

## ANTECEDENTES BÁSICOS

Cliente: CABO OSMER ENRIQUE ALEJANDRO	Rut: 6.245.248-K	Ejecutivo: Bataller Donoso, Daniela Paz
Propietario: CABO OSMER ENRIQUE ALEJANDRO	Rut: 6.245.248-k	Sucursal: APOQUINDO - BANCA PRIVADA
Tipo bien: PREDIO AGRICOLA	Uso: Sin Uso - Eriazo	Rol SII: 136-20
Dirección: CERRO CAJON MANSEL	N° / Km: 0	Unidad:
Localidad: FUNDO STA SOFIA	Comuna: PAINE Región Met.	Coord.: 333169 - 6249876

## DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

PROPIEDAD DE 1.400 HAS FÍSICAS COMPUESTA POR LOMAJES, LADERAS Y CERROS CON VEGETACIÓN NATIVA QUE FORMAN UNA HERRADURA EN SECTOR DE LOMAS DEL AGUILA(CAMINO A ACULEO), COMUNA DE PAINE. ATRACTIVO ECOLOGICO Y AGROTURISTICO; COLINDANTE A LOTEOS AGRORESID.

## ANTECEDENTES GENERALES

Sector	Tipo de área: Rural	Uso predominante: Agroresidencial	Tendencia de desarrollo: Estacionario
Edificaciones	Estado: Sin Edificación	Calidad: -	Relación edificios/terreno: No Hay
	Conservación general: -	Grado de obsolescencia: -	Vida útil estimada: -
Infraestructura	Relación edificios e infraestructura/terreno: No Hay		Estado infraestruct. y caminos: REG - Regular

## RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

Afecto a expropiación, cesión o utilidad pública: No	Sup. Terreno Neto: 1.400,00 hás. (Propiedad)
Afecto a servidumbre, usufructo, otra limitación: No	Sup. Edificación: 280,00 m2.
Edificaciones sin regularizar: No aplica	Factibles de regularizar:
Limitaciones a uso por normativa: No	Acogido a leyes:
Cumple normativa ambiental: SÃ-	Tiene derechos de agua: No
Presencia de riesgos naturales/artificiales: No	

PREDIO UBICADO EN ÁREA DE PROTECCIÓN PRIORITARIA, SEGÚN PLANO REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO. SUBDIVISION MINIMA 500 HAS SEGUN PENDIENTE.

## TASACIÓN

CALIFICACIÓN	Seguros recomendados		VALOR TASACIÓN	
Calidad de la garantía: 2. Aceptable Con Limitaciones	Hipoteca	0	31.642,00	\$ 726.033.284
Grado de liquidez: Bajo	Prenda	0	UF 0,00	\$ 0
Deuda CORA: \$0	VALOR DE TASACIÓN		UF 31.642	\$ 726.033.284
Valor Ajustado SBIF (Hipoteca): \$580.826.627	Valor de liquidación:	75%	UF 23.732,00	\$ 544.536.436

PREDIO CORDILLERANO DE 1.400 HAS CON VEGETACIÓN NATIVA, CON SUBDIVISIÓN MÍNIMA DE 500 HAS. DESARROLLO AGRÍCOLA CON LIMITACIONES; SIN DERECHOS DE AGUA DE RIEGO. ATRACTIVO ECOTURÍSTICO.

## USO EXCLUSIVO BANCO DE CHILE

VALOR DE TASACIÓN VISADO: \$726.033.284	Hipoteca: \$726.033.284	Prenda: \$0
PREDIO DE GRAN EXTENSIÓN. CON LIMITACIONES POR SU DIFÍCIL LIQUIDACIÓN.		

SCHMIDT CORREA, FERNANDO

GUZMÁN KUNCKELL, DANIELA ALEJANDRA -

29/05/2013

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

Declaro, 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

Fuente de datos: Escritura; Levantamiento Tasador; SII; Ortofoto e imagen satelital;

Escrutura propiedad: SÃ- Fojas:4 N° 7 Año: 2013

Tasación anterior: No

Ocupante inmueble: Propietario Facilidad acceso e inspección: SÃ-

Permisos de edificación: Recepciones finales:

Otros antecedentes: IMAGEN SATELITAL, ORTOFOTO.

Bienes comunes:

## EXPLOTACION DEL PREDIO

La explotación: No es adecuada a la calidad de los suelos y la zona

Arriendo: No

Manejo general del predio:

Capacidad propietario y/o administrador: Suficiente

Nivel tecnológico aplicado: Bajo

Idoneidad personal : Suficiente

Planificación y administración faenas: Regular

## MERCADO

Mercado objetivo: Ganadería

El bien es adecuado a su mercado: No

Transparencia mercado : Mediano

Oferta bienes similares: Débil

Demanda por bienes similares: Mediano

Riesgo de obtener menor valor: Mediano

Tendencia valor: Estable

Plusvalía mediano y largo plazo: Regular

Comparación con competencia: Localización: Similar

Terreno: Similar

Edificación: Similar

## CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

## SECTOR

Velocidad de cambio: Baja

## POBLACIÓN

Nivel socioeconómico: Medio

Densidad de población: Baja; Estable

## EQUIPAMIENTO

Escala: Menor

Grado de desarrollo: Estacionario

Tipo de servicio educacional: Básica a 4,00 kms

Tipo de centro comercial: Vecinal a 4,00 kms

Áreas verdes y de esparcimiento: Plaza a 4,00 kms

Calidad de movilización: Regular a 4,00 kms

Observaciones: EQUIPAMIENTO BÁSICO EN PUEBLO DE CHAMPA Y EQUIPAMIENTO COMPLETO EN PAINE Y BUIN, DISTANTES 11 Y 20 KM RESPECTIVAMENTE.

## URBANIZACIÓN

Urbanizacion: Sin urbanización

Calidad: -

Estado de conservación: Malo

Calzada: Tierra S/Solera Ancho: 6,00 mts.

Aceras: No Tiene -

Ancho: 0,00 mts.

Redes: Alcantarillado: No Hay Red

Agua potable: No Hay Red

Electricidad: Pública ; Monofásica Aérea

Observaciones: PREDIO CON FACTIBILIDAD DE EMPALME A LA RED PÚBLICA DE ELECTRICIDAD EN SECTOR DE ACCESO. CAMINO INTERIORES EN REGULAR ESTADO DE TRANSITO 4 X 4.

## MICROCLIMA

CLIMA TEMPLADO - CÁLIDO, CON UNA ESTACIÓN SECA PROLONGADA DE UNA DURACIÓN DE 6 A 8 MESES. EL MES MÁS FRÍO CORRESPONDE A JULIO, TEMPERATURA MENSUAL MEDIA DE 8°C Y EL MES MÁS CÁLIDO CORRESPONDE A ENERO.

## CARACTERÍSTICAS TERRENO

SUPERFICIE BRUTA 1.400,00 hás.

## DESLINDES:

Norte: 2.630,00 mts.

CERROS EL PESCADOR Y LOMAS DE MANSEL;

Frente: 2.630,00 mts.

Sur: 3.850,00 mts.

HASTA EL ALTO DE LOS MORROS O LAS ÁNIMAS;

Fondo medio: 5.960,00 mts.

Oriente: 4.350,00 mts.

FUNDO LO ÁGUILA;

Relación Frente/Fondo: 0,44

Poniente: 4.300,00 mts.

FUNDO ACULEO.

Forma: Irregular cerro con deslindes en altas cumbres Topografía: Combinada

## DISTANCIAS

A vía principal: 3,90 kms.

A ciudad más próxima: 11,00 kms.

Transitable todo el año: SÃ-

Acceso al predio: Ruta5 - Salida Champa en 2,6 k - Camino Las Lomas del Aguila 3.9k

Accesibilidad: Buena

Tipo vía de acceso: Camino

Categoría: Local

## INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO

Caminos interiores: <b>Tierra sin Estabilizar</b>	Estado: <b>Regular</b>	Evaluación: <b>Insuficientes</b>
Cercos: <b>Sólo en Deslindes</b>	Estado: <b>Regular</b>	Evaluación: <b>Suficientes</b>
Electricidad: <b>No hay Red</b>	Estado: -	Evaluación: -
Infraestructura riego: <b>No</b>	Estado: -	Evaluación: -
<b>Sistema riego:</b>		

**Observaciones:** PREDIO CUENTA CON SENDEROS DE TIERRA TRANSITABLES EN PARTE CON VEHÍCULOS 4X4. CERCOS PERIMETRALES DE ALAMBRADO EN SECTOR BAJO Y PIRCAS POR TODO EL CORDÓN DE CERROS.

#### DERECHOS DE AGUA

**Derechos de Aguas:** Inscripción Aguas Fs: N° Año:

Fuente	Tipo	Tiempo	Consumo	Cantidad	Caudal
:				0,00	0,00

**Observaciones:** PREDIO NO CUENTA CON DERECHOS DE AGUA; VERTIENTES SIN AFORAR NI CUANTIFICAR.

#### NORMATIVA PLAN REGULADOR

Estado Plan regulador: **Vigente**

Modificaciones previstas: **No**

Modificaciones afectan propiedad: **No la afectan**

#### CARACTERÍSTICAS SUELOS

##### SUELLO N° 1

Clase: **IV Secano** Superficie: **300,00** hás Uso actual: **IV-VI lomajes sin explotación**

Serie: **Hospital**

Textura: **franco arcillo limosa**

Permeabilidad: **Buena**

Profundidad: **Media**

**Observaciones:** CORRESPONDEN A LOMAJES SUAVEMENTE INCLINADOS EN LA PRIMERA PORCIÓN DE ACCESO AL PREDIO, HACIA DESLINDE NORTE, CLASE IV-VI.

##### SUELLO N° 2

Clase: **VIII Secano** Superficie: **1.100,00** hás Uso actual: **VII-VIII cerros y quebradas**

Serie: **Lo Vasquez**

Textura: **Arcillosa**

Permeabilidad: **Media**

Profundidad: **Baja**

**Observaciones:** CORRESPONDEN A LADERAS Y CERROS CON CUBIERTA DE VEGETACIÓN NATIVA; SECTORES CON AFLORAMIENTO ROCOSO. CLASE VII-VIII.

#### CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES

##### EDIFICACIÓN N° 1

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond.edif.	Sit. legal	Estado	Superficie (m2)
Casa Trabajador	Hipoteca	Aislada	E	6		0	-	S/V	MAL	50,00

Uso actual: **Sin uso**

Calidad diseño: **Inferior**

**Observaciones:** CASA DE TRABAJADOR DE TABIQUERÍA EN MAL ESTADO. NO SE VALORIZA

#### A) PLANIFICACIÓN

#### B) OBRA GRUESA

Estructura muros: **Madera**

Estructura Techumbre: **Madera**

Entrepisos: **No hay**

Cubierta: **Acero zincado - láminas acanaladas**

Tabiques: **Madera con placas yeso-cartón o similar**

Escaleras: **No hay**

Observaciones:

#### C) TERMINACIONES

Estado Conservación: **MAL**

Calidad: **6**

Muros exteriores:

Paramento interiores:

Cielos:

Hojalatería:

Pavimentos húmedos:

Pavimentos secos:

Ventanas:

Puertas:

Artefactos sanitarios:

Quincallería:

Muebles de closets:

Muebles de cocina:

Observaciones:

**D) INSTALACIONES**Estado conservación: **MAL**Calidad: **6**

Alcantarillado: Pozo/Fosa

Gas: No Posee

Agua potable: ;

Calefacción:

Electricidad: ;

Observaciones:

**EDIFICACIÓN N° 2**

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond.edif.	Sit. legal	Estado	Superficie (m2)
Bodega	Hipoteca	Aislada	F	6		0	-	S/V	MAL	230,00

Uso actual: **Sin uso**Calidad diseño: **Inferior****Observaciones:** BODEGA EN MAL ESTADO. NO SE VALORIZA**A) PLANIFICACIÓN****B) OBRA GRUESA**

Estructura muros: Adobe

Estructura Techumbre: Madera

Entrepisos: No hay

Cubierta: Acero zincado - láminas acanaladas

Tabiques: No hay

Escaleras: No hay

Observaciones:

**C) TERMINACIONES**Estado Conservación: **MAL**Calidad: **6**

Muros exteriores:

Paramento interiores:

Cielos:

Hojalatería:

Pavimentos húmedos:

Pavimentos secos:

Ventanas:

Puertas:

Artefactos sanitarios:

Quincallería:

Muebles de closets:

Muebles de cocina:

Observaciones:

**D) INSTALACIONES**Estado conservación: **MAL**Calidad: **6**

Alcantarillado:

Gas:

Agua potable: ;

Calefacción:

Electricidad: ;

Observaciones:

**DETALLE****Suelos**

Uso Actual	Clase	Calidad	Serie	Superficie hás.
IV-VI lomajes sin explotación	IV	Secano	Hospital	300,00
VII-VIII cerros y quebradas	VIII	Secano	Lo Vasquez	1.100,00

**Edificaciones**

Nombre	Garantía	Clase Estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie m2.
Casa Trabajador	Hipoteca	E	6		0	-	S/V		50,00
Bodega	Hipoteca	F	6		0	-	S/V		230,00

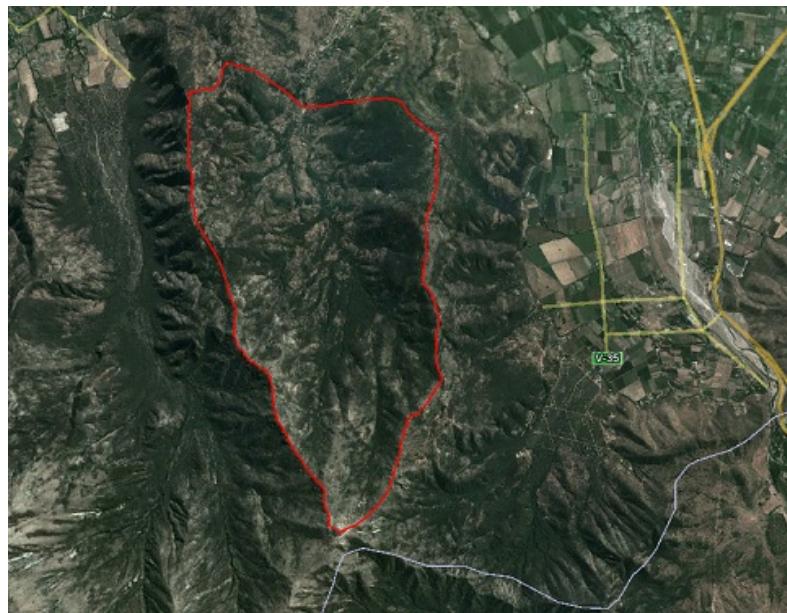
**PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS**

IMAGEN SATELITAL DEL PREDIO

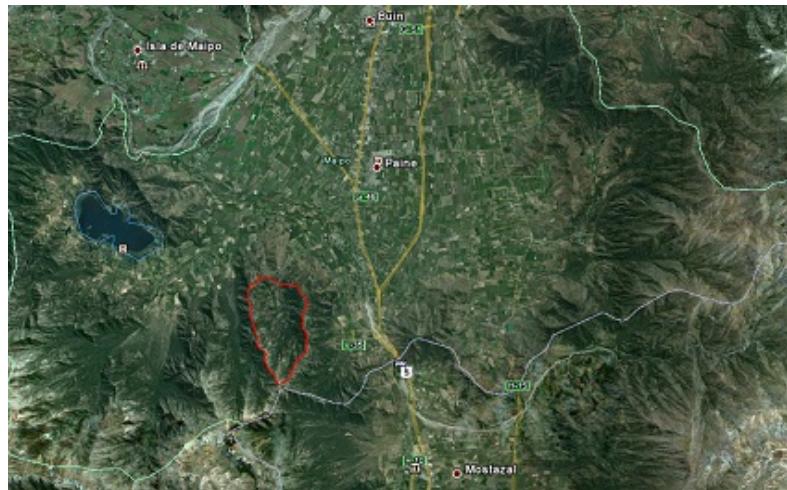


IMAGEN SATELITAL AMPLIADA DEL SECTOR

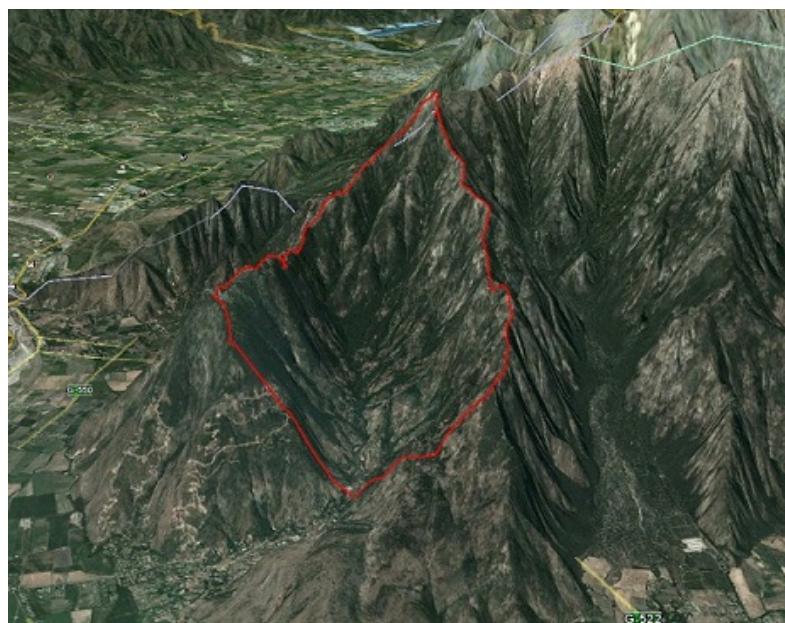
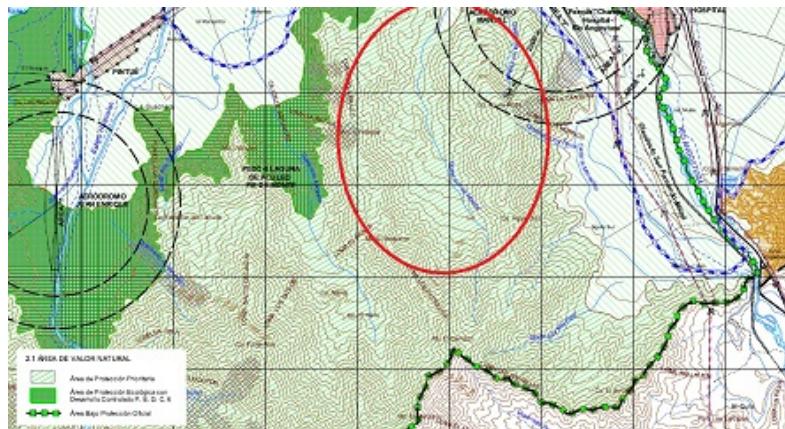


IMAGEN SATELITAL CON PERSPECTIVA



IMAGEN ORTOFOTO DEL SECTOR



PLANO REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO



CAMINO PAVIMENTADO HACIA CHAMPA. ACCESO POR CAMINO LAS LOMAS DEL ÁGUILA



CAMINO DE ACCESO



VISTA DE SECTOR DE LOMAJES CON VEGETACIÓN NATIVA



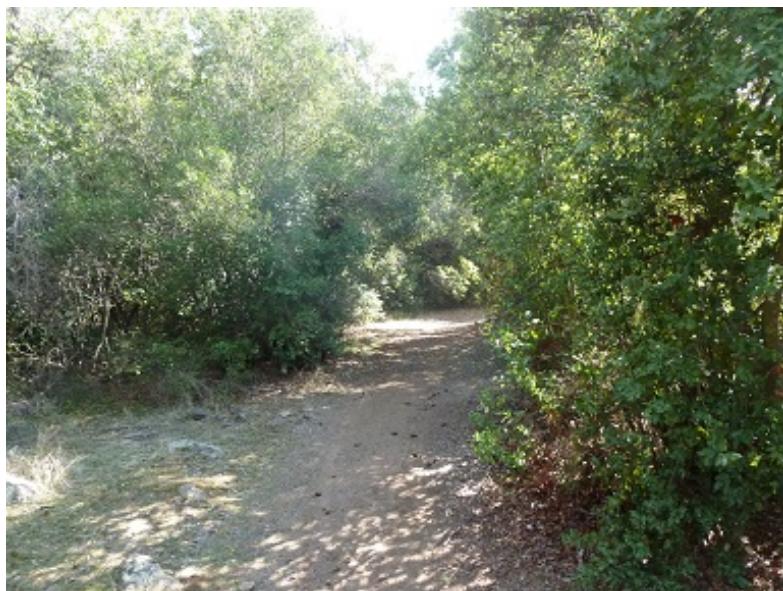
CERROS Y QUEBRADAS



VISTA HACIA EL PONIENTE



CAMINO INTERIOR



VEGETACIÓN NATIVA