

ANTECEDENTES BÁSICOS

Cliente: EMPRESA CONSTRUCTORA SINGEL LIMITADA	Rut: 78.226.270-K	Ejecutivo: Sepulveda Norambuena, Luis Alberto
Propietario: EMPRESA CONSTRUCTORA SINGEL LIMITADA	Rut: 78.226.270-K	Sucursal: DIEZ DE JULIO
Tipo bien: PREDIO AGRICOLA	Uso: Agricultura y Ganadería	Rol SII: 528-19
Dirección: CAMINO QUILLECO - LA HOYADA	N° / Km: 15.0	Unidad: KM
	Comuna: LOS ANGELES VIII Región	Coord.: 373234 - 715415

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

PREDIO DE USO AGRICOLA/GANADERO UBICADO EN SECTOR DE INTERES AGRICOLA, SOPORTA PLANTACIONES DE PINO Y EUCALIPTUS EN PARTE DE SU SUPERFICIE.

ANTECEDENTES GENERALES

Sector	Tipo de área: Rural	Uso predominante: Agrícola	Tendencia de desarrollo: Estacionario
Edificaciones	Estado: Terminada	Calidad: Buena	Relación edificios/terreno: Suficiente
	Conservación general: Nuevo - S/Uso	Grado de obsolescencia: Bajo	Vida útil estimada: Mayor a 20 años
Infraestructura	Relación edificios e infraestructura/terreno: Suficiente		Estado infraestruct. y caminos: BUE - Bueno

RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

Afecto a expropiación, cesión o utilidad pública: No	Sup. Terreno Neto: 62,00 hás. (Propiedad)
Afecto a servidumbre, usufructo, otra limitación: No	Sup. Edificación: 120,00 m2.
Edificaciones sin regularizar: Sí	Factibles de regularizar: Sí
Limitaciones a uso por normativa: No	Acogido a leyes:
Cumple normativa ambiental: SÃ-	Tiene derechos de agua: No
Presencia de riesgos naturales/artificiales: No	

NO PRESENTA RESTRICCIONES DE USO

TASACIÓN

CALIFICACIÓN	Seguros recomendados		VALOR TASACIÓN	
	Calidad de la garantía: 1. Aceptable	Hipoteca	UF 960	15.390,00
Grado de liquidez: Mediano	Prenda	UF 2.280	UF 2.280,00	\$ 62.657.956
Deuda CORA: \$0	VALOR DE TASACIÓN		UF 17.670	\$ 485.599.165
Valor Ajustado SBIF (Hipoteca): \$338.352.966	Valor de liquidación: 80%		UF 14.200,00	\$ 390.238.152
Valor Ajustado SBIF (Prenda) : \$31.328.978				

BIEN ADECUADO COMO GARANTIA BANCARIA

USO EXCLUSIVO BANCO DE CHILE

VALOR DE TASACIÓN VISADO: \$485.599.164	Hipoteca: \$422.941.208	Prenda: \$62.657.956
VALIDO CON SEGURO CONTRA INCENDIO PARA PLANTACIONES FORESTALES.		

SOCÍAS IBÁÑEZ, FRANCISCO ANTONIO

RAMOS GAETE, PILAR ALEJANDRA - 23/11/2018

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

Fuente de datos: **Levantamiento Tasador;**Escritura propiedad: **SÃ-**Fojas: **387** N° **349** Año: **2015**Tasación anterior: **No**Ocupante inmueble: **Propietario**Facilidad acceso e inspección: **SÃ-**

Permisos de edificación:

Recepciones finales:

Otros antecedentes:

Bienes comunes: **NO PRESENTA**

EXPLOTACION DEL PREDIO

La explotación: **SÃ-** es adecuada a la calidad de los suelos y la zonaArriendo: **No**

Manejo general del predio:

Capacidad propietario y/o administrador: **Buena**Nivel tecnológico aplicado: **Bajo**Idoneidad personal : **Suficiente**Planificación y administración faenas: **Satisfactorio**

MERCADO

Mercado objetivo: **Agrícola**El bien es adecuado a su mercado: **SÃ-**Transparencia mercado : **Mediano**Oferta bienes similares: **Débil**Demanda por bienes similares: **Fuerte**Riesgo de obtener menor valor: **Bajo**Tendencia valor: **En Aumento**Plusvalía mediano y largo plazo: **Buena**Comparación con competencia: Localización: **Similar**Terreno: **Similar**Edificación: **Similar**

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

SECTOR

Velocidad de cambio: **Baja**

POBLACIÓN

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

EQUIPAMIENTO

Escala: **Básico**Grado de desarrollo: **Estacionario**Tipo de servicio educacional: **Media a 15,00 kms**Tipo de centro comercial: **Comunal a 15,00 kms**Áreas verdes y de esparcimiento: **Plaza a 15,00 kms**Calidad de movilización: **Regular a 0,00 kms****Observaciones:** SECTOR RURAL FORMADO POR PREDIOS DE MEDIANA CABIDA DEDICADOS A AGRICULTURA, FRUTICULTURA Y GAANDERIA, COMPLEMENTADOS POR PLANTACIONES FORESTALES.

URBANIZACIÓN

Urbanización: **Sin urbanización**

Calidad: -

Estado de conservación: -

Calzada: **Ripio S/Solera** Ancho: **3,00** mts.Aceras: **No Tiene -**Ancho: **0,00** mts.Redes: Alcantarillado: **No Hay Red**Agua potable: **No Hay Red**Electricidad: **Pública ; Monofásica Aérea****Observaciones:** SECTOR RURAL SIN URBANIZACION POSEE EQUIPAMIENTO DE CAMINOS DE ACCESOS Y RED DE ELECTRICIDAD PUBLICA. AGUA PROVIENE DE POZOS ARTESIANOS.

MICROCLIMA

CLIMA MEDITERRANEO HUMEDO CON ESTACIONES BIEN DIFERENCIADAS

CARACTERÍSTICAS TERRENO

SUPERFICIE BRUTA

62,00 háas.

DESLINDES:

Norte: 0,00 mts.

CAMINO VECINAL

Frente: **0,00** mts.**Sur: 0,00** mts.

RIO DUQUECO

Fondo medio: **0,00** mts.**Oriente: 0,00** mts.

CRISTIAN ORTEGA

Relación Frente/Fondo: **0,00****Poniente: 0,00** mts.

HERMINI PINO

Forma: **Irregular PREDIO AGRICOLA DE FORMA IRREGULAR**Topografía: **Suave**

DISTANCIAS

A vía principal: **0,00** kms.A ciudad más próxima: **15,00** kms.Acceso al predio: **CAMINO QUILLECO - LA HOYADA**Transitable todo el año: **SÃ-**Tipo vía de acceso: **Camino**Categoría: **Local**Accesibilidad: **Buena**

INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO

Caminos interiores: **Estabilizado Tierra** Estado: **Bueno** Evaluación: **Suficientes**
 Cercos: **Deslindes y Potreros** Estado: **Bueno** Evaluación: **Suficientes**
 Electricidad: **Red Privada** Estado: **Bueno** Evaluación: **Suficientes**
 Infraestructura riego: **No** Estado: **-** Evaluación: **-**

Sistema riego:

Observaciones: PREDIO POSEE RED INERNA DE CAMINOS QUE PERMITE SU SUPERVISION Y MANEJO.

DERECHOS DE AGUA

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

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

Observaciones: POSEE POZO PROFUNDO CON CAPACIDAD DE 16 L/SEG EN PROCESO DE INSCRIPCION POSEE ESTERO QUE PERMITIRÍA EVENTUAL RIEGO, EN PROCESO DE INSCRIPCION

NORMATIVA PLAN REGULADOR

Estado Plan regulador: **Sin Plan Regulador**

Modificaciones previstas: **No**

Modificaciones afectan propiedad: **No la afectan**

CARACTERÍSTICAS SUELOS

SUELO N° 1

Clase: **IV Secano** Superficie: **52,00** háas Uso actual: **AGRICOLA Y PLANTACIONES**
 Serie: **QUILLECO** Textura: **FRANCO ARCILLOSO**
 Permeabilidad: **MEDIA** Profundidad: **MEDIA**

Observaciones:

SUELO N° 2

Clase: **VI Secano** Superficie: **10,00** háas Uso actual: **PLANTACIONES Y BOSQUE NATIVO**
 Serie: **QUILLECO** Textura: **FRANCO ARCILLOSO**
 Permeabilidad: **MEDIA** Profundidad: **MEDIA**

Observaciones:

CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES

EDIFICACIÓN N° 1

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond.edif.	Sit. legal	Estado	Superficie (m2)
CASA PATRONAL	Hipoteca	Aislada	E	2	2018	1	-	S/P	BUE	120,00

Uso actual: **HABITACIONAL**

Calidad diseño: **Corriente**

Observaciones:

A) PLANIFICACIÓN

LIVING-COMEDOR-COCINA, 3 DORMITORIOS, 2 BAÑOS.

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: Madera Estructura Techumbre: Madera
 Entrepisos: No hay Cubierta: Asfalto y similares - tejuelas
 Tabiques: Madera Escaleras: No hay

Observaciones:

C) TERMINACIONES

Estado Conservación: BUE

Calidad: 3

Muros exteriores: MADERA PINTADA

Paramento interiores: MADERA PINTADA

Cielos: VOLCANITA

Hojalatería: FE

Pavimentos húmedos: CERAMICA

Pavimentos secos: CERAMICA

Ventanas: TERMOPANEL

Puertas: TERMOPANEL

Artefactos sanitarios: CORRIENTES

Quincallería: CORRIENTE

Muebles de closets: MADERA

Muebles de cocina: MADERA

Observaciones:

D) INSTALACIONES

Estado conservación: BUE

Calidad: 3

Alcantarillado: Pozo/Fosa

Gas: Licuado / Balones

Agua potable: De Pozo; Fría/Caliente Embutida

Calefacción:

Electricidad: De Red; Monofásica Embutida

Observaciones:

CARACTERÍSTICAS PLANTACIONES Y COSECHAS

PLANTACIONES N° 1

Clasificación	Descripción	Especie	Variedad	Año	Calidad	Estado	Cantidad
Plantación Forestal	PLANTACIONES DE EUCALIPTUS	EUCALIPTUS	NITENS	2006	Buena	BUE	21 Há

Inventariados: No

Percibles: No

Distancia entre plantas: 12,00 mts.

Densidad plantas/há: 850,00

Año inicio producción: 2006

Desarrollo: ADECUADO A CALIDAD DE SITIO Y MANEJO

Vida útil plantaciones: Mayor a 5 años

Características y rendimiento:

Observaciones:

PLANTACIONES N° 2

Clasificación	Descripción	Especie	Variedad	Año	Calidad	Estado	Cantidad
Plantación Forestal	PLANTACIONES DE PINO	PINO	INSIGNE	2006	Buena	BUE	3 Há

Inventariados: No

Percibles: No

Distancia entre plantas: 9,00 mts.

Densidad plantas/há: 1.100,00

Año inicio producción: 2006

Desarrollo: ADECUADO A CALIDAD DE SITIO Y MANEJO

Vida útil plantaciones: Mayor a 5 años

Características y rendimiento:

Observaciones:

DETALLE

Suelos

Uso Actual	Clase	Calidad	Serie	Superficie há.
AGRICOLA Y PLANTACIONES	IV	Secano	QUILLECO	52,00
PLANTACIONES Y BOSQUE NATIVO	VI	Secano	QUILLECO	10,00

Edificaciones

Nombre	Garantía	Clase Estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie m2.
CASA PATRONAL	Hipoteca	E	2	2018	1	-	S/P		120,00

Obras Complementarias / Infraestructuras

Nombre	Garantía	Calidad	Sit. Legal	Estado	Cantidad
POZO PROFUNDO	Hipoteca	2	-	BUE	1,00 Un

Plantaciones / Animales / Otras prendas

Descripción	Clasificación	Marca / Especie / Raza	Variedad / Modelo	Año	Calidad	Estado	Cantidad
PLANTACIONES DE EUCALIPTUS	Plantación Forestal	EUCALIPTUS	NITENS	2006	Buena	BUE	21,00 Há
PLANTACIONES DE PINO	Plantación Forestal	PINO	INSIGNE	2006	Buena	BUE	3,00 Há

PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS



PLANO PREDIO



PLANO UBICACION



CASA PATRONAL



POZO



POTREROS



POTREROS



POTREROS



PLANTACIONES EUCALIPTUS



PLANTACIONES EUCALIPTUS



PLANTACIONES EUCALIPTUS



PLANTACIONES PINO



PLANTACIONES PINO