



tinsa

SOLICITANTE:	Grupo Palm	N°: 16.162
EJECUTIVO:	Nidia, Farías	
CLIENTE:	Grupo Palm	RUT: 76810857-9
TIPO DE BIEN:	Oficina	USO: Habitación
UBICACIÓN:	Perú Sector Centro-Sur (Población Santa Julia)	N°: 9.046
COMUNA:	La Florida	REGIÓN: XIII Región Metropolitana
N° TASACIÓN:	350.778	FECHA: 09-01-2019

Solicitante: Grupo Palm

Dirección Perú
N° / Km 9046 **Piso** 1
 Sector Centro-Sur (Población Santa Julia)
Comuna La Florida
Región XIII Región Metropolitana
Rol 2450-31
Tasador Hector Espinoza Mesina

Tipo de Bien Oficina
Uso Actual Habitación
Coordenadas -33.5375419,-70.5888668,17
Solicitud 08-01-2019
Inspección 09-01-2019
Visador Claudio Pérez S.

Tipo Encargo Tasación normal
Motivo ASESORIA EN COMPRAVENTA
Cliente Grupo Palm
RUT Cliente 76810857-9
Propietario Arquipanel Arquitectura y Construcción
Ejecutivo Nidia, Fariás
Sucursal -

Descripción

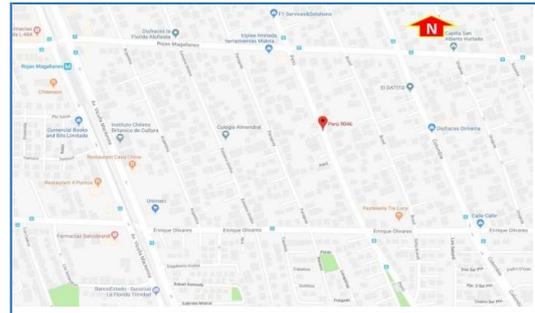
El inmueble tasado corresponde a un predio con destino habitacional, ubicado en la vereda oriente de calle Perú N° 9046, comuna de La Florida. Emplazado sobre 910,80 m² de terreno desarrollado en 1 piso, mediante la instalación sobre poyos de hormigón de estructuras modulares prefabricadas, destinadas a oficina, vivienda y bodegas simplemente a poyadas. Además de un recinto inmueble destinado a Quincho, ejecutado en paneles modulares de estructura "Arquipanel" (tipo similar Covintec). En general todos se encuentran en buen estado de conservación y mantención. Se inserta en un sector residencial y de equipamiento consolidado con urbanización completa, que además asocia buena accesibilidad por vías estructurantes adyacentes como lo son Rojas Magallanes, Enrique Olivares y Av. Colombia. Además cercana a estación de Metro L5 "Rojas Magallanes".

Nota: El predio se encuentra afecto a Utilidad Pública en una profundidad de 2,50 mts de acuerdo a lo señalado por el PRC vigente.

Fachada Representativa



Plano Ubicación



Observaciones y Limitaciones

Afecto Expropiación, Util. Pública/Cesión Sí T: 49,50 m2
Afecto Servidumbre, Usufructo, Otros No
Construcciones desmontables Sí
Construcciones con adobe o barro No
Limitaciones Normativas Sin Limitaciones
Acogido a Ninguna Ley

Permisos Edificación No
Recepción Final / Regularizar. No
Edificaciones sin regularizar Sí
Factibles de regularizar No
Sello de Gases Inmueble No aplica
Cumple normativa ambiental Sí
Presencia de Riesgos No

ADVERTENCIAS

- Se inspeccionó el inmueble totalmente, por dentro y por fuera.
- Al momento de la visita se dispuso de escritura de la propiedad para realizar todas o algunas de las comprobaciones necesarias relativas a identificación, superficies, deslindes, etc. Los datos indicados en este informe fueron levantados en la inspección del inmueble, encontrando diferencias respecto de las dimensiones indicadas en dicha escritura. Por lo cual se sugiere aportar documentación municipal para poder contrastar con levantamiento.

APRECIACIÓN

Edificaciones de un piso, mixtas prefabricadas y sólidas. Estructuradas las primeras en periferia metálica de acero y revestimiento interior y exterior de madera; y en hormigón armado modular Arquipanel (similar Covintec) la segunda. El destino registrado por S.I.I. corresponde a Sitio Eriazo, no obstante se comprobó que su uso principal corresponde habitacional y oficina particular del propietario. No encontrándose ninguna edificación regularizada.

Resumen Tasación

	Superficie Bruta	Superficie Neta	UF/m2	TOTAL UF	Total \$
Terreno (Útil: 910,80 - 49,50)	914,41	914,41	15,50	14.173,36	#####
Edificaciones	66,00	66,00	12,00	792,00	21.832.105,68
Obras Complementarias				100,00	2.756.579,00
Valor de Tasación				15.065	
Valor UF \$ 27.565,79	Id Tinsa 350.778				

VALOR DE TASACION	
15.065 UF	\$ 415.288.412

Felipe García Bunster
 Director General Tinsa Chile S.A.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Diseño	Exclusivo	Calidad general	Corriente	Agrupamiento	Aislado
Altura	1 Piso	Estado edificación	Terminada Habitada	Conservación	BUE – Bueno
Antigüedad	± 15 años	Vida útil residual	Entre 20 y 50 años	Obsolescencia	Baja
Vistas	Mala Poniente	Orientación	Corriente	Ubicación:	Ext. C – Exterior Calle
Agua potable	De Red	Alcantarillado	Colector Público	Electricidad	Monofasica Área
Ocupante	Propietario	1ª transferencia	No	Forma parte de un proyecto Inmobiliario	No

La propiedad corresponde a casa habitación, oficina particular y bodegas. Edificación de un piso modular prefabricado de 126 m2 edificados desmontables sobre poyos de hormigón, distribuidos en 7 módulos similares de 18m2 cada uno y agrupamiento aislado. Estructurados en perfilería metálica y revestimiento interior y exterior de madera. Todos los cuales serán retirados por el propietario al momento de enajenar el predio. Razón por la cual solicitó no considerar éstas en el presente informe. Además existe un recinto de 66 m2 con destino quincho, bodega y baño, estructurado en hormigón armado, mediante módulos prefabricados (similar a Covintec) que no es regularizable por no respetar distanciamiento de muros con vanos a deslinde oriente, el cual es inamovible. La propiedad se encuentra habitada, con un estado de conservación bueno y una obsolescencia baja.

PROGRAMA DE INMUEBLE

El inmueble incluye : Terreno Edificaciones OOCC Estacionamientos Bodegas Bienes Comunes

- Dormitorios	1 Baños	1 Cocina	1 Bodegas	- Locales
- D° Servicio	- B° Serv.	- Oficinas	- Box estacionam.	- Galpones

CUADRO DE SUPERFICIES

TERRENO

Según Escrituras:	914,41 m2
Según Sii:	1.000,00 m2
Comprobada in situ:	910,80 m2
Superficie Bruta Adoptada:	914,41 m2

EDIFICACIONES

1er. Piso	66,00 m2
Otros pisos	m2
Total sobre terreno	66,00 m2
Bajo terreno	m2
Total Edificado	66,00 m2
Superficie afecta a restricción	m2
Superficie Neta Tasación	66,00 m2
Superficie Neta Garantía	66,00 m2

Superficie afecta a restricción	49,50 m2
Superficie Neta Tasación	864,91 m2
Superficie Neta Garantía	864,91 m2

Relación Terreno/Edificación : **Adecuado**

Deslindes:	Norte	46, m.	Propiedad Rol 2450-30	Sur	46, m.	Propiedad Rol 2450-32
Lote principal	Oriente	18,8 m.	Propiedades Rol 2450-10,11 y 1	Poniente	18,8 m.	Calle Perú

Terreno de forma regular, con topografía de pendiente suave, el cual presenta una edificación abierta al fondo del predio, con destino Quincho, bodega y baño. Terreno se encuentra afecto a Utilidad Pública en una profundidad de 2,50m. Que representa 49,50 m2 en su deslinde Poniente con calle Perú.

ANTECEDENTES Y COMPROBACIONES

Inspección interior propiedad:

<input checked="" type="checkbox"/> Levantamiento Tasador	<input type="checkbox"/> Certif. Informaciones Previas	<input checked="" type="checkbox"/> Plan Regulador Comunal
<input type="checkbox"/> Planos Oficiales Propiedad	<input type="checkbox"/> Certificado No Expropiación SERVIU	<input type="checkbox"/> P.R. Intercomunal
<input type="checkbox"/> Antecedentes Municipales DOM	<input type="checkbox"/> Certificado Número	<input type="checkbox"/> Seccional
<input checked="" type="checkbox"/> SII - Certificado Avalúo Fiscal	<input checked="" type="checkbox"/> Escrituras Compraventa	<input type="checkbox"/> Escritura Hipoteca
<input type="checkbox"/> Plano de Loteo / Conjunto / Edificio	<input type="checkbox"/> Otro	
<input type="checkbox"/> Tasacion Anterior		

D.O.M.	Edificaciones sin regularizar	Sí	Acogido a	<input type="checkbox"/> DFL2	<input type="checkbox"/> Ley Pereira
	Factibles de regularizar	No		<input type="checkbox"/> Condