

**ANTECEDENTES BÁSICOS**

Cliente: <b>INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA</b>	Rut: <b>76.327.534-5</b>	Ejecutivo: <b>BENAVENTE MOZO, JOSÉ IGNACIO</b>
Propietario: <b>INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA</b>	Rut: <b>76.327.534-5</b>	Sucursal: <b>BANCHILE LEASING</b>
Tipo bien: <b>LOCAL COMERCIAL</b>	Uso: <b>Ind. Madera y Muebles</b>	Rol SII: <b>2216-4/5</b>
Dirección: <b>LA VICTORIA</b>	N°: <b>65</b>	Unidad:
Sector o Barrio: <b>LINARES / SANTA ROSA</b>	Comuna: <b>LA GRANJA Región Met.</b>	Coord.: <b>6289000 - 348299</b>

**DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD**

PLANTA PERTENECIENTE A COMERCIALIZADORA "IMPERIAL", DESTINADA A DIMENSIONADO Y CORTE DE MADERA. ESTÁ COMPUESTA POR DOS GALPONES Y EDIFICIO DE SERVICIOS. CUENTA CON SALIDA A LA VICTORIA Y LINARES, 100 MTS AL ORIENTE DE AV. SANTA ROSA.

**ANTECEDENTES GENERALES**

Sector	Tipo de área: <b>Urbana</b>	Uso predominante: <b>Indust. Molesto</b>	Tendencia de desarrollo: <b>Consolidado</b>
Edificaciones	Tipología: <b>Individual Aislada</b>	Tipo de diseño: <b> típico</b>	Calidad general: <b>Buena</b>
	Estado edificación: <b>Terminada</b>	N° Dormitorios/ofic./locales: <b>2</b>	N° Baños: <b>4</b>
	Altura: <b>3 pisos</b>		Relación terreno/edificación: <b>1,77; Adecuado</b>
	Conservación general: <b>Bueno</b>	Grado de obsolescencia: <b>Bajo</b>	Vida útil estimada: <b>Mayor a 20 años</b>

**RESTRICCIONES A USO O DOMINIO**

Afecto a expropiación, cesión o utilidad pública: <b>No</b>	Sup. Terreno Neto: <b>11.701,40 m2. Propiedad</b>
Afecto a servidumbre, usufructo, otra limitación: <b>No</b>	Sup. Edificación: <b>6.610,79 m2.</b>
Edificaciones sin regularizar: <b>Sí</b>	Factibles de regularizar: <b>Sí</b>
Limitaciones a uso por normativa: <b>No</b>	Acogido a leyes:
Cumple normativa ambiental: <b>SÃ-</b>	Sello inspección de gases: <b>Sin Datos</b>
Presencia de riesgos naturales/artificiales: <b>No</b>	
EL BIEN NO SE ENCUENTRA AFECTO A RESTRICCIONES.	

**TASACIÓN**

CALIFICACIÓN	Seguros Recomendados		VALOR TASACIÓN	
Calidad de la garantía: <b>1. Aceptable</b> Grado de liquidez: <b>Mediano</b> Valor Ajustado SBIF (Hipoteca) : <b>2.255.590.960</b>	Hipoteca	UF 61.535	UF 106.000,00	\$ 2.819.488.700
	Prenda	0	UF 0,00	\$ 0
	<b>VALOR DE TASACIÓN</b>		<b>UF 106.000</b>	<b>\$ 2.819.488.700</b>
	<b>Valor de liquidación: 75,00%</b>		<b>UF 79.500,00</b>	<b>\$ 2.114.616.525</b>

PROPIEDAD ANALIZADA SE CONSIDERA COMO UNA GARANTIA BANCARIA ACEPTABLE. SE RECOMIENDA TOMAR PRENDA SOBRE "GALPÓN ORIENTE" Y "GALPÓN PONIENTE" (6.409 M2).

**USO EXCLUSIVO BANCO DE CHILE**

<b>VALOR DE TASACIÓN VISADO: \$2.521.829.410</b>	<b>Hipoteca: \$2.521.829.410</b>	<b>Prenda: \$0</b>
13-12-2017, TASACIÓN RECONSIDERADA. VALOR DE TASACIÓN VISADO AJUSTADO POR CONSTRUCCIONES NO REGULARIZADAS. VALOR VISADO UF 94813.-		

**SEIN LTDA. (ROBERTO LINDSAY) - RODOLFO CAÑAS F.**

**GOMEZ DEL VALLE, CARLOS ALBERTO - 13/12/2017**

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: Planos propiedad/ Antecedentes municipales/

Escritura propiedad: **No** Fojas: N°: Año: Tasación anterior: **No**; UF Fecha:

Ocupante inmueble: **Propietario** Tasador:

Permiso de Edificación: **126//2006 Y 79//2010** Recepciones finales:

Arqto. Construc. o Inmobiliaria: Facilidad de acceso e inspección: **SÃ-**

Otros antecedentes: NO SE ENCONTRÓ CERTIFICADO DE RECEPCION EN DOM DE LA GRANJA. TERRENO ES RESULTANTE DE LA FUSION DE LOS LOTES PC 2 Y PC C (15/04/2009).

## MERCADO

Mercado Objetivo: **Industrial** El bien es adecuado a su mercado: **SÃ-**

Transparencia mercado: **Alto** Ofertas bienes similares: **Mediano** Demanda por bienes similares: **Mediano**

Riesgo de obtener menor valor: **Bajo** Tendencia valor: **Estable** Plusvalía mediano y largo plazo: **Bueno**

Comparación con competencia: Localización: **Similar** Terreno: **Similar** Edificación: **Similar**

## CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

**SECTOR** Calidad Ambiental: **Buena** Velocidad de cambio: **Baja** Grado de consolidación: **Alto**

**POBLACIÓN** Nivel socioeconómico: **Medio-Bajo** Densidad de población: **Baja** Tendencia: **Estable**

**EDIFICACIÓN** Calidad: **Corriente** Conservación general: **Baja**

Densidad: **Baja** Altura: **2** pisos Edad Media: **20** años

Agrupamiento predominante: **Individual Aislada** Tipo de diseño: **Típico**

**EQUIPAMIENTO** Escala: **Mayor** Grado de desarrollo: **Consolidado**

Tipo de servicio educacional: **Media a 100,00 mts** Tipo de centro comercial: **Comunal a 100,00 mts**

Áreas verdes y de esparcimiento: **Plaza a 200,00 mts** Calidad de movilización: **Buena a 100,00 mts**

**Observaciones:** SECTOR DE DESTINO INDUSTRIAL EXCLUSIVO, DESARROLLADO AL ORIENTE DE AV SANTA ROSA, EN BARRIO DE ANTIGUA DATA. CUENTA CON EQUIPAMIENTO, SERVICIOS Y COMERCIO DE ESCALA MEDIA EN TORNO A AV SANTA ROSA. CERCANO A AMERICO VESPUCIO.

**URBANIZACIÓN** Urbanización: **Completa** Calidad: **Buena** Estado de conservación: **Regular**

Calzada: **Hormigón C/Solera** Ancho: **20,00 mts.** Aceras: **Hormigón C/Bandejón y Tierra** Ancho: **5,00 mts.**

Redes: Alcantarillado: **Colector Público** Agua potable: **Pública** Aguas lluvias: **Colector Público**

Electricidad: **Pública; Trifásica Aérea** Gas: **Pública** Arborización: **Formada**

**Observaciones:** SE ONSERVA COMPLETO NIVEL DE URBANIZACION DE NORMAL NIVEL EN REGULAR ESTADO

## CARACTERÍSTICAS TERRENO

Superficie bruta neta: **11.701,40 m2** **DESLINDES:** Norte: **87,60 mts.** **CON CALLE LA VICTORIA**

Relación frente/fondo: **0,57** Sur: **60,40 mts.** **CON CALLE LINARES**

Forma: **Casi Regular FORMA DE "L" EN PLANTA** Oriente: **154,60 mts.** **CON PROPIEDAD VECINA DE LA MISMA EMPRESA**

Topografía: **Plana** Poniente: **154,60 mts.** **CON PROPIEDAD VECINA**

**DISTANCIAS** A esquina: **35,00 mts** A centro ciudad: **5,00 kms** Tipo vía de acceso: **Calle**

Vías principales: **AVENIDA SANTA ROSA a 150,00 mts** Categoría: **Local**

**AMERICO VESPUCIO a 1,60 kms** Accesibilidad: **Buena**

## NORMATIVA PLAN REGULADOR

Modificaciones previstas: **No** Estado Plan regulador: **Vigente**

Usos suelo: **Indust. Molesto** Modificaciones afectan propiedad: **No la afectan**

Antejardín: **0,00 mts.** Frente predial mínimo: **20,00 mts.** Sistema agrupamiento: **Aislada**

Subdivisión predial mínima: **1.500,00 m2**

Ocupación de suelo: 70,00 %      Coeficiente constructibilidad: 2,00      Densidad bruta máxima: 0,00 hab./há  
Altura de edificación: 0,00 mts.      N° de pisos: 0  
Estacionamientos:

Observaciones: PROPIEDAD ANALIZADA SE INSERTA AL INTERIOR DE ZONA H, INDUSTRIAL EXCLUSIVA DEL PRC DE LA GRANJA.

CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES

EDIFICACIÓN N° 1

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie(m2)
GALPÓN ORIENTE	Hipoteca	Aislada	A	2	2010	1	-	S/R	BUE	5.057,00

Uso actual: PRODUCCION      Calidad diseño: Buena

Observaciones: GALPON SE CONFORMA DE DOS NAVES PARALELAS CONTIGUAS. COMPLETA UNA ALTURA DE HOMBROS DE 8.5 MTS; ALTURA DE CUMBRERA DE 10,5 MTS.

A) PLANIFICACIÓN

PLANTA LIBRE DESTINADA A PRODUCCIÓN, INCLUYE DOS BAÑOS.

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: Hormigón Armado      Estructura Techumbre: Acero  
Entrepisos: No hay      Cubierta: Acero zincado - láminas lisas  
Tabiques: No hay      Escaleras: No hay

Observaciones: MUROS DE FRENTE FONDO EN HORMIGON ARMADO. LATERALES EN ZINC V.

C) TERMINACIONES

Estado conservación: BUE      Calidad: 2  
Muros Exteriores: PLACA DE ZINC V.      Paramentos interiores:  
Cielos: PLACA DE ZINC VISTO      Hojalatería:  
Pavimentos húmedos:      Pavimentos secos: RADIER DE HORMIGON DE ALTA RESISTENCIA  
Artefactos sanitarios:      Puertas: PORTON DE ACERO  
Muebles de closet:      Quincallería:  
Ventanas:      Muebles de cocina:

Observaciones:

D) INSTALACIONES

Estado conservación: BUE      Calidad: 2  
Alcantarillado: A Colector      Gas: No Posee  
Agua potable: De Red; Fría A La Vista      Calefacción:

Electricidad: De Red; Trifásica A La Vista

Observaciones:

EDIFICACIÓN N° 2

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie(m2)
GALPON PONIENTE	Hipoteca	Aislada	A	2	2006	1	-	S/R	BUE	1.353,34

Uso actual: PRODUCCION      Calidad diseño: Buena

Observaciones: GALPON ALARGADO, POSEE UNA ALTURA DE HOMBRO DE 11,5 MTS; ALTURA DE CUMBRERA DE 15 MTS.

A) PLANIFICACIÓN

PLANTA LIBRE DESTINADA A PRODUCCION (CORTE).

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: Hormigón Armado

Estructura Techumbre: Acero

Entrepisos: No hay

Cubierta: Acero zincado - láminas lisas

Tabiques: No hay

Escaleras: No hay

Observaciones: MUROS DE FRENTE FONDO EN HORMIGON ARMADO. LATERALES EN ZINC V.

C) TERMINACIONES

Estado conservación: BUE

Calidad: 2

Muros Exteriores: PLACA DE ZINC V.

Paramentos interiores:

Cielos: PLACA DE ZINC VISTO

Hojalatería:

Pavimentos húmedos:

Pavimentos secos: RADIER DE HORMIGON DE ALTA RESISTENCIA

Artefactos sanitarios:

Puertas: PORTON DE ACERO

Muebles de closet:

Quincallería:

Ventanas:

Muebles de cocina:

Observaciones:

D) INSTALACIONES

Estado conservación: BUE

Calidad: 2

Alcantarillado: No Posee

Gas: No Posee

Agua potable: No Posee; -

Calefacción:

Electricidad: De Red; Trifásica A La Vista

Observaciones:

EDIFICACIÓN N° 3

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie(m2)
EDIFICIO DE SERVICIOS	Hipoteca	Aislada	A	2	2010	3	-	S/R	BUE	200,45

Uso actual: SERVICIOS

Calidad diseño: Buena

Observaciones:

A) PLANIFICACIÓN

1ER NIVEL: BATERÍA DE BAÑOS Y CAMARINES. 2DO NIVEL: CASINO PARA TRABAJADORES. 3ER NIVEL: OFICINA Y BAÑO.

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: Acero

Estructura Techumbre: Acero

Entrepisos: Hormigón Armado - losa con placa acero colaborante

Cubierta: Acero zincado - láminas lisas

Tabiques: Acero con placas yeso-cartón o similar

Escaleras: Acero

Observaciones:

C) TERMINACIONES

Estado conservación: BUE

Calidad: 2

Muros Exteriores: PLACA DE ZINC V

Paramentos interiores: ENLUCIDO PINTADO, CERAMICO

Cielos: PLACA ENLUCIDA

Hojalatería:

Pavimentos húmedos: CERAMICO

Pavimentos secos: CERAMICO

Artefactos sanitarios: DE NORMAL CALIDAD

Puertas: MADERA ATABLERADA

Muebles de closet:

Quincallería: DE NORMAL CALIDAD

Ventanas: ALUMINIO ANODIZADO

Muebles de cocina:

Observaciones:

D) INSTALACIONES

Estado conservación: BUE

Calidad: 2

Alcantarillado: A Colector

Gas: Licuado / Estanque

Agua potable: De Red; Fría/Caliente Embutida

Calefacción:

Electricidad: De Red; Monofásica Embutida

Observaciones:

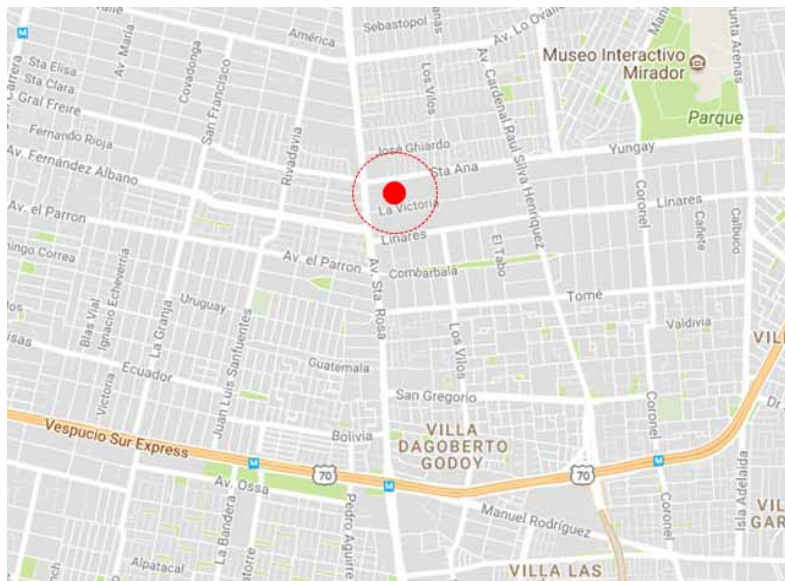
DETALLE TASACIÓN

Terreno	Tipo de derecho	Frente (mts.)	Fondo medio (mts.)	Forma	Topografía	Superficie neta
	Propiedad	87,60	154,00	FORMA DE "L" EN PLANTA	Plana	11.701,40

Edificaciones	Garantía	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond.Edif.	Sit.Legal	Estado	Superficie neta
GALPÓN ORIENTE	Hipoteca	A	2	2010	1	-	S/R	BUE	5.057,00
GALPON PONIENTE	Hipoteca	A	2	2006	1	-	S/R	BUE	1.353,34
EDIFICIO DE SERVICIOS	Hipoteca	A	2	2010	3	-	S/R	BUE	200,45

Obras Complementarias	Garantía	Calidad	Sit. legal	Estado	Cantidad
CIERROS MEDIANEROS Y EN FRENTE	Hipoteca	3	-	BUE	490,00(m)
PAVIMENTOS EXTERIORES	Hipoteca	2	-	BUE	2.000,00(m2)

PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS



PLANO DE UBICACIÓN



VISTA AÉREA SATELITAL ENTORNO

VISTA AÉREA SATELITAL CERCANA





ENTORNO INMEDIATO / CALLE LA VICTORIA



FACHADA A CALLE LA VICTORIA



ENTORNO INMEDIATO / CALLE LINARES





FACHADA A CALLE LINARES



EXTERIOR GALPÓN ORIENTE



INTERIOR GALPÓN ORIENTE



INTERIOR GALPÓN ORIENTE



INTERIOR GALPÓN ORIENTE



EXTERIOR GALPÓN PONIENTE





INTERIOR GALPÓN PONIENTE



INTERIOR GALPÓN PONIENTE



EXTERIOR EDIFICIO DE SERVICIOS



BAÑO / EDIFICIO DE SERVICIOS





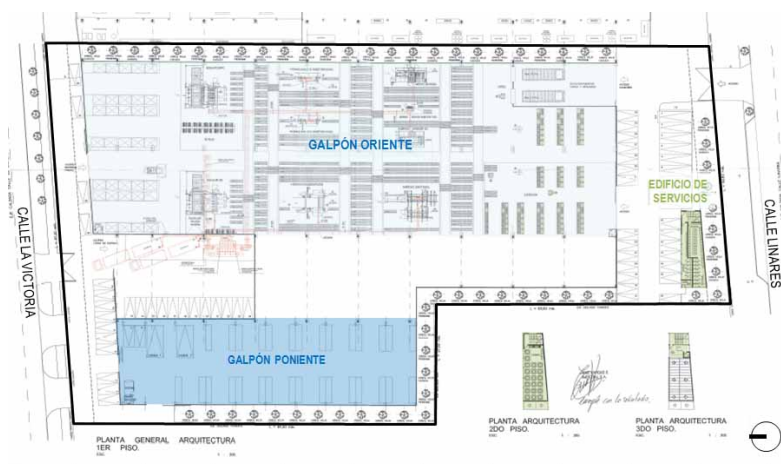
CAMARINES / EDIFICIO DE SERVICIOS



CASINO / EDIFICIO DE SERVICIOS



OFICINA / EDIFICIO DE SERVICIOS



PLANTA GENERAL DE ARQUITECTURA