

ANTECEDENTES BÁSICOS

| | | |
|--|---------------------------------------|--|
| Cliente: INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA | Rut: 76.327.534-5 | Ejecutivo: Bataller Donoso, Daniela Paz |
| Propietario: INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA | Rut: 76.327.534-5 | Sucursal: OF.PRIVADA WEALTH MANAGEMENT |
| Tipo bien: LOCAL COMERCIAL | Uso: Comercio | Rol SII: 569-01 |
| Dirección: GENERAL CRUZ | N°: 901 | Unidad: |
| Manzana: sector renovacion urbana concepcion | Comuna: CONCEPCION VIII Región | Coord.: 5923611 - 673793 |

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

CENTRO COMERCIAL Y DE DISTRIBUCIÓN, DESTINADO A LA COMERCIALIZACION DE MATERIALES DE CONSTRUCCION. EMPLAZADO EN UNA MANZANA DE AREA DE RENOVACION URBANA, A 12 CUADRAS DE PLAZA DE ARMAS DE CONCEPCION.

ANTECEDENTES GENERALES

| | | | |
|---------------|--------------------------------------|---|---|
| Sector | Tipo de área: Urbana | Uso predominante: Comercial/Hab. | Tendencia de desarrollo: Renovación |
| Edificaciones | Tipología: Individual Aislada | Tipo de diseño: típico | Calidad general: Buena |
| | Estado edificación: Terminada | N° Dormitorios/ofic./locales: 0 | N° Baños: 0 |
| | Altura: 1 pisos + mansarda | | Relación terreno/edificación: 1,37; Adecuado |
| | Conservación general: Bueno | Grado de obsolescencia: Mediano | Vida útil estimada: Mayor a 20 años |

RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

| | |
|--|---|
| Afecto a expropiación, cesión o utilidad pública: SÃ- ; 589,44 m2. terreno y 0,00 m2 edificados | Sup. Terreno Neto: 13.138,56 m2. Propiedad |
| Afecto a servidumbre, usufructo, otra limitación: No | Sup. Edificación: 9.563,97 m2. |
| Edificaciones sin regularizar: No aplica | Factibles de regularizar: |
| Limitaciones a uso por normativa: No | Acogido a leyes: |
| Cumple normativa ambiental: SÃ- | Sello inspección de gases: Sin Datos |
| Presencia de riesgos naturales/artificiales: No | |

LA INCIDENCIA DEL TERRENO CORRESPONDE A UN 72.13% DEL VALOR DE TASACIÓN.DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES REVISADOS LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA , POR EXTENSION DE CALLE PRIETO.

TASACIÓN

| CALIFICACIÓN | Seguros Recomendados | | VALOR TASACIÓN | |
|---|-------------------------------------|-----------|----------------------|-------------------------|
| Calidad de la garantía: 1. Aceptable Grado de liquidez: Mediano Valor Ajustado SBIF (Hipoteca) : 5.565.946.200 | Hipoteca | UF 75.273 | UF 255.000,00 | \$ 6.957.432.750 |
| | Prenda | 0 | UF 0,00 | \$ 0 |
| | VALOR DE TASACIÓN | | UF 255.000 | \$ 6.957.432.750 |
| | Valor de liquidación: 75,00% | | UF 191.250,00 | \$ 5.218.074.562 |

PROPIEDAD CON POSITIVA CAPACIDAD DE REVALORIZACION, PRINCIPALMENTE POR SUPERFICIE PREDIAL Y LOCALIZACION, ASI COMO TAMBIÉN POR CALIDAD Y PROGRAMA EDIFICADO, QUE PERMITEN SU ACTUAL EXPLOTACION.

USO EXCLUSIVO BANCO DE CHILE

| | | |
|--|----------------------------------|--------------------|
| VALOR DE TASACIÓN VISADO: \$6.957.432.750 | Hipoteca: \$6.957.432.750 | Prenda: \$0 |
|--|----------------------------------|--------------------|

FASCE CASANUEVA, LEONARDO EUGENIO

FLORES CARVAJAL, YUBITZA - 04/10/2018

El profesional que firma declara que ha inspeccionado la propiedad por dentro y por fuera, que ha verificado las superficies, que la información aquí señalada es totalmente verdadera, que todos los inconvenientes de la propiedad y su entorno están mencionados, y que no ha obviado nada que influya en el valor asignado.

Sección Tasaciones

Declara, además, que las conclusiones y opiniones indicadas en este informe han sido preparadas por el tasador arriba firmante, que no ha tenido en el pasado o presente interés alguno en el bien tasado, ni relación alguna con el propietario o solicitante; y que no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la propiedad.

ANTECEDENTES PROPIEDAD

ANTECEDENTES

Fuentes datos: Levantamiento tasador/ Planos propiedad/ Escritura/ Antecedentes municipales/ VISITA EN TERRENO

Escritura propiedad: SÃ- Fojas: 1411 N°: 976 Año: 1997 Tasación anterior: No; UF Fecha:

Ocupante inmueble: Propietario Tasador:

Permiso de Edificación: 266 fecha 20.10.2006 (9.358,9 m2) Recepciones finales: 412 fecha 30.11.2007

Arqto. Construc. o Inmobiliaria: arqto.eduardo urrestarazu Facilidad de acceso e inspección: SÃ-

Otros antecedentes: PERMISO DE AMPLIACIÓN (205,5 M2) N°81 DE FECHA 26.4.2007, RECEPCIÓN N°412 DE FECHA 30.11.2007

MERCADO

| | | | |
|--|---------------------------------------|--|----------------------|
| Mercado Objetivo: Comercial | El bien es adecuado a su mercado: SÃ- | | |
| Transparencia mercado: Mediano | Ofertas bienes similares: Débil | Demanda por bienes similares: Mediano | |
| Riesgo de obtener menor valor: Mediano | Tendencia valor: En Aumento | Plusvalía mediano y largo plazo: Bueno | |
| Comparación con competencia: | Localización: Superior | Terreno: Superior | Edificación: Similar |

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

| | | | |
|--------------|--|---|----------------------------------|
| SECTOR | Calidad Ambiental: Buena | Velocidad de cambio: Media | Grado de consolidación: Mediano |
| POBLACIÓN | Nivel socioeconómico: Medio | Densidad de población: Baja | Tendencia: En Aumento |
| EDIFICACIÓN | Calidad: Corriente | | Conservación general: Media |
| | Densidad: Media | Altura: 2 pisos | Edad Media: 60 años |
| | Agrupamiento predominante: Individual Pareada | | Tipo de diseño: Típico |
| EQUIPAMIENTO | Escala: Mayor | | Grado de desarrollo: Consolidado |
| | Tipo de servicio educacional: Universitaria a 500,00 mts | Tipo de centro comercial: Mall a 3.000,00 mts | |
| | Áreas verdes y de esparcimiento: Plaza a 500,00 mts | Calidad de movilización: Buena a 20,00 mts | |

Observaciones: SECTOR DE RENOVACION URBANA, EN PROCESO DE DENSIFICACION , CARACTERIZADO POR CONSTRUCCIONES DE CARACTER MIXTO EN REGULAR ESTADO, CON BUENA ACCESIBILIDAD CERCANO A VIAS ESTRUCTURALES.

| | | | |
|----------------------------|---|-----------------------------|---------------------------------|
| URBANIZACIÓN | Urbanización: Completa | Calidad: Regular | Estado de conservación: Bueno |
| Calzada: Hormigón C/Solera | Ancho: 10,50 mts. | Aceras: Hormigón S/Bandejón | Ancho: 1,50 mts. |
| Redes: | Alcantarillado: Colector Público | Agua potable: Pública | Aguas lluvias: Colector Público |
| | Electricidad: Pública; Monof./Trif. Aérea | Gas: Pública | Arborización: No Tiene |

Observaciones: URBANIZACION DEL SECTOR EN NORMAL ESTADO DE CONSERVACION.CALLE GENERAL CRUZ CON ADOQUINES.

CARACTERÍSTICAS TERRENO

| | | | |
|--------------------------------------|------------|-----------------------|------------------|
| Superficie bruta neta: 13.728,00 m2 | DESLINDES: | Norte: 114,00 mts. | PROPIEDAD VECINA |
| Relación frente/fondo: 1,07 | | Sur: 107,20 mts. | CALLE CRUZ |
| Forma: Casi Regular CASI RECTANGULAR | | Oriente: 124,30 mts. | CALLE TUCAPEL |
| Topografía: Plana | | Poniente: 114,00 mts. | CALLE CASTELLON |

| | | | |
|------------|--|-------------------------------|---------------------------|
| DISTANCIAS | A esquina: 0,00 mts | A centro ciudad: 1.000,00 mts | Tipo vía de acceso: Calle |
| | Vías principales: Avda. Paicavi a 420,00 mts | | Categoría: Local |
| | Avda. Los Carrera a 520,00 mts | | Accesibilidad: Buena |

NORMATIVA PLAN REGULADOR

| | |
|----------------------------------|---|
| Modificaciones previstas: No | Estado Plan regulador: Vigente |
| Usos suelo: Comercial / Hab. | Modificaciones afectan propiedad: No la afectan |
| Antejardín: 2,00 mts. | Sistema agrupamiento: Aislada |
| Frente predial mínimo: 0,00 mts. | Subdivisión predial mínima: 700,00 m2 |

Ocupación de suelo: **50,00 %** Coeficiente constructibilidad: **8,50** Densidad bruta máxima: **0,00 hab./há**
 Altura de edificación: **30,00 mts.** N° de pisos: **12**
 Estacionamientos: **1 estac. cada 2 unidades habitacionales.**

Observaciones: PROPIEDAD CONTIENE NORMATIVAMENTE DOS AREAS: HR1 Y CU3B (CORREDOR URBANO).

CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES

EDIFICACIÓN N° 1

| Nombre | Tipo garantía | Adosamiento | Clase estructural | Calidad | Año | Pisos | Cond. Edif. | Sit. Legal | Estado | Superficie(m2) |
|-----------------|---------------|-------------|-------------------|---------|------|-------|-------------|------------|--------|----------------|
| Local comercial | Hipoteca | Adosada 1L | B | 2 | 2006 | 1 | AL | C/R | BUE | 1.295,27 |

Uso actual: **Area ventas** Calidad diseño: **Buena**

Observaciones: EDIFICACIÓN DESTINADA A ÁREA DE VENTAS, CONTENIENDO EN SEGUNDO NIVEL ÁREA PARA ALMACENAMIENTO (SIN USO)(DESCRIPCIÓN APARTE).

A) PLANIFICACIÓN

ÁREA DE VENTAS,SERVICIO AL CLIENTE,OFICINAS,SSHH.

