



Colliers

Colliers

VENTA PROPIEDAD COMERCIAL
Alregui 143, Viña del Mar, Valparaíso
División Nuevos Negocios – Colliers.

Santiago, Chile, 2024

Accelerating success.

ID: 48.978

Contenido

- 1 **Resumen ejecutivo**
- 2 Contexto y ubicación
- 3 Descripción de la propiedad
- 4 Mercado comparable

Venta propiedad comercial Arlegui, Viña del Mar

RESUMEN EJECUTIVO

- » En representación del propietario, Colliers International llevará a cabo la comercialización, mediante un **Proceso de Venta Directa** de la propiedad comercial ubicada en **Arlegui 143**, en la comuna de **Viña del Mar**, Región de Valparaíso.
- » El activo cuenta con una **superficie de terreno de 3.221 m²**, y posee un gran potencial de desarrollo para proyectos comerciales y habitacionales. La propiedad tiene un permiso de edificación para un proyecto de **15.518 m² útiles construidos**. El proyecto considera la construcción de un edificio de 24 pisos de altura y un subterráneo, e incorpora la instalación de **locales comerciales**, un **supermercado**, oficinas y bodegas en sus primeros 8 pisos, y luego departamentos en los restantes 14.
- » El local comercial cuenta con un **equipamiento muy completo**, con una gran **oferta gastronómica**, estaciones de metro, instituciones educativas, supermercados, hoteles, sucursales bancarias y atracciones típicas de Viña del Mar en zonas próximas a la propiedad.
- » El local comercial cuenta con gran conectividad, al estar emplazado cercano a vías estructurantes de la ciudad como son la calle Alvarez y Av. San Martín. Adicionalmente, el activo se ubica en las proximidades de la estación Miramar de la estación de Metro de Valparaíso y próximo a típicas atracciones de la ciudad, como son el Reloj de Viña y el casino Enjoy.



Superficie

Terreno

3.221 m²



Superficie Útil

Proyectada

15.518 m²



Precio

Venta

UF 145.000

Comisión: 2% + IVA del monto de transacción.

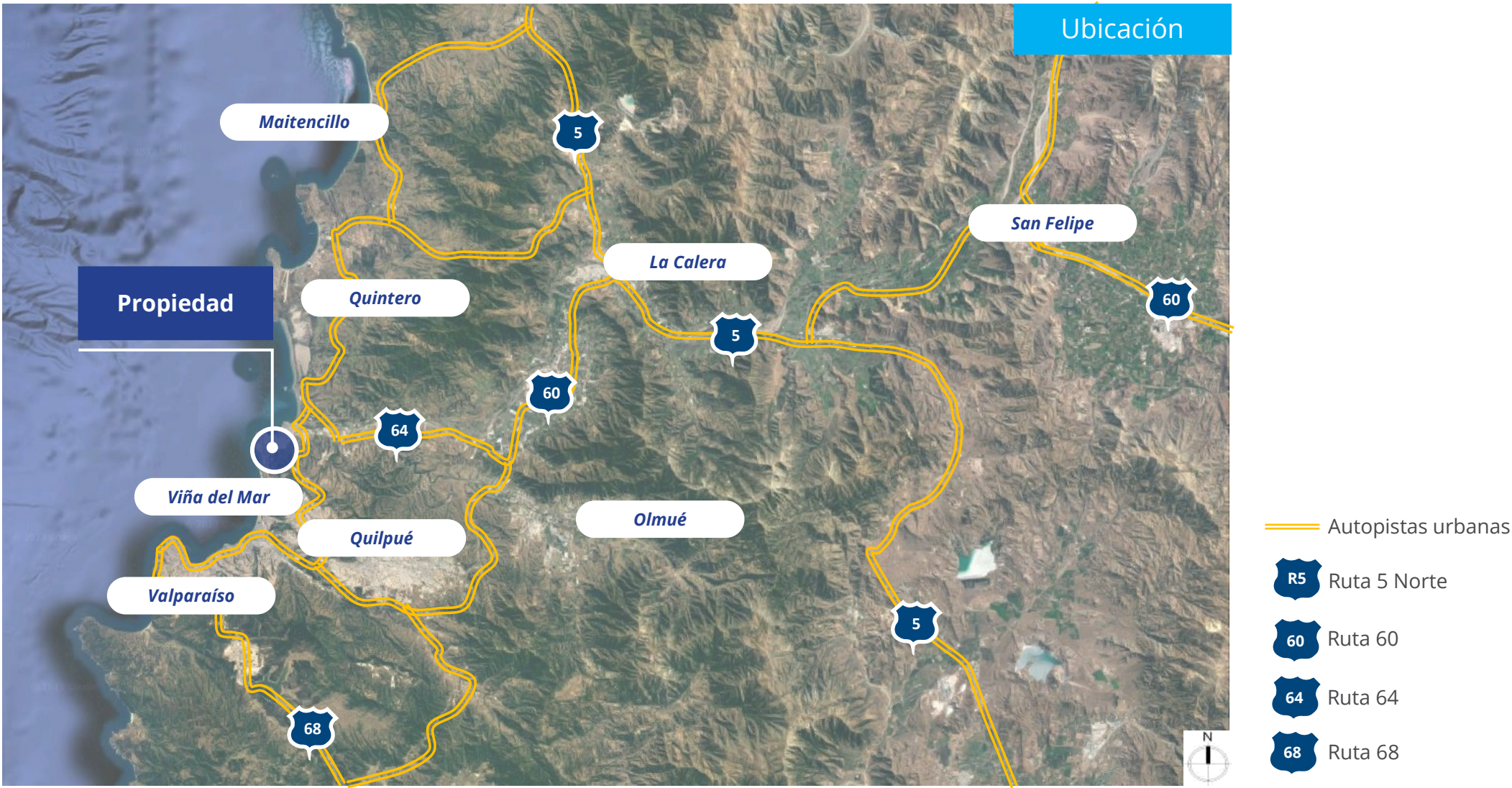
Contenido

- 1 Resumen ejecutivo
- 2 **Contexto y ubicación**
- 3 Descripción de la propiedad
- 4 Mercado comparable



Ubicación (I) - Venta propiedad comercial Arlegui, Viña del Mar

A escala metropolitana, la propiedad se encuentra en la comuna de Viña del Mar en la región de Valparaíso, cercana a la Ruta 60, con acceso directo a las comunas más cercanas del sector.



Ubicación (II) - Venta propiedad comercial Arlegui, Viña del Mar

El activo se ubica en la calle Arlegui, en la proximidad de vías estructurantes como es la calle Álvarez, Agua Santa y Av. San Martín, que conectan rápidamente con la ruta 64, la ruta 60 y el resto de la ciudad de Viña del Mar.



El local comercial cuenta con un equipamiento muy completo, con una gran oferta gastronómica, estaciones de metro, instituciones educativas, supermercados, hoteles, sucursales bancarias y atracciones típicas de Viña del Mar en zonas próximas a la propiedad.



Conectividad - Venta propiedad comercial Arlegui, Viña del Mar

El local comercial cuenta con gran conectividad, al estar emplazado a sólo 5 minutos caminando de la estación de metro Miramar. Adicionalmente, se ubica próximo a típicas atracciones de la ciudad, como son el Reloj de Viña y el casino Enjoy.



CONECTIVIDAD		
		
Propiedad	550 m - 8 min.	Casino de Viña
		
Propiedad	900 m - 13 min.	Reloj de Viña
		
Propiedad	350 m - 5 min.	Estación de metro Miramar

Contenido

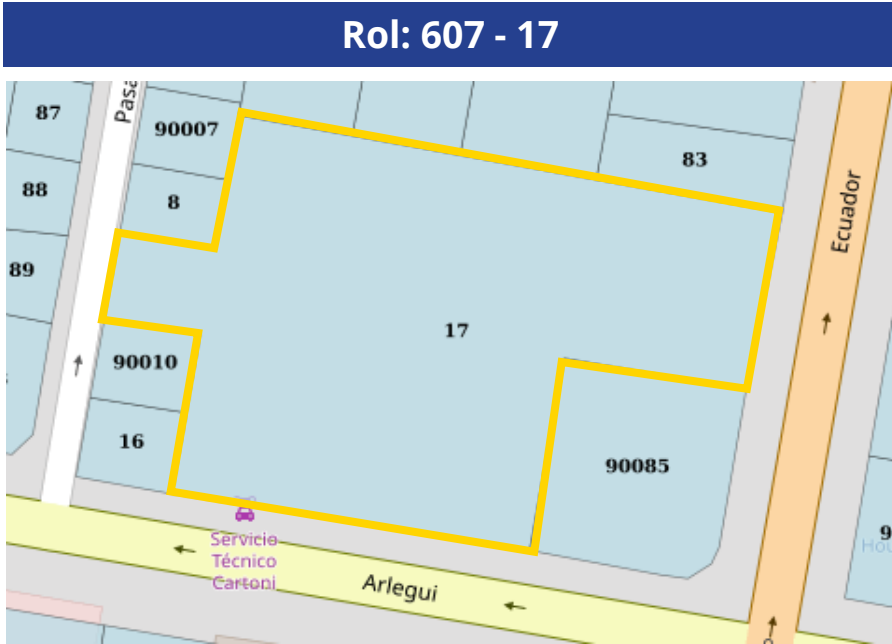
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Contexto y ubicación
- 3 **Descripción de la propiedad**
- 4 Mercado comparable



La propiedad se encuentra en la intersección de las calles Ecuador, Arlegui y Nieto, con frentes de 23, 50 y 10 metros, respectivamente, otorgándole muy buena exposición y accesibilidad. El activo se compone por un único Rol en el SII: 607 - 17, posee una superficie de terreno aproximada de 3.221 m² y cuenta con 15.518 m² construidos proyectados.



Superficies	
Terreno	3.221 m ²
Edificado proyectados	15.518 m ²



El proyecto consta con la construcción de 57 oficinas, 119 bodegas, 294 estacionamientos para vehículos y 140 departamentos.

Item	Superficie
Departamentos	7.210,0
Comunes computables sobre departamentos	1.447,3
Comercio	351,2
Supermercado	1.359
Útil oficinas	3.534,1
Común oficinas	957,1
Subterráneos comunes	1.446,8
Estacionamientos útiles	1.840,4
Bodegas	375,2

Item	Unidades
Departamentos	140
Oficinas	57
Locales	6
Bodegas	119
Estacionamientos	294
Bicicletas	279

Con más detalle, el proyecto incluye 15.518 m² útiles construidos, para un total de 22.848 m² edificados. Adicionalmente, considera la instalación de estacionamientos especiales para bicicletas, camiones y personas con discapacidad.

Superficie	Útil (m²)	Común (m²)	Total (m²)
Edificada Subterráneo	1.002,0	1.702,6	2.704,6
Edificada sobre terreno (1° piso + pisos superiores)	14.516,1	5.627,3	20.143,4
Edificada total	15.518,1	7.329,9	22.848,0

Estacionamientos	
Automóviles	294
Bicicletas	279
Camiones	3
Personas con discapacidad	4

Detalle de superficies:

	Locales	Oficinas	Deptos	Bodegas	Estacionamientos	Común Habitable	Común no Habitable	Total
Piso 1	1.709,9	-	-	-	-	112,8	1.090,1	2.912,7
Piso 2	-	412,2	-	103,8	912,5	41,6	1.442,7	2.912,7
Piso 3	-	412,2	-	103,8	912,5	41,6	1.442,7	2.912,7
Sub Totales Placa	2.534,2			2.032,6		195,9	3.975,5	8.738,2
Piso 4	-	358,7	-	52,4	15,4	53,2	129,9	609,6
Pisos 5 al 8	-	2.351	-	-	-	-	260,4	2.611,4
Pisos 9 al 23	-	-	6.913,5	-	-	976,4	-	7.889,9
Piso 24	-	-	296,5	-	-	65,1	-	361,6
Sala Maquinas	-	-	-	-	-	156,8	-	156,8
Sub total Torre	2.709,7		7.210,0	52,4	15,4	1.251,4	390,2	11.629,1
Total Proyecto								23.076,1

Normativa - Venta propiedad comercial Arlegui, Viña del Mar

La propiedad se encuentra bajo la normativa de edificación del Plan Regulador de Viña, en el área de edificación E1. La zona permite una variedad de usos de suelo, destacando el uso en equipamiento como el más extenso. El área posee un coeficiente de ocupación de suelo y de constructibilidad para edificaciones aisladas de 0,5 y 2, respectivamente.

PLANO REGULADOR DE VIÑA: ZONA E1

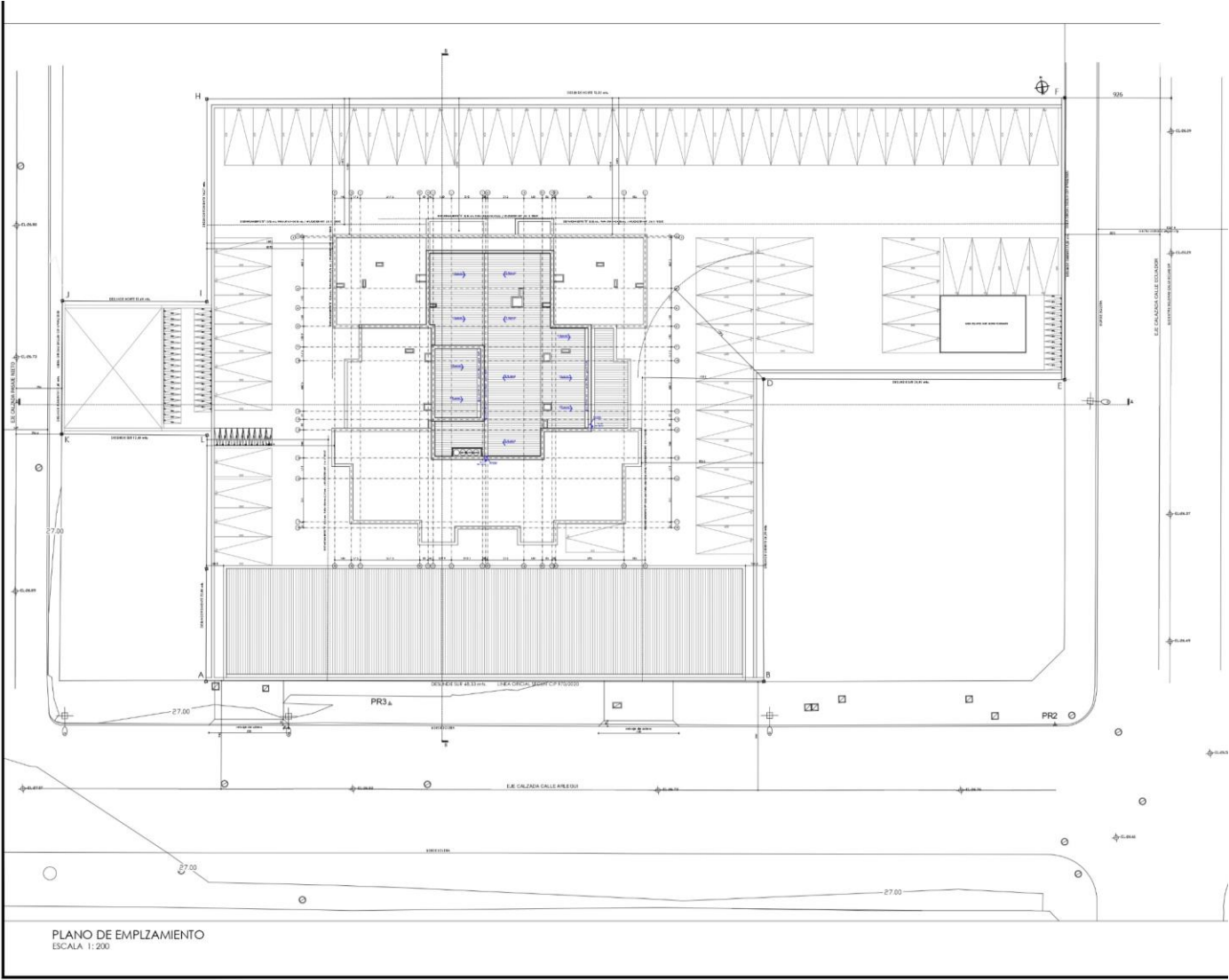
SUP. PREDIAL MINIMA	640 m²
COEF. OCUPACIÓN DE SUELO	1 para edificación continua 0,5 para edificación aislada
COEF. CONSTRUCTIBILIDAD	3 para edificación continua 2 para edificación aislada
ALTURA MÁXIMA	10,5 m para edificación continua Según OGUC para edificación aislada
RASANTE	OGUC
DENSIDAD	560 Hab
DISTANCIAMIENTO	3 m + 0,5 m por piso adicional sobre el 2° con máximo de 10 m
ANTEJARDÍN	4 m para edificación aislada

USO DE SUELO ZONA E1:

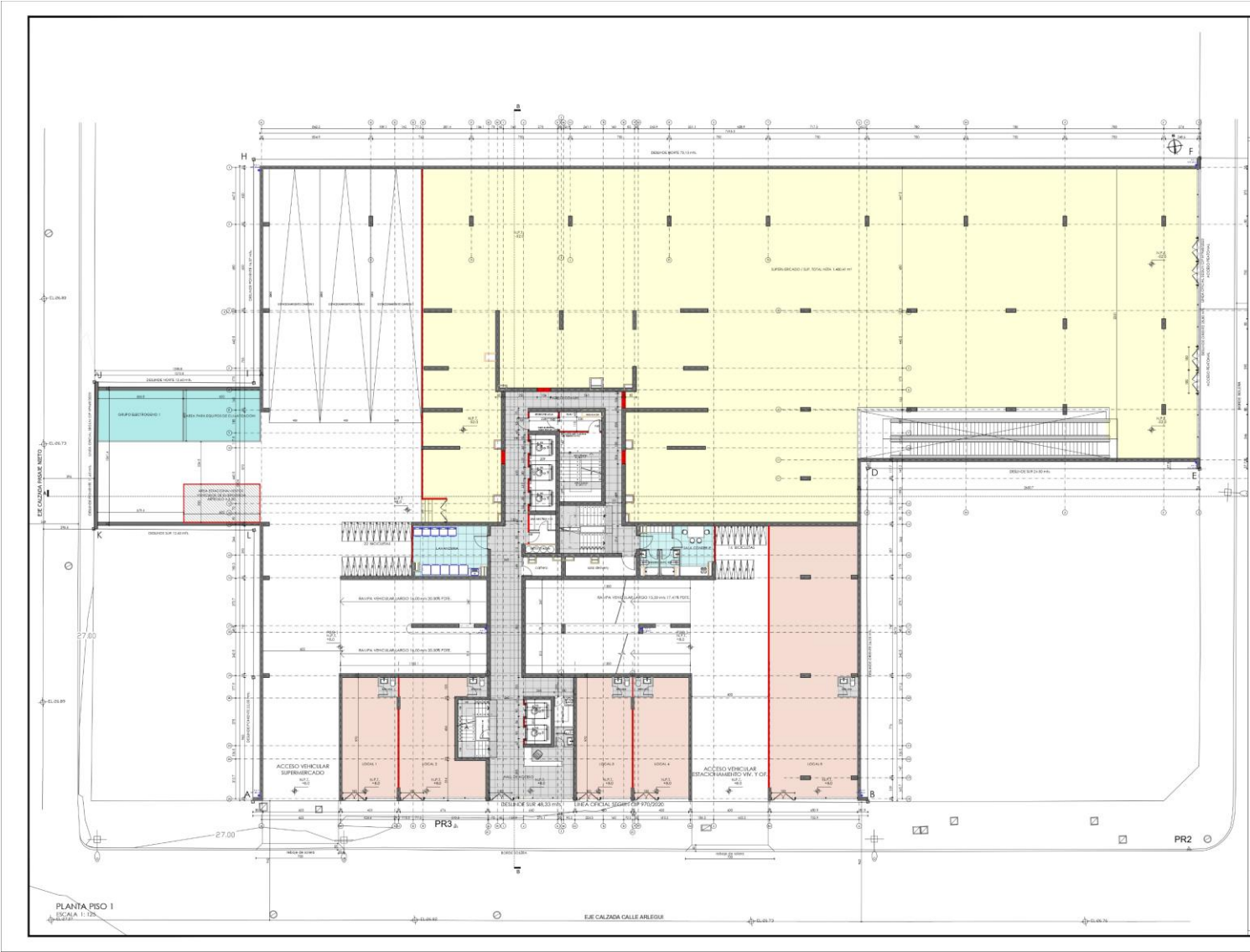
USOS PERMITIDOS: **Residencial:** Vivienda, Hoteles, Hospederías, Moteles, Residenciales y Hostelerías. **Equipamiento:** Comercio (Restaurant, Bar, Pub, Fuente de Soda, Centro comercial, Pequeño Supermercado, Pequeña multitienda, Local comercial), Culto y Cultura (Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Teatro, Auditorio, Casa de la Cultura, Cine), Deporte (Piscina, gimnasio, canchas), Educación (Locales escolares de nivel superior, general básica, medio, básico especial, parvulario), Esparcimiento (Casinos, juegos electrónicos), Salud (Clínica, consultorio), Seguridad, Servicios (Servicios públicos, servicios profesionales, servicios artesanales inofensivos) y Social. **Infraestructura:** Estaciones Ferroviarias Subterráneas, Edificio subterráneo de Estacionamientos. **Espacio Público. Área Verde:** Parques, Plazas, Jardines y Juegos Infantiles.

USOS PROHIBIDOS: Todos los no descritos como permitidos.

Plano de Emplazamiento



Piso 1







Contenido

- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Contexto y ubicación
- 3 Descripción de la propiedad
- 4 **Mercado comparable**

En el entorno cercano de la propiedad, se puede observar cinco locales comerciales comparables actualmente en venta. Estos promedian una superficie de 883 m² y un precio de venta de 61,5 UF/m².



ID	Superficie m²	Venta UF/m²
1	1.035	82,1
2	1.847	43,3
3	670	41,8
4	344	79,9
5	520	60,6

Superficie promedio (m²)
883,2
Precio Venta Promedio (UF/m²)
61,5



Colliers International Chile - (+56) 22496 1500 - El Regidor 66, Piso 12 - Las Condes, Santiago

www.colliers.com/chile

Este documento ha sido elaborado por Colliers International el cual es de carácter informativo. La información contenida ha sido recopilada de fuentes confiables, entre las se incluyen: Instituto Nacional de Estadísticas, Minvu, CCHC, asociaciones y consejos inmobiliarios, Portal Inmobiliario, Toc-Toc, Inciti SpA, entre otras. Colliers International no garantiza, ni se hace responsable por la veracidad de la información presentada, cualquier parte interesada deberá hacerse responsable de su propia investigación sobre la precisión de la información. Colliers International excluye cualquier término deducido o implícito, condiciones y garantías que pudieran presentarse con motivo de este documento y excluye cualquier responsabilidad por daños y perjuicios que pudiera surgir.

Accelerating success.