

SUC. Y C. DE COSTO : -  
 N° CLIENTE O FOLIO : -  
 N° TASACION : **D01127-15-09**

FECHA VISITA INMUEBLE : 04-dic-15  
 FECHA TASACION : 04-dic-15  
 EJECUTIVO : Rodolfo González

### 1.0.- IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE:

NOMBRE :	Adolfo Carlos Simpson Lea	RUT: 5,729,784-0
DIRECCION:	-	

### 2.0.- IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

DIRECCION : (Municipal)	<b>Avenida Arturo Prat N° 445</b>		AÑO CONSTRUCCION : 1980	
DIRECCION: (Dominio, SII, otros)	A. Prat 445		ROL : 90-3	
REGION :	IX	COMUNA : Loncoche	TIPO PROPIEDAD : Oficina	
AVALUO \$:	24.339.643	DEUDA CONTRIBUC. \$:	Sin deuda	
			SELLO : Sin Inspecc.	
			USO ACTUAL : Oficinas	
			DESTINO SEGÚN SII : Comercial	

### 3.0.- VALOR DE TASACION

3.1 Terreno	Forma	Pendiente	m²	\$/m²	UF/m²	Subtotal \$
Sitio	Regular	Plana	350,00	77.000	3,0	26.950.000
<b>Subtotal terreno</b>			<b>350,00</b>	<b>77.000</b>	<b>3,0</b>	<b>26.950.000</b>

### 3.2 Construcciones

Tipo Construcción	Prenda	Material	Cal	Estado	Sit. Municipal	m²	\$/m²	UF/m²	Subtotal \$
Primer piso	NO	E-Madera	3	Regular	Con R/F	270,00	250.000	9,76	67.500.000
Segundo piso	NO	E-Madera	3	Regular	Con R/F	270,00	200.000	7,81	54.000.000
<b>Subtotal Construcciones</b>						<b>540,00</b>	<b>225.000</b>	<b>8,78</b>	<b>121.500.000</b>

3.3 OO CC Hipotecables	-	0
3.4 OO CC Prendables	-	0

VALOR TASACION		UF/m² constr.	\$	148.450.000
		10,73	UF	5.796

Valor ajustado HIPOTECAS \$	% ajuste :	90%	133.605.000	5.216
Valor ajustado PRENDAS \$	% ajuste :	50%	-	-
Valor ajustado (SBIF) TOTAL			133.605.000	5.216

VALOR ACEPTADO GARANTÍA BBVA		\$	148.450.000
		UF	5.796

<b>Valor Seguro</b>		<b>121.500.000</b>	<b>4.744</b>
Valor ajustado aceptado BBVA HIPOTECAS \$	90%	133.605.000	5.216
Valor ajustado aceptado BBVA PRENDAS \$	50%	-	-
Valor ajustado aceptado BBVA (SBIF)		133.605.000	5.216
Ajuste por demolición edificaciones fuera de norma		-	-
Valor UF :	25.612,04	Fecha UF :	04-dic-15

### 3.5 Observaciones situación municipal y Valor de Tasación

Propiedad de dos pisos emplazada a media cuadra de la plaza de Armas de la Ciudad de Loncoche. En la actualidad es utilizada por oficinas municipales mediante contrato de arriendo vigente en un 75 % y el otro 25% en otras oficinas. Su destino es comercial según consta en Certificado de Recepción Final N° 01 del 19/01/2012, para una superficie de 560 m2.

Construcción se desarrolla en dos pisos en estructura de madera. Se encuentra en regular estado de conservación sin mejoras en sus edificación y con espacios ciegos en su interior sin luz ni ventilación natura.

**NOTA: Si bien la propiedad cuenta con recepción Final, esta no cumple con normativa de distancia mínima a medianeros para ventanas. Frente del terreno es de 14 ml solo se encuentran edificados 13,5 ml de este. En su deslinde derecho se encuentra separado por 0,5 mt. Por lo que el calculo de la superficie edificada medida en terreno es de 540 m2 y no de 560 m2 como lo indican PE y certificado de RF, para efectos de valorización se considera la superficie más desfavorable.**



Imagen principal

Fachada Principal

#### Declaración del tasador:

- Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
- Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación.
- Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
- Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble y su vecindario están mencionados.
- Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparadas por el tasador abajo firmante, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la tasación, en conformidad al artículo 22, del Reglamento de Sociedades Anónimas.

Los Informes de Tasación son de propiedad del Banco BBVA y utilizados por este para otorgar el crédito y en nada significan una asesoría alguna al cliente.

Nombre Tasador :	Felipe Franchi Muñoz	Arquitecto	Firma Transsa	ISO 9001:2008
Nombre Director Transsa :	Jessica Vargas / MGP	Arquitecto		
Fecha Tasación :	04-dic-15			

#### 4.0.- INFORMACION DEL SECTOR

<b>4.1.- DEMOGRAFIA</b>	CIUDAD	COMUNA
POBLACION	13.822	23,037
TASA DE CRECIMIENTO (%)		10,7%

#### OTROS ANTECEDENTES QUE CONTRIBUYAN AL INFORME

-

#### 4.2.- CARACTERISTICAS DEL SECTOR

##### DESCRIPCION :

Sector céntrico de Lonconche, perteneciente al casco histórico de la ciudad. Zona principalmente de locales comerciales, encontrándose también centro cívico que se desarrolla en torno a la plaza de armas. Se caracteriza por construcciones de uno y dos pisos de fachadas continuas.

<b>VALOR PROPIEDADES</b>	<b>DESARROLLO DEL SECTOR</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Aumentando <input type="checkbox"/> Estable <input type="checkbox"/> Disminuyendo	<input type="checkbox"/> Expansión <input checked="" type="checkbox"/> Estacionario <input type="checkbox"/> Disminuyendo
	<input type="checkbox"/> Remodelación <input type="checkbox"/> Incierto

#### 4.3.- USO DEL SUELO

Casas : 10%	Deptos :	Condominios :	Sitios :
Comercial : 60%	Industria :	Equip. Comunitario :	30%

**PROYECCION CAMBIO DE USO DE SUELO DE LOS TERRENOS**

Probable  No Probable

Tomando lugar de : - a : -

##### Especificar razones :

-

#### INDIQUE SI EXISTE ALGUNA RESTRICCION EN EL USO DEL TERRENO

-

#### 5.0.- INFORMACION DE LA PROPIEDAD

<b>5.1.- ANTECEDENTES MUNICIPALES</b>			
PERM. EDIFICACION : 14	FECHA: 19/01/2012	AÑO EDIFICACION	1.980,0
RECEPCION FINAL : 1	FECHA: 19/01/2012	SUP. ORIGINAL	m <sup>2</sup>
PERM. AMPLIACION :	FECHA:	SUP. AMPLIACION	m <sup>2</sup>
RECEPCION FINAL :	FECHA:	TOTAL EDIFICACION	560,0 m <sup>2</sup>
Acogida a DFL-2 <input type="checkbox"/>		Acogida a Ley Venta por pisos	<input type="checkbox"/>
DESTINO DEL BIEN RAIZ : Comercial			
ORIGEN DE LAS SUPERFICIES : Expediente DOM Loncoche.			
OBSERVACIONES :			
Edificación cuenta con Permiso de Edificación y Recepción Final Simultánea del 19/01/2012.			

5.2.- TERRENO			
FORMA	:	<input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Irregular	Topografía : <input type="checkbox"/> Pendiente <input checked="" type="checkbox"/> Plana
DIMENSIONES	:	Frente : <b>14,0</b> mts.	Fondo : <b>25</b> mts.
SUPERFICIE TERRENO	:	<b>350,0</b> m <sup>2</sup>	Ocupación de suelo : <b>80%</b>
LIMITES DE LA PROPIEDAD	:		
1.- AL NORTE	:	con <b>Otros Propietarios</b>	en: <b>14,00</b> mt
2.- AL SUR	:	con <b>Avenida Arturo Prat</b>	en: <b>14,00</b> mt
3.- AL ORIENTE	:	con <b>Otros Propietarios</b>	en: <b>25,00</b> mt
4.- AL PONIENTE	:	con <b>Otros Propietarios</b>	en: <b>25,00</b> mt
URBANIZACION COMPLETA	:	<input type="checkbox"/> Superior <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Inferior	
URBANIZACION PARCIAL	:	<input type="checkbox"/> S/Pavimento <input type="checkbox"/> S/Alcantarillado <input type="checkbox"/> S/Electricidad	
EXPROPIACION	:	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	<b>Cliente debe aportar certificado de Expropiación a fin de validar esta información. (*) Ver nota en Item 7. Observaciones al informe.</b>

### OBSERVACION TERRENO Y EXPROPIACION :

De acuerdo a lo observado en expediente municipal de la propiedad, no estaría afecta a expropiación. Esta cuenta con patio posterior que no cuenta con su deslinde oriente demarcado. Otros dos deslindes se encuentran definidos por panderetas tipo serviú.

5.3.- CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION			
<b>TIPO DE EDIFICACION</b>		<b>CALIDAD DE LA CONSTRUCCION</b>	
<input type="checkbox"/> Aislado	<input checked="" type="checkbox"/> Continuo	<input type="checkbox"/> Buena	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Pareado	<input type="checkbox"/> Adosado	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Mala

### DESCRIPCION PROPIEDAD :

Construcción desarrollada en dos niveles de regular estado de conservación. De estructura principal, tabiquerías y estructura de techumbre hechas en madera. Edificación de agrupación continua que utiliza el 80% de la superficie de su sitio. Cuenta con dos circulaciones verticales y espacios interiores destinados a oficinas. De las cuales las que se ubican en su núcleo, no cuentan con luz directa y ventilación natural. Sus dependencias no presentan mejoras aparentes.

5.4.- DESCRIPCION DE MATERIALES Y TERMINACIONES		
<b>Primer piso</b>	Programa :	8 oficinas, 1 bóveda de hormigón con puerta de acero, 1 sala de computadores, 4 baños, 1 cocina y 2 bodegas.
Estructura	:	Madera
Terminaciones	:	Pintura y barnices en paramentos verticales. Pisos con baldosas y alfombra sala computadores
Instalaciones	:	Embutidas.
Otros	:	-

<b>Segundo piso</b>	Programa :	En segundo piso cuenta con 11 oficinas, 1 sala de reuniones, 1 dormitorio y 1 baño.
Estructura	:	Madera
Terminaciones	:	Pintura y barnices en paramentos verticales. Pisos de entablados de madera.
Instalaciones	:	Embutidas.
Otros	:	-

## 5.5.- URBANIZACION

ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	GAS
<input checked="" type="checkbox"/> Unión a Colector <input type="checkbox"/> Fosa y Pozo	<input checked="" type="checkbox"/> Unión a Matriz <input type="checkbox"/> Pozo Captación	<input type="checkbox"/> Red Cañería <input checked="" type="checkbox"/> Red Particular

### OBSERVACIONES:

Sector está provisto de urbanización completa con calles y veredas pavimentadas. Soleras de hormigón. Existe dotación de agua potable, luz eléctrica y red de alcantarillado.

## 5.6.- OBRAS COMPLEMENTARIAS

CIERROS EXTERIORES	: Definidos por la edificación.
CIERROS MEDIANEROS	: Definidos por la edificación y patio posterior por panderetas tipo serviu.
PAVIMENTOS EXTERIORES	: Definidos por la edificación.
TERRAZAS	: -
OTROS	: -

### OBSERVACIONES:

Propiedad no cuenta con terrazas ni obras complementarias.

## 6.- MERCADO

DIRECCION :	Avenida Arturo Prat N° 445		
COMUNA :	Loncoche	REGION:	IX
VALOR UF :	\$ 25.612,04	TIPO PROPIEDAD :	Oficina

### 6.1.- REFERENCIAS DE MERCADO

Nº	Dirección referencial	Comuna	M² terreno	M2 constr.	UF Total	Indice UF/m2 terr	Indice UF/m2 constr	Fuente	Fecha
1	Calle Ignacio Serrano/frente a Plaza	Loncoche	663	230,00	4.100	6	18	Publicación web	sep-2015
2	Población Los Trigales	Loncoche	150	130,00	1.367	9	11	Publicación web	ene-2015
3	Sitio/Federico Errazuriz	Loncoche	313	0,00	585	2		Publicación web	sep-2015
4	Sitio/Calle José Miguel Carrera	Loncoche	469	0,00	1.367	3		Publicación web	sep-2015

### 6.2.- ANALISIS DE VALORES

Identificación de Valores	M² terreno	M2 constr.	UF Total	Observaciones
• Valor y superficie promedio tipo según referencias	399	90	1.855	Obtenido de cuadro anterior.
• Valor referencial para la propiedad tasada	350	540		
• Valor tasación para la propiedad tasada	350	540	5.796	Valor obtenido de valorización

s/a : Sin información estadística disponible

### 6.3.- COMENTARIOS

Se utilizaron referencias de mercado actuales, que permitieron generar una media para propiedades de sectores comparables con atributos similares al terreno y construcción a tasar. Para realizar el muestreo se tuvo en cuenta bienes con las siguientes características: tipo de edificaciones, proximidad al centro, superficies de terreno y topografía. La oferta de locales comerciales o viviendas con destino comercial es escasa. Al igual que de sitios urbanos.

Muestra 1, Propiedad emplaza en la misma manzana de la propiedad en tasación, levemente superior.

Muestra 2, vivienda con local comercial, lejos del centro, es inferior.

Muestra 3, sitio eriazo ubicado a 3 cuadras de la plaza, es inferior.

Muestra 4, sitio eriazo ubicado a 1 cuadra de la plaza, es similar.

Valorización considera superficies, ubicación, morfología, materialidad, estado de conservación y posibilidades de uso.

## 7.- OBSERVACIONES AL INFORME

### 7.1.- DOCUMENTACION UTILIZADA

SI	NO		SI	NO	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Escritura de la Propiedad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Consulta en la DOM de Expediente municipal
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Permiso de Edificación	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Recepción Final
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plano de la Propiedad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ROL de Avalúo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros (especificar) :			

### OBSERVACIONES:

**Nota 1 (\*) El informe de tasación adquirirá plena validez una vez que el Estudio de Títulos del banco señale que no está afecto a Expropiación.**

### 7.2.- ADVERTENCIAS

- No se consultaron escrituras
- No fue posible obtener antecedentes de posible expropiación. Aparentemente el terreno no se encuentra afecto.
- No fue posible visitar interiormente la propiedad. Solo se visitó exteriormente.
- Las superficies son aproximadas, ellas se obtuvieron de un levantamiento efectuado con huincha.
- No fue posible obtener antecedentes municipales.
- La propiedad se encuentra en situación municipal irregular. Se recomienda aclarar esta situación con el cliente.
- Si bien no se tuvo a la vista antecedentes municipales se asume que la propiedad se encuentra con todos sus antecedentes municipales en orden.

### 7.3.- CONDICIONES DEL INFORME

- El informe es válido con el Certificado de Expropiación otorgado.
- El informe es válido con la verificación del título de dominio con la identificación de esta propiedad.

### 7.4.- COMPROBACIONES

- El uso de la propiedad cumple con la normativa actual vigente.
- La propiedad se encuentra totalmente regularizada.
- La propiedad presenta construcciones no regularizables que, de demolerse, afectarían la calidad de la garantía.
- La construcción cuenta con Permiso de Edificación y se encuentra ejecutada de acuerdo a éste.

### 7.5.- CALCULO DEL COSTO DE REPOSICION A NUEVO

Tipo de Construcción	Superficie (m <sup>2</sup> )	Materialidad		Valor Reposición a Nuevo		
		Clase	Calidad	\$/m <sup>2</sup>	UF/m <sup>2</sup>	Subtotal \$
Primer piso	270,0	E-Madera	3	402.877	15,73	108.776.895
Segundo piso	270,0	E-Madera	3	402.877	15,73	108.776.895
-	-			-	-	-
-	-			-	-	-
-	-			-	-	-
-	-			-	-	-
-	-			-	-	-
-	-			-	-	-
-	-			-	-	-
Obras Complementarias						-
<b>TOTAL VALOR DE REPOSICION</b>					<b>\$</b>	<b>217.553.790</b>
					<b>UF</b>	<b>8.494</b>

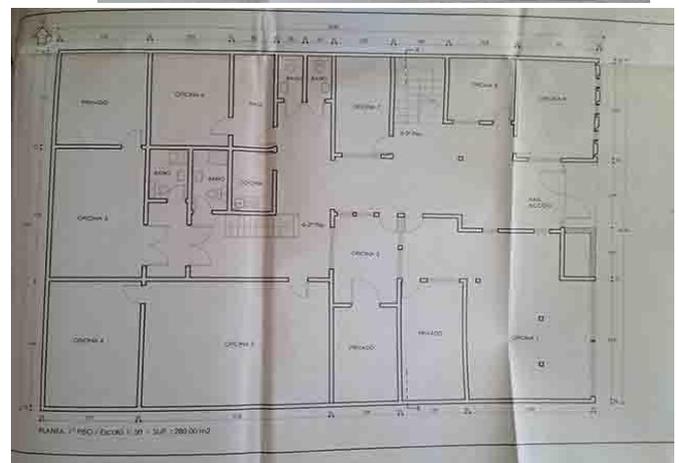
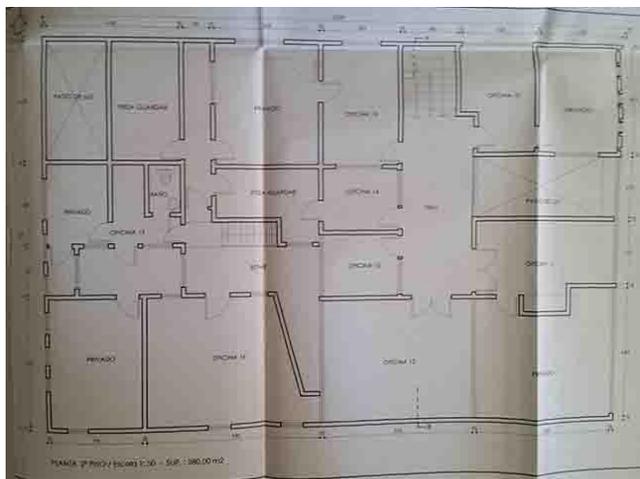
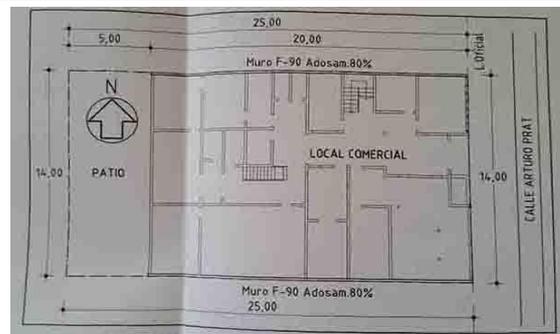
## 8.- PLANO DE UBICACIÓN

DIRECCION	: Avenida Arturo Prat N° 445
COMUNA	: Loncoche
REGION	IX

### PLANO DE UBICACIÓN



### PLANO PLANTA DISTRIBUCION



## 9.- FOTOGRAFIAS

DIRECCION : Avenida Arturo Prat N° 445

COMUNA : Loncoche

REGION IX



Fotografía 1: Vista ingreso y escalera



Fotografía 2: Oficinas



Fotografía 3: Escalera posterior/oficinas



Fotografía 4: Oficina/cocina



Fotografía 5: Sala computadores



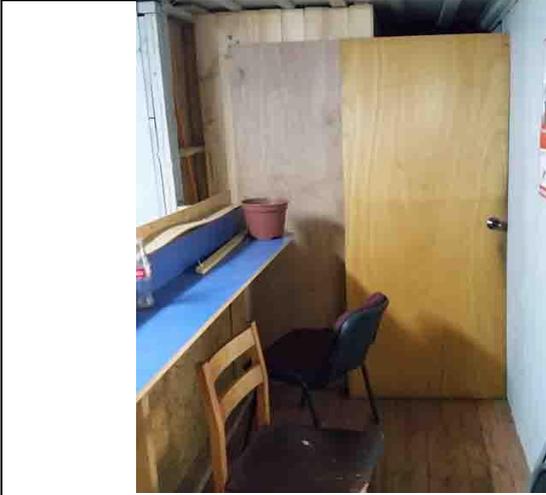
Fotografía 6: Oficinas

## 10.- FOTOGRAFIAS

DIRECCION : Avenida Arturo Prat N° 445

COMUNA : Loncoche

REGION IX



Fotografía 7: Vista pasillos posterior seegundo piso



Fotografía 8: Espacio residual segundo piso



Fotografía 9: Dependencias sin uso



Fotografía 10: Sala reuniones



Fotografía 11: Pasillo segundo piso



Fotografía 12: Oficinas segundo piso