

ANTECEDENTES BÁSICOS

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

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

RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

Afecto a expropiación, cesión o utilidad pública: No	Sup. Terreno Neto: 11.701,40 m2. Propiedad
Afecto a servidumbre, usufructo, otra limitación: No	Sup. Edificación: 6.610,79 m2.
Edificaciones sin regularizar: Sí	Factibles de regularizar: Sí
Limitaciones a uso por normativa: No	Acogido a leyes:
Cumple normativa ambiental: SÑ-	Sello inspección de gases: Sin Datos
Presencia de riesgos naturales/artificiales: No	

EL BIEN NO SE ENCUENTRA AFECTO A RESTRICCIONES.

TASACIÓN

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

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

VALOR DE TASACIÓN VISADO: \$2.521.829.410 **Hipoteca: \$2.521.829.410** **Prenda: \$0**

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 inconvnientes 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

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:

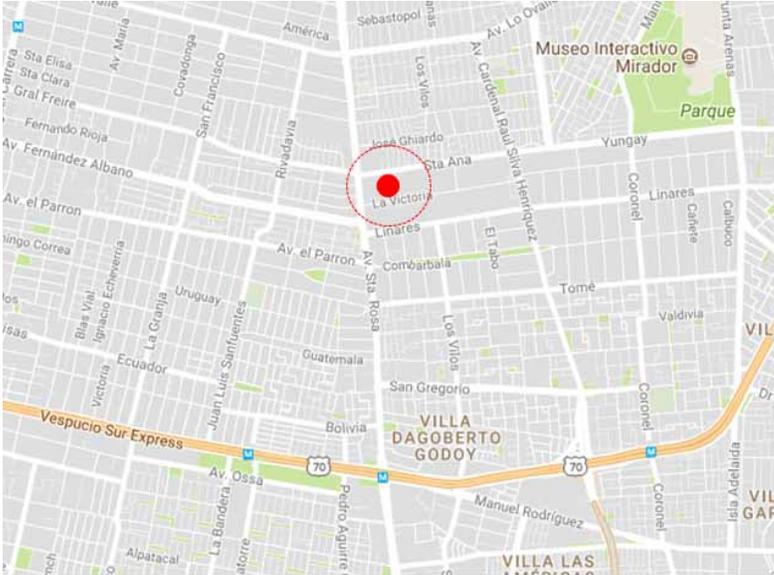
DETALLE TASACIÓN

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



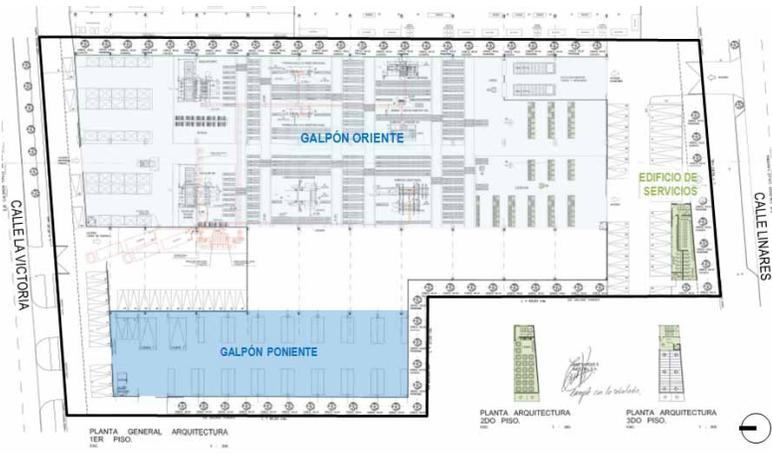
CAMARINES / EDIFICIO DE SERVICIOS



CASINO / EDIFICIO DE SERVICIOS



OFICINA / EDIFICIO DE SERVICIOS



PLANTA GENERAL DE ARQUITECTURA