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: Hormigón Armado Estructura Techumbre: Acero
 Entrepisos: Hormigón Armado - losa con placa acero colaborante Cubierta: Acero zincado - láminas acanaladas
 Tabiques: Albañilería ladrillos Escaleras: Acero

Observaciones: ESTRUCTURA COMPUESTA POR COLUMNAS DE HA Y VIGAS DE ACERO RETICULADO, CON ENTREPISO DE PLACA COLABORANTE.

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **BUE** Calidad: **2**
 Muros Exteriores: pintura sobre estuco en muros de albañilería. Paramentos interiores: pintura
 Cielos: estructura de acero pintada a la vista y placa colaborante Hojalatería: si
 Pavimentos húmedos: ceramica Pavimentos secos: radier afinado tipo helicoptero
 Artefactos sanitarios: estandar Puertas: cortinas metalicas de rollo de accion automatica.
 Muebles de closet: - Quincallería: si
 Ventanas: aluminio Muebles de cocina: -

Observaciones: TERMINACIONES DE BUENA CALIDAD Y APROPIADAS PARA ESTE TIPO DE ESTABLECIMIENTO.

D) INSTALACIONES

Estado conservación: **BUE** Calidad: **2**
 Alcantarillado: A Colector Gas: No Posee
 Agua potable: De Red; Fría/Caliente Embutida Calefacción: -

Electricidad: De Red; Trifásica A La Vista

Observaciones: INSTALACIONES COMPLETAS, INCLUYE RED INCENDIO.

EDIFICACIÓN N° 2

| Nombre | Tipo garantía | Adosamiento | Clase estructural | Calidad | Año | Pisos | Cond. Edif. | Sit. Legal | Estado | Superficie(m2) |
|---------------------------|---------------|-------------|-------------------|---------|------|-------|-------------|------------|--------|----------------|
| Local comercial (altillo) | Hipoteca | Adosada 1L | A | 2 | 2006 | 2 | AL | C/R | BUE | 1.577,15 |

Uso actual: **almacenaje sobre area ventas** Calidad diseño: **Buena**

Observaciones: SEGUNDO NIVEL ÁREA PARA ALMACENAMIENTO (SIN USO)SOBRE ÁREA VENTAS.

A) PLANIFICACIÓN

NAVE CENTRAL PRINCIPAL, NAVE CENTRAL MENOR.

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: Acero

Estructura Techumbre: Acero

Entrepisos: Hormigón Armado - losa con placa acero colaborante

Cubierta: Acero zincado - láminas acanaladas

Tabiques: No hay

Escaleras: Acero

Observaciones: ESTRUCTURA MARCOS DE ACERO RETICULADO A 2 AGUAS, COMPLEMENTADO CON MARCOS TIPO TUBEX.

C) TERMINACIONES

Estado conservación: BUE

Calidad: 2

Muros Exteriores: pintura plancha de acero tipo pv4

Paramentos interiores: estructura a la vista

Cielos: estructura de acero pintada a la vista y cubierta

Hojalatería: si

Pavimentos húmedos: -

Pavimentos secos: radier afinado tipo helicoptero

Artefactos sanitarios: -

Puertas: -

Muebles de closet: -

Quincallería: -

Ventanas: -

Muebles de cocina: -

Observaciones: TERMINACIONES BÁSICAS Y MINIMAS.

D) INSTALACIONES

Estado conservación: BUE

Calidad: 2

Alcantarillado: A Colector

Gas: No Posee

Agua potable: De Red; Fría/Caliente Embutida

Calefacción: -

Electricidad: De Red; Trifásica A La Vista

Observaciones: INSTALACIONES COMPLETAS, INCLUYE RED INCENDIO.

EDIFICACIÓN N° 3

| Nombre | Tipo garantía | Adosamiento | Clase estructural | Calidad | Año | Pisos | Cond. Edif. | Sit. Legal | Estado | Superficie(m2) |
|--------------------------------|---------------|-------------|-------------------|---------|------|-------|-------------|------------|--------|----------------|
| 4 Galpones para almacenamiento | Hipoteca | Adosada 1L | A | 2 | 2006 | 1 | CI | C/R | BUE | 6.486,05 |

Uso actual: bodegas de almacenamiento

Calidad diseño: Buena

Observaciones: CONJUNTO DE 4 NAVES CONTIGUAS, DESARROLLADAS PARA ALMACENAMIENTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, Y ÁREA PARA CORTE Y DIMENSIONAMIENTO DE PLACAS DE MADERA.CONTIENE EDIFICACIÓN INTERIOR (DESCRIPCIÓN APARTE).

A) PLANIFICACIÓN

2 NAVES PARA ALMACENAMIENTO, 1 PARA ALMACENAMIENTO +EDIFICACIÓN INTERIOR DE SERVICIOS,1 NAVE PARA DIMENSIONAMIENTO (PLACA CENTRO).

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: Albañilería ladrillos reforzada

Estructura Techumbre: Acero

Entrepisos: No hay

Cubierta: Acero zincado - láminas acanaladas

Tabiques: No hay

Escaleras: No hay

Observaciones: ESTRUCTURA COMPUESTA POR MARCOS DE ACERO RETICULADO A 2 AGUAS, APOYADO SOBRE BASES ELEVADAS DE HA. PERIMETRALMENTE CERRADOS POR MUROS DE ALBAÑILERÍA REFORZADA.

C) TERMINACIONES

Estado conservación: BUE

Calidad: 2

Muros Exteriores: muros de albañilería reforzada estucada

Paramentos interiores: muros de albañilería reforzada estucada

Cielos: estructura de acero a la vista

Hojalatería: si en canales y bajadas de aguas lluvias.

Pavimentos húmedos: no aplica

Pavimentos secos: radier estructural afinado tipo helicoptero

Artefactos sanitarios: -

Puertas: cortinas metalicas con cierre automatico.

Muebles de closet: -
 Ventanas: -

Quincallería: -
 Muebles de cocina: -

Observaciones: TERMINACIONES BÁSICAS, APROPIADAS PARA ESTE TIPO DE RECINTOS.

D) INSTALACIONES

Estado conservación: **BUE**
 Alcantarillado: A Colector
 Agua potable: De Red; -
 Electricidad: De Red; Trifásica A La Vista
Observaciones: CONTIENE GENERADOR ELECTRICO.

Calidad: **2**
 Gas: No Posee
 Calefacción: -

EDIFICACIÓN N° 4

| Nombre | Tipo garantía | Adosamiento | Clase estructural | Calidad | Año | Pisos | Cond. Edif. | Sit. Legal | Estado | Superficie(m2) |
|----------------------------------|---------------|-------------|-------------------|---------|------|-------|-------------|------------|--------|----------------|
| Edificación interior (servicios) | Hipoteca | Adosada 2L | C | 3 | 2007 | 3 | CI | C/R | BUE | 205,50 |

Uso actual: **sshh,casino,oficinas**
 Calidad diseño: **Corriente**

Observaciones: EDIFICACIÓN INTERIOR DE 3 PISOS, DESTINADA A ÁREA DE SSHH/CASINO+ OTRA EDIFICACIÓN DESTINADA A OFICINAS/SERVIDOR COMPUTACIÓN.

A) PLANIFICACIÓN

PISO 1: OFICINA DESPACHO,BAÑO,DUCHAS+SSHH,GENERADOR;PISO 2: SSHH,COMEDORES;PISO 3:AREA DE DESCANSO-COMEDORES-BAÑO;ENTREPISO:OFICINAS+SERVIDOR COMPUTACIÓN.

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: Albañilería ladrillos reforzada
 Entrepisos: Hormigón Armado - losa con placa acero colaborante
 Tabiques: Acero con placas yeso-cartón o similar
 Estructura Techumbre: Otros
 Cubierta: Otros
 Escaleras: Acero

Observaciones: PISO 1 Y 2: ALBAÑILERÍA REFORZADA, METALCOM EN PISO 3.

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **REG**
 Muros Exteriores: pintura
 Cielos: pintura
 Pavimentos húmedos: ceramica
 Artefactos sanitarios: estandar
 Muebles de closet: -
 Ventanas: aluminio
 Calidad: **3**
 Paramentos interiores: pintura, ceramica
 Hojalatería: -
 Pavimentos secos: ceramica
 Puertas: placa
 Quincallería: corriente
 Muebles de cocina: kitchenet

Observaciones: TERMINACIONES EN NORMAL ESTADO.

D) INSTALACIONES

Estado conservación: **BUE**
 Alcantarillado: A Colector
 Agua potable: De Red; Fría/Caliente Embutida
 Electricidad: De Red; Monofásica Embutida
Observaciones: INSTALACIONES COMPLETAS EN NORMAL ESTADO.

Calidad: **2**
 Gas: No Posee
 Calefacción: -

DETALLE TASACIÓN

| Terreno | Tipo de derecho | Frente (mts.) | Fondo medio (mts.) | Forma | Topografía | Superficie neta |
|---------|-----------------|---------------|--------------------|------------------|------------|-----------------|
| | Propiedad | 114,40 | 107,20 | CASI RECTANGULAR | Plana | 13.138,56 |

| Edificaciones | Garantía | Clase estructural | Calidad | Año | Pisos | Cond.Edif. | Sit.Legal | Estado | Superficie neta |
|----------------------------------|----------|-------------------|---------|------|-------|------------|-----------|--------|-----------------|
| Local comercial | Hipoteca | B | 2 | 2006 | 1 | AL | C/R | BUE | 1.295,27 |
| Local comercial (altillo) | Hipoteca | A | 2 | 2006 | 2 | AL | C/R | BUE | 1.577,15 |
| 4 Galpones para almacenamiento | Hipoteca | A | 2 | 2006 | 1 | CI | C/R | BUE | 6.486,05 |
| Edificacion interior (servicios) | Hipoteca | C | 3 | 2007 | 3 | CI | C/R | BUE | 205,50 |

| Obras Complementarias | Garantía | Calidad | Sit. legal | Estado | Cantidad |
|---|----------|---------|------------|--------|--------------|
| pavimento asfaltico para estacionamientos | Hipoteca | 3 | - | BUE | 3.350,00(m2) |

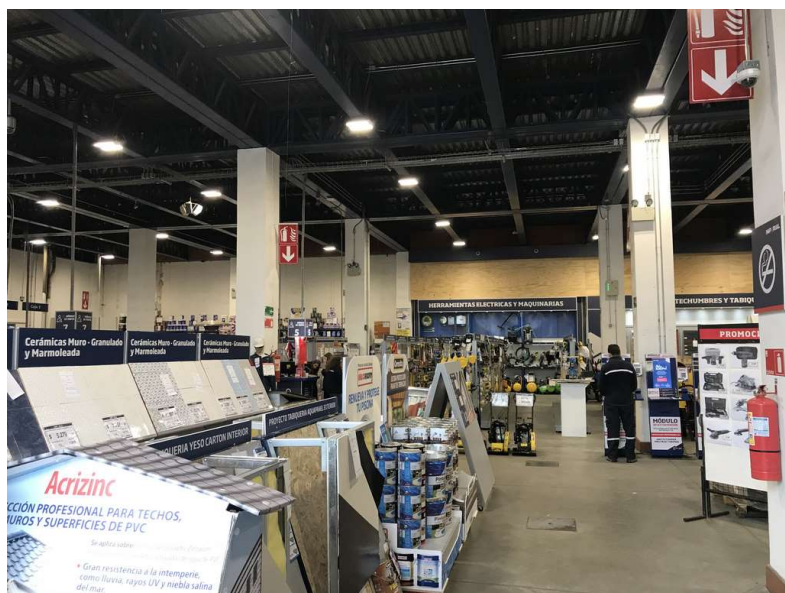
PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS



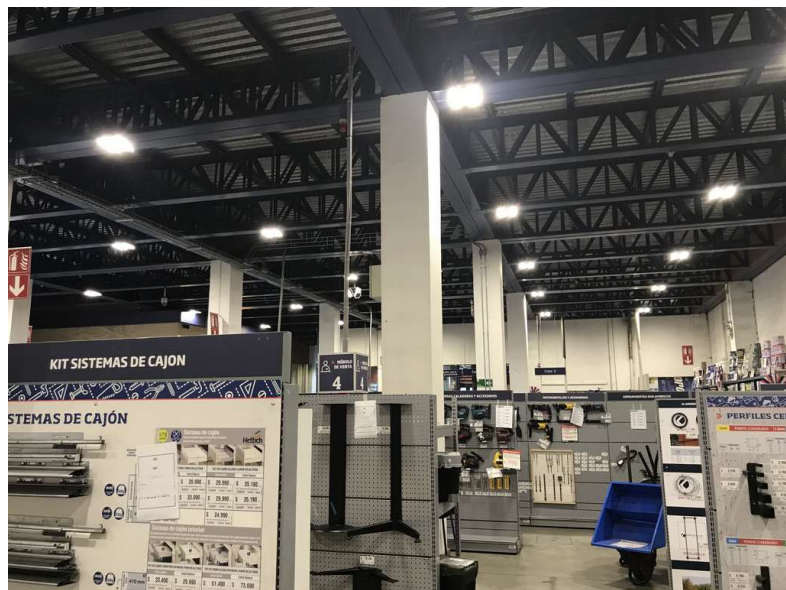
VISTA GENERAL PROPIEDAD



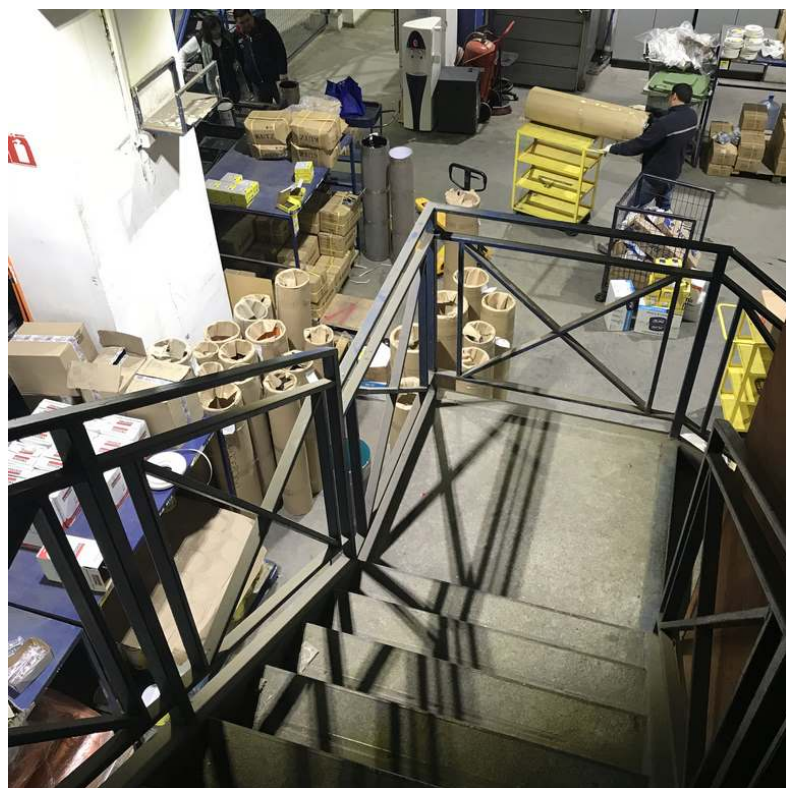
VISTA ACCESO ÁREA VENTAS



VISTA INTERIOR LOCAL COMERCIAL



OTRA VISTA INTERIOR LOCAL. CONTIENE ÁREA DE ALMACENAMIENTO EN SEGUNDO NIVEL.



CAJA ESCALA EN ACERO A ÁREA DE ALMACENAMIENTO



INTERIOR ÁREA DE ALMACENAMIENTO.



OTRA VISTA PARCIAL.



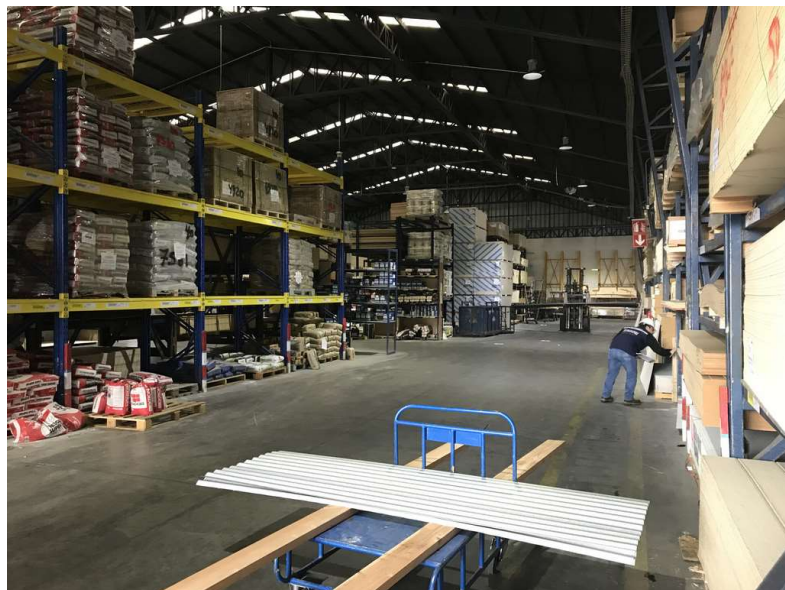
DETALLE ESTRUCTURA DE ENTREPISO, CON LOSA COLABORANTE.



VISTA EXTERIOR ACCESO A NAVES DE ALMACENAMIENTO MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.



VISTA ACCESO UNA DE LAS NAVES



VISTA INTERIOR NAVE CENTRAL 1 DE 4



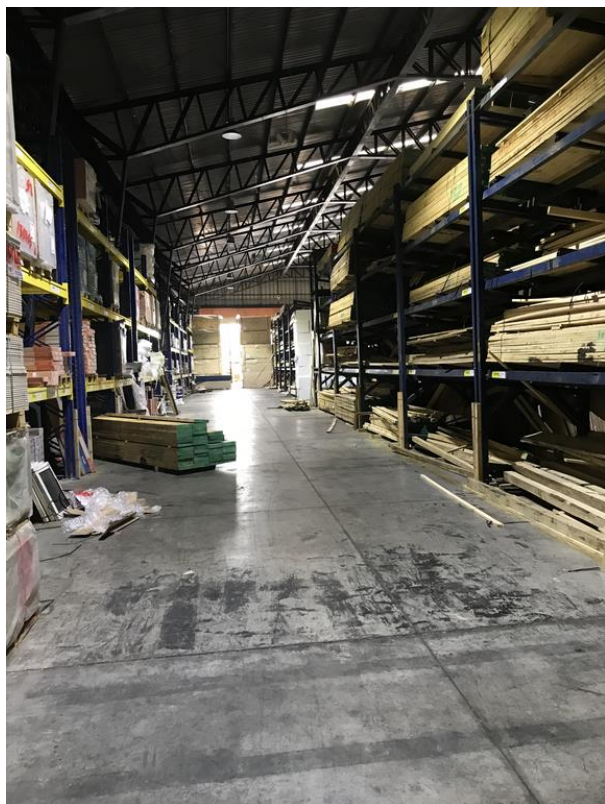
OTRA VISTA INTERIOR



VISTA DETALLE CORTINAS METÁLICAS EN TODOS LOS ACCESOS



DETALLE ESTRUCTURA DE ACERO APERNADA A FUNDACIÓN ELEVADA



DETALLE PAVIMENTOS



VISTA INTERIOR NAVE DE ALMACENAMIENTO PARA
LOCAL COMERCIAL



INTERIOR NAVE



VISTA OFICINAS INTERIORES



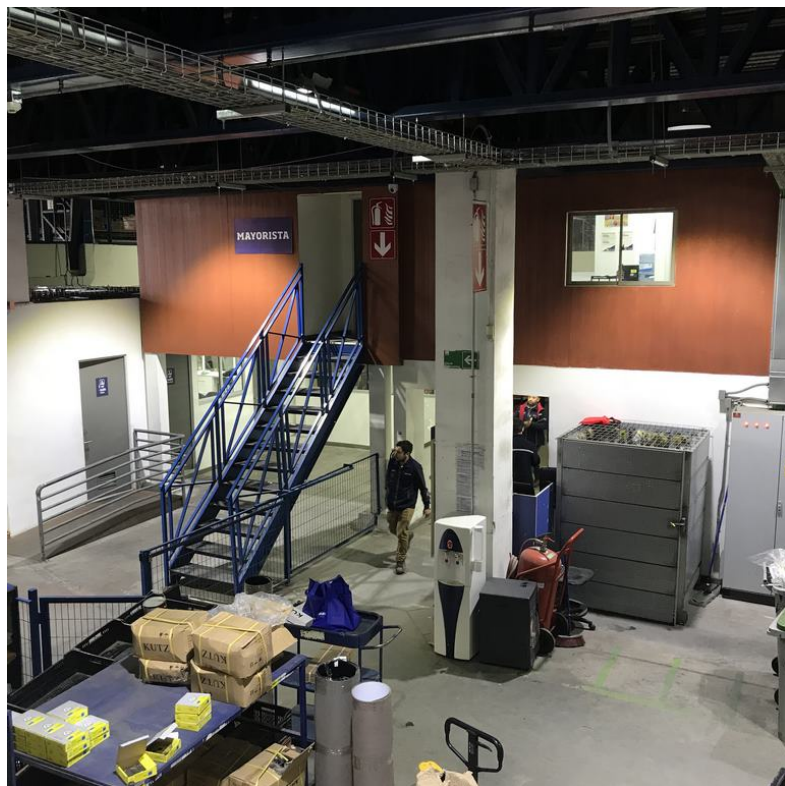
OFICINA PRIMER PISO



OTRA OFICINA



BAÑO TIPO 1 DE 3



VISTA ACCESO PARA OFICINAS DE SEGUNDO PISO



INTERIOR OFICINAS



PRIVADO



ÁREA SERVIDORES



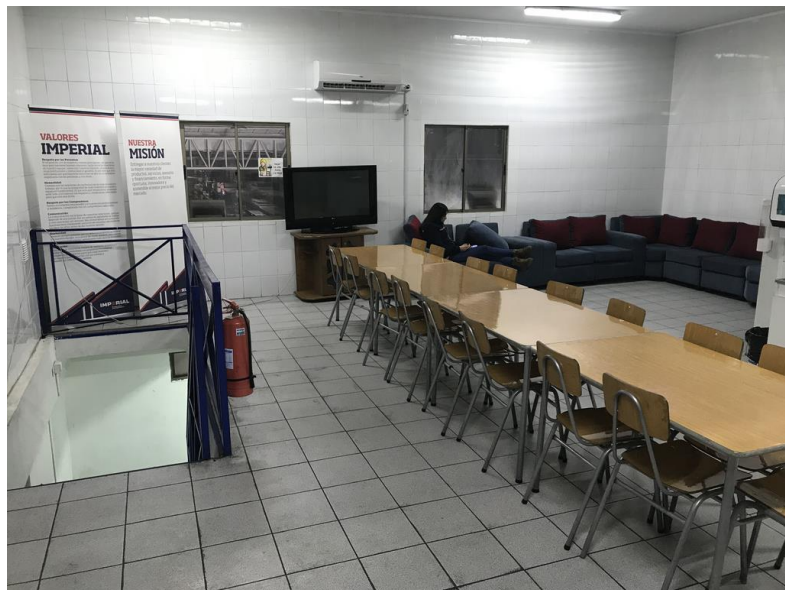
VISTA EDIFICACIÓN INTERIOR DE SERVICIOS PARA EL PERSONAL



SSHH



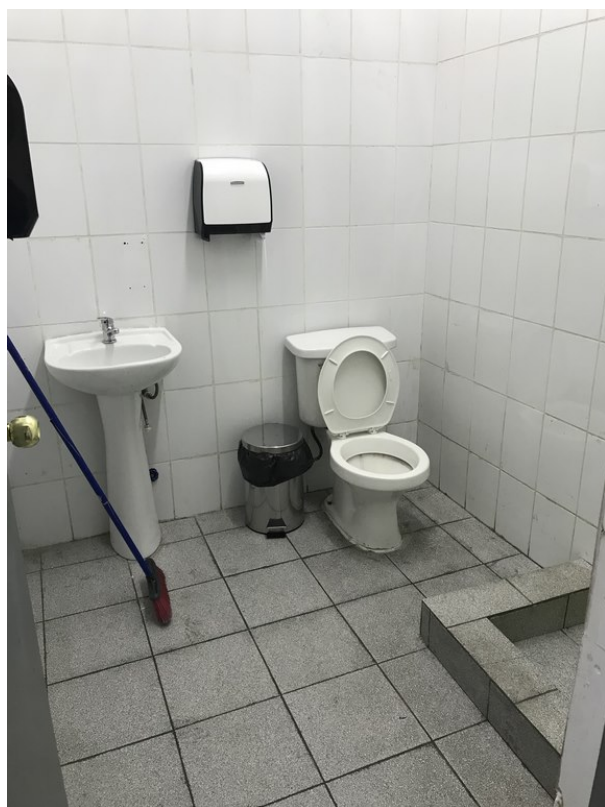
CAMARINES



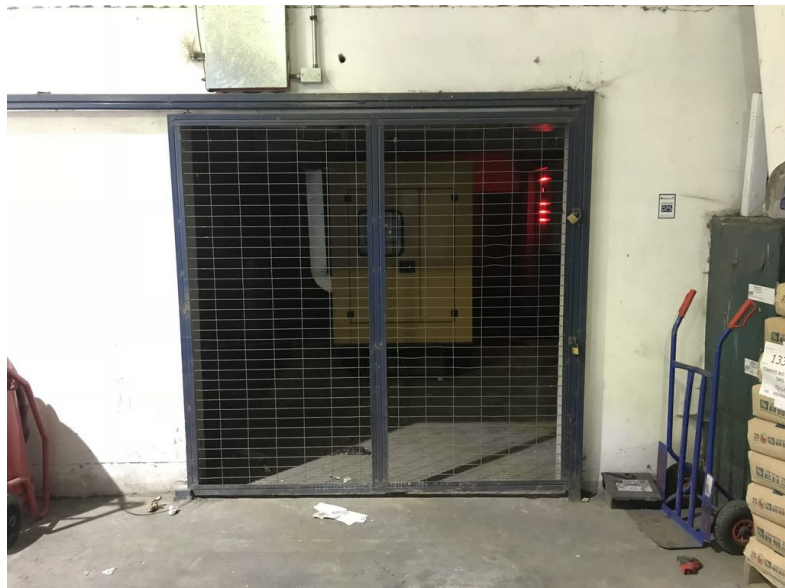
COMEDORES



ÁREA DE DESCANSO



OTRO BAÑO EN ÁREA DE DESCANSO



VISTA EQUIPO ELECTROGENO



VISTA TRASTIENDA , DESLINDE NORTE , ÁREA AFECTA
A UTILIDAD PUBLICA



VISTA ACCESO DE CARGA /SERVICIO POR CALLE
CASTELLON



VISTA GENERAL POR CALLE CASTELLON



VISTA LATERAL POR CALLE CRUZ



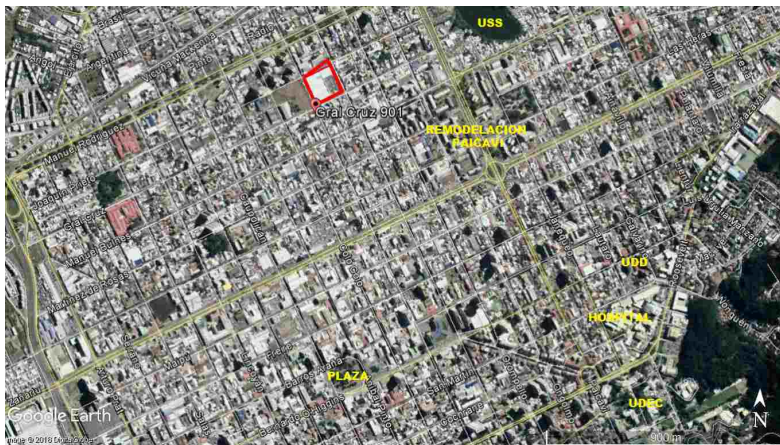
VISTA GENERAL POR CALLE TUCAPEL , ACCESO PRINCIPAL



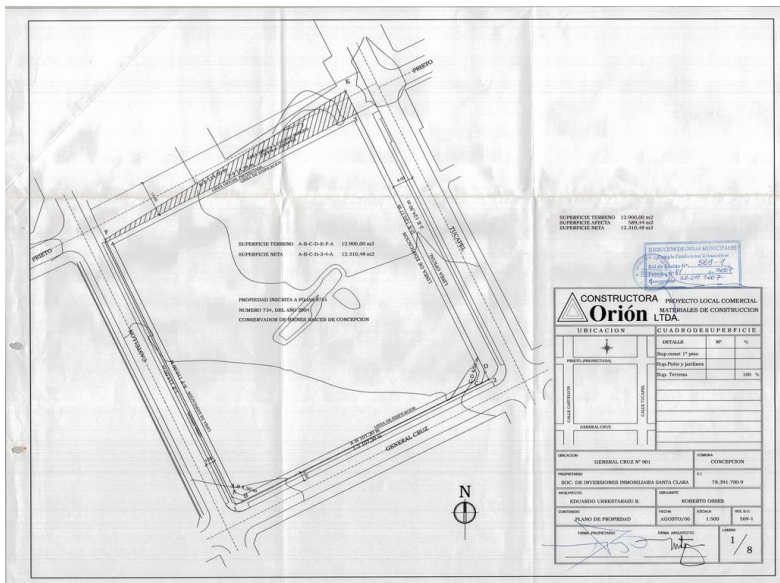
VISTA GENERAL ÁREA ESTACIONAMIENTOS



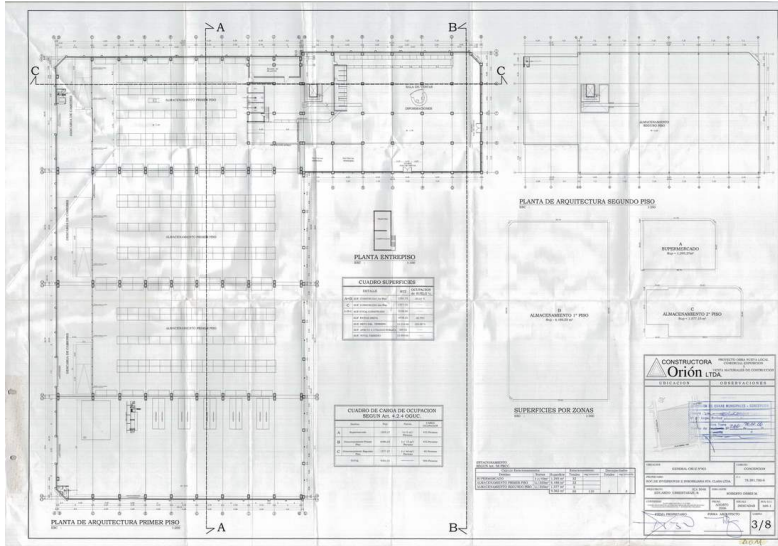
VISTA EMPLAZAMIENTO PROPIEDAD CON ÁREA
AFECTA A UTILIDAD PUBLICA, NO OCUPADA POR
EDIFICACIONES.



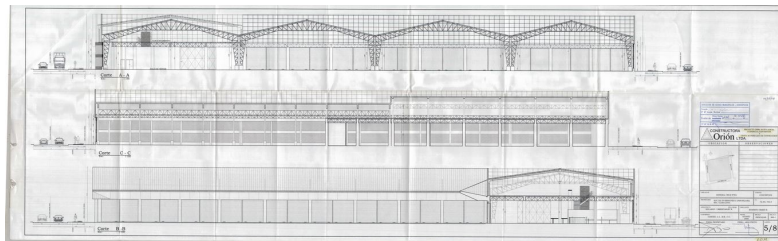
UBICACIÓN GENERAL



VISTA PLANO SUBDIVISIÓN DESARCHIVADO DOM, CON
ÁREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA



VISTA GENERAL PLANTA DE ARQUITECTURA CON 4 NAVES MAS LOCAL COMERCIAL.



VISTA PLANO CON ELEVACIONES.



VISTA UBICACIÓN 4 NAVES DE ALMACENAJE Y LOCAL COMERCIAL.



VISTA REFERENCIAS DE TERRENOS EN EL ÁREA.