

INFORME COMPLETO DE OPORTUNIDAD · REMATE JUDICIAL

Las Pimpinelas 1120 Concón

Departamento · 57 m² · Piso 4 · 2D / 2B · Año 2018

TRIBUNAL

1er Juzgado Civil de Viña del
Mar

ROL

C-930-2023

FECHA DEL REMATE

12 Jun 2024 · 11:00 hrs

POSTURA MÍNIMA

\$93.736.558

TOPE DE PUJA GT CAPITAL

\$127.528.525

BUENA OPORTUNIDAD

ROI estimado **34,4%** · CAP rate **6,5%**

01	Resumen Ejecutivo	Ficha de oportunidad, semáforos de riesgo y conclusión GT Capital
02	Análisis Legal	Identificación de causa, plazos críticos, gravámenes y ocupación
03	Análisis Financiero	Estructura de inversión, cálculo del tope de puja y escenarios
04	Análisis Comercial	Estimación de valor de mercado y análisis de comparables
05	Tasación Independiente PropITeq	Informe EV-04414-D-25 (Transsa) y puntos de interés
06	Convergencia de Valoraciones	Contraste GT Capital vs. PropITeq

Metodología GT Capital. Cada oportunidad de remate se evalúa en cuatro dimensiones —legal, financiera, comercial y de tasación independiente— y se consolida en un único **tope de puja recomendado**: el precio máximo a ofertar para preservar la rentabilidad objetivo. Este documento es un ejemplo real anonimizado de un caso analizado por GT Capital.

\$194,3M

VALOR COMERCIAL

\$127,5M

TOPE DE PUJA

\$38,9M

UTILIDAD ESPERADA

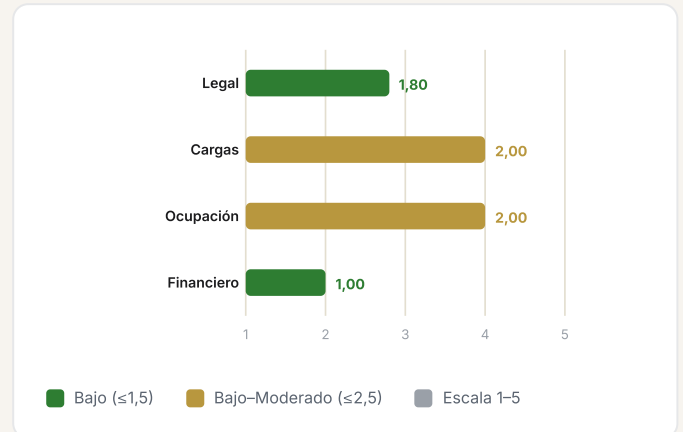
34,4%

ROI ESTIMADO

Ficha Rápida

Dirección	Las Pimpinelas 1120, Concón
Tipo de propiedad	Depto · 57 m ² · Piso 4/20 · 2018
Tribunal y Rol	1er Juz. Civil Viña — C-930-2023
Demandante	Banco de Crédito e Inversiones
Ejecutado	Reservado por confidencialidad
Fecha y hora del remate	12 Jun 2024 / 11:00 (Online)
Postura mínima	\$93.736.558
Garantía requerida	\$9.373.656
Plazo pago saldo precio	3 días tras la subasta

Semáforos de Riesgo (1-5)



Riesgo Global Consolidado

BAJO

BUENA OPORTUNIDAD

Causa en buen estado procesal, gravámenes exclusivamente a favor del acreedor demandante y descuento del 26,5% sobre valor de mercado. ROI estimado de 34,4% con riesgo global bajo.

— Identificación de la Causa

Tipo de causa	Ejecutiva
Carátula	BCI / Reservado
Demandante	Banco de Crédito e Inversiones
Ejecutado	Reservado
Abogado demandante	Reservado
Estado procesal	En tramitación
Última actuación	01 Jun 2024 — Cert. publicaciones

— Gravámenes y Cargas

TIPO	CANT.	OBSERVACIÓN
Hipotecas	1	A favor del acreedor (BCI)
Prohibiciones	1	A favor del acreedor (BCI)
Embargos	2	Sin cargas de terceros
Cargas de terceros	0	Inmueble limpio

— Datos del Remate y Plazos Críticos

Modalidad	Online (Zoom)
Fecha y hora	12 Jun 2024 / 11:00 hrs
Postura mínima	\$93.736.558
Garantía requerida	\$9.373.656
Forma de garantía	Vale vista / consignación
A nombre de	1er Juz. Civil de Viña del Mar
Plazo consignación	07 Jun 2024
Plazo pago saldo precio	3 días tras la subasta
Plazo firma escritura	30 días desde resolución
Consecuencia no pago	Pérdida de la garantía

— Estado de Ocupación

Estado actual	Ocupado por arrendatario
Requiere lanzamiento	No
Requiere precario	No
Riesgo ocupación (1-5)	2 — Bajo-Moderado

Causa en buen estado procesal. Los gravámenes registrados son exclusivamente a favor del acreedor demandante (BCI), sin cargas de terceros. La propiedad no requiere acción judicial para recuperar la tenencia. **Riesgo legal general: 1,80 / 5.**

\$194,3M

VALOR MERCADO BASE

\$127,5M

TOPE DE PUJA

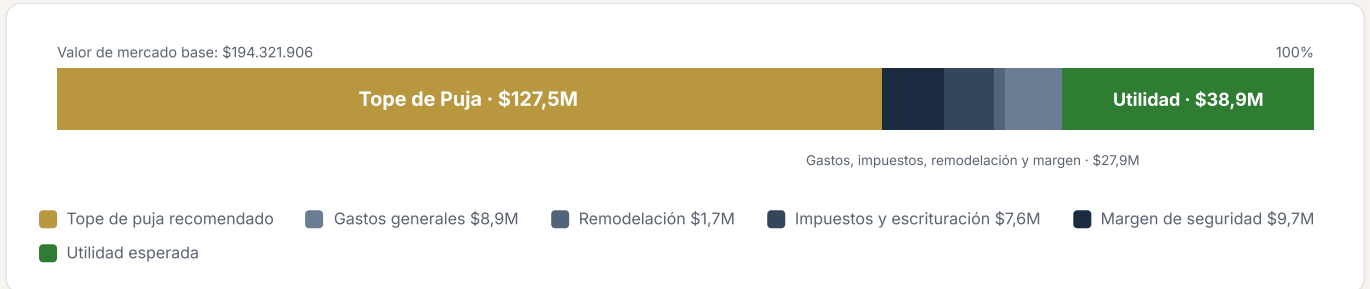
\$33,8M

BANDA DISPONIBLE

26,5%

DESCUENTO S/ MERCADO

— Cálculo del Tope de Puja — Descomposición del Valor de Mercado



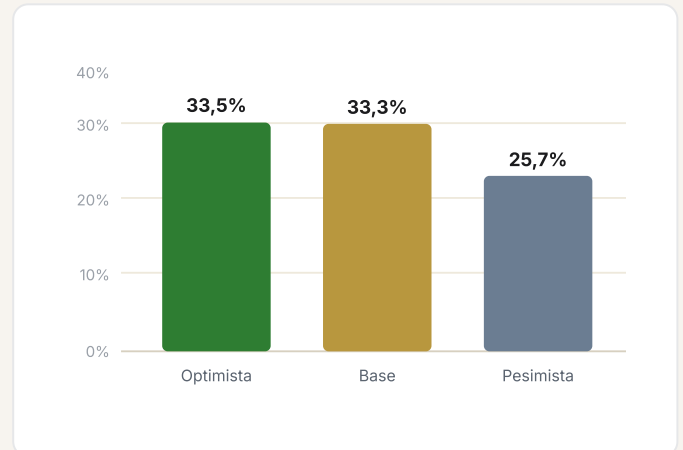
— Desglose del Cálculo

Valor de mercado base	\$194.321.906
(-) Utilidad esperada	\$38.864.381
(-) Gastos generales	\$8.869.687
(-) Remodelación estimada	\$1.705.000
(-) Impuestos y escrituración	\$7.638.217
(-) Margen de seguridad	\$9.716.095
(=) Topo de puja recomendado	\$127.528.525

— Escenarios de Arriendo

Canon mensual base	\$750.000
Ingreso anual neto	\$6.570.300
CAP rate bruto / neto	6,5% / 5,2%
Tiempo para arrendar	2 meses

— Escenarios de Venta — ROI



Aún en el escenario pesimista, el ROI (25,7%) se mantiene muy por encima del umbral de inversión. Deuda del acreedor principal (BCI): **\$124.000.000**, sin cargas de terceros.

II

COMPARABLES DE VENTA

\$194,3M

PRECIO AJUSTADO

\$3,2M

PRECIO / M²

6 meses

LIQUIDEZ DE VENTA

— Estimación de Valor de Mercado

Comparables analizados	11
Precio promedio ajustado	\$194.321.906
Precio mediana	\$194.321.906
Precio / m ² promedio	\$3.199.780
Convergencia (cons./base/opt.)	Total

— Liquidez y Atractivo

Liquidez de venta estimada	6 meses
Comparables de arriendo	10
Tiempo estimado para arrendar	2 meses
Atractivo inversionista	Alto
Atractivo usuario final	Bajo

— Contexto de Mercado — Sector Higuierillas / Las Pimpinelas

Sector habitacional de alta densificación, con **98% del stock en departamentos**. Valores de oferta de **venta**: 3.884–5.200 UF (promedio 4.160 UF · 75,32 UF/m²). Valores de **arriendo**: 11,46–17,85 UF/mes (promedio 15 UF). El índice UF/m² varió **+2,32%** en los últimos 12 meses, indicando un sector estable al alza.

— Estimación de Canon de Arriendo

ESCENARIO	CANON MENSUAL
Conservador	\$750.000
Base	\$750.000
Optimista	\$750.000

— Conclusión Comercial

Comercializar con confianza

Riesgo comercial 0,0 (sin riesgo). Valoración robusta con convergencia total entre escenarios.

4.783 UF

VALOR PROPITEQ

\$189,7M

EQUIVALENTE CLP

18,6 UF

ARRIENDO ESTIMADO

\$738.000

EQUIVALENTE CLP/MES

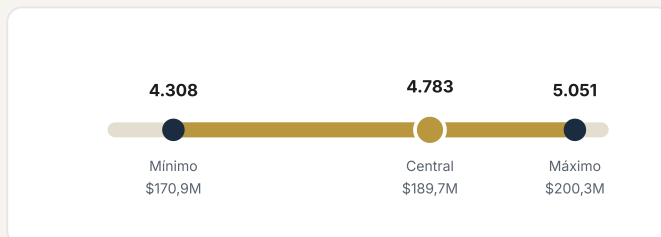
— Datos del Inmueble (SII / Transsa)

Código tasación	EV-04414-D-25 (13/12/2025)
Dirección SII	Las Pimpinelas 1120 DP 405
Rol SII	626-26
Propietario	Reservado
Avalúo fiscal	\$91.750.712
Superficie construida	57 m ²
Dormitorios / Baños	2 / 2
Estac. / Bodegas	1 / 1
Piso / Orientación	4 de 20 / Norte
Gastos comunes	\$150.000 / mes
Año / Materialidad	2018 · Hormigón Armado

— Desglose de Valor PropITeq

COMPONENTE	TOTAL UF
Departamento	4.371
1 Bodega	96
1 Estacionamiento	316
Total (UF 39.658,92)	4.783

— Rango de Valoración PropITeq



— Puntos de Interés

CATEGORÍA	PUNTO	DIST.
Comercio	Local Comercial	76 m
Áreas Verdes	Plaza Caleta Higuierillas	170 m
Áreas Verdes	Plaza Gabriela Mistral	180 m
Educación	Esc. Básica Irma Salas	402 m
Salud	Cruz Roja Concón	410 m

— Historial de Transacciones

OPERACIÓN	FECHA	VALOR UF
Compraventa (Reservado)	12-11-2024	3.079
Compraventa (Reservado)	12-11-2019	3.442

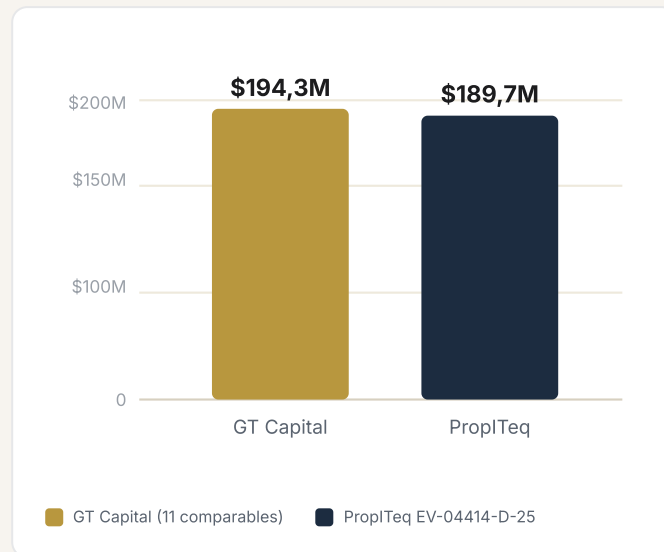
16 transacciones efectivas en el mismo edificio (2022-2025) entre 3.294 y 6.100 UF, confirmando alta liquidez del producto.

— Contraste de Metodologías

MÉTRICA	GT CAPITAL	PROPITEQ	DIF.
Valor comercial	\$194,3M	\$189,7M	-2,4%
Canon arriendo	\$750.000	\$738.000	-1,6%
Conclusión	Confianza alta	Orient. positivo	Alineadas

Una diferencia menor al 3% entre dos metodologías independientes **valida el modelo** GT Capital y eleva la confianza en las proyecciones financieras.

— Valor Comercial Estimado



Valoración validada

Ambas fuentes convergen con diferencia menor al 2,5% en valor comercial y 1,6% en canon de arriendo. La propiedad está correctamente valorada y presenta condiciones de mercado favorables para su comercialización posterior al remate.

GT Capital SpA

Gestión inmobiliaria en remates judiciales · contacto@gtcapital.cl · gtcapital.cl

Documento de ejemplo con datos reales anonimizados · Generado para fines ilustrativos.