Permisos y Recepción Definitiva)

DIRECCION DE OBRAS - I MUNICIPALIDAD DE LA GRANJA
REGION METROPOLITANA

URBANO RURAL

N° DE CERTIFICADO	14201
FECHA DE EMISION	27.02.2019
VALOR	5179-000
IMPUESTO W	14201

UBICACION:
A) Las edificaciones amovibles 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. 118 del D.L. y el D.S.U.C.
C) La totalidad de permisos de Regulación correspondiente al formulario S.E.S. S.P. Pág. Art. S.E.S. N° 1.
D) Los Anticompromisos que comprenden al expediente N° 14201 FOLIO 02 N° 214864/ 28.05.2018
E) El Decreto Supremo N° 188 de fecha 27.02.2019 que declara zona afectada por catastrofe.
F) El plan de ingresos municipal N° 1084791 de fecha 28.05.2016 de pago de derechos municipales \$ 31.940.

REBUELVIO:
1.- Otorgar Certificado de Regularización (Permisos y Recepción Definitiva) de la edificación ubicada en calle/calles/corredor:
CALLE N° _____ COMUNA CALBUCO N° 7820
sector URBANO de conformidad a planos y anticompromisos emitidos por esta O.O.M., que forman parte del presente certificado, mencionados en las letras C) y D) de los "víctimos".
2.- Que la edificación que se regulariza se apegó a las siguientes normas especial:
3.- Otros (Especificar): _____

4.- INDIVIDUALIZACION DEL PROPIETARIO

Nombre (razón social del propietario)	RUT
MULTILOC LTDA	76.097.794-0
Identificación (rol) del propietario	RUT
MIRIAM ARAVENA DIAZ	1.227.720-1

5.- INDIVIDUALIZACION DE LOS PROFESIONALES

Nombre (razón social del arquitecto) / INSTRUCTIVO / CATEGORIA	RUT
CARLOS OLIVERA RODRIGUEZ	8.778.324-K
Nombre del propietario propietario	RUT
CARLOS OLIVERA RODRIGUEZ	8.778.324-K
Nombre del calculista	RUT

6.- CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE LA RECEPCION

Superficie total (m ²)	231,89	Superficie construida (m ²)	798,80	Uso previsto	
Detalle de la edificación: TALLER DE REPARACION MECANICO DE VEHICULOS SIN DESARROLLADURA, SIN PINTURA					

7.- Se regulariza una superficie de 231,89m², clase C-3, 73,87 m², AA-B, 157,98 m², con destino: TALLER DE REPARACION MECANICO DE VEHICULOS SIN DESARROLLADURA, SIN PINTURA.
8.- La superficie total a regularizar en el predio mencionado la presente regularización (P.E. y R.F., en su caso) corresponde a 231,89m², clase C-3, 73,87 m², AA-B, 157,98 m², con destino: TALLER DE REPARACION MECANICO DE VEHICULOS SIN DESARROLLADURA, SIN PINTURA.
9.- La superficie del terreno corresponde a 798,80 m².
10.- Cuenta con certificación técnica N° 000002 del 12.01.2011 emitida por el servicio de salud R.M. en la cual certifica la actividad del TALLER DE REPARACION MECANICO DE VEHICULOS SIN DESARROLLADURA, SIN PINTURA como industria.
11.- Se apegó al Art. 3.1.28 de la O.O.U.C., por lo tanto el uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios, que está calificada la Planificación y Definitiva, al Departamento de Planificación Comunal. Sin embargo, este uso que cuenta su regulación de emisión por Secretaría Regional Ministerial como actividad industrial, prevén obtener dicha planificación.
12.- En la revisión, aplicación de proyectos e impresión que se apegó al artículo 4° transitorio de la Ley N° 20.201, los funcionarios municipales quedaron exentos de la responsabilidad civil, criminal y administrativa descrita en el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.






REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE LA GRANJA
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

CERTIFICADO N° 1423

CARLOS G. JIMÉNEZ FAJARDO, Constructor Civil,
Director de Obras Municipales, quien suscribe:

CERTIFICA:

Que la propiedad ubicada en Calle Calbuco N° 7820, Sitio 18, Manzana 1-1, Acera Oriente, Rol de Avalúo N° 5179-000, Población Malaquias-Concha, entre Avenida Combarbala y Avenida Linarez, NO se encuentra afectada a expropiación a la fecha.

Se extiende el presente certificado a solicitud del (a) **MIRIAM ARAVENA DIAZ**, para los fines que estime conveniente.



CARLOS G. JIMÉNEZ FAJARDO
CONSTRUCTOR CIVIL
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

LA GRANJA, 24 MAR 2019

Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior



TE1

FOLIO INSCRIPCION
0000048005
Codigo edificio: 293969

N° Cuenta: 100028 Fecha y Hora Emisión: 27/02/2019 12:31
 Fecha y Hora Devolución: 27/02/2019 12:31 Fecha y Hora Confirmación de Pago: 28/02/2019 11:30
 Fecha y Hora Impresión: 28/02/2019 12:31

1. Antecedentes del Instalador o Profesional que Declara

Nombre Completo	JOSÉ HERNÁN CUEVAS MARTÍNEZ	RUT	8.990.901-1
Domicilio Particular	CALLE POCO AL MONTE 165 Esq. Bosc		
Comuna/Ciudad	La Florida / Metropolitana		
Teléfono Fijo	3442090		
Correo Electrónico	jos.cuevas@protec.cl		

2. Antecedentes de la Instalación

Dirección	Calbuco 7820 Depto. Bosc La Granja / Metropolitana	¿Su Presencia	Indicador	Justa
Instalación para actividad comercial	No	¿Tiempo de suministro (días)	Indicador	Justa
Proyecto de vivienda social	No	Detalle Instalaciones Externas	Indicador	MC
Tipo de Instalación según S.S. N° 8000	E			

Detalle de Instalación Declarada

Presencia de Fuente	3 m
Presencia de Montaje	4 m
Presencia de Distribución	5 m
Presencia de Computación	6 m
Capacidad de Subestación	7 m
Dist. Intermedios	8 m
Longitud de Alimentador	9 m

Sin Saber Verificar Alimento



REPUBLICA DE CHILE
MUNICIPALIDAD DE LA GRANJA
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

CERTIFICADO N° 256

CARLOS G. JIMÉNEZ FAJARDO, Constructor Civil,
Director de Obras Municipales, de la I. Municipalidad de La Granja, quien suscribe: Certifica que a la propiedad ubicada en Calle Calbuco, Sitio 18, Manzana 1-2, Acera Oriente, Rol de Avalúo N° 5179-000, Población Malaquias-Concha, entre Avenida Combarbala y Avenida Linarez, se le ha asignado el Número Municipal N° 7820.

Se extiende el presente certificado a solicitud del Sr. (a) **MIRIAM ARAVENA DIAZ**, para los fines que estime conveniente.



CARLOS G. JIMÉNEZ FAJARDO
CONSTRUCTOR CIVIL
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

LA GRANJA, 24 MAR 2019

11.- ANEXO. DEFINICION DE METODOLOGIAS

DIRECCION	: CALBUCO # 7820		
COMUNA	: La Granja	REGION	Región Metropolitana

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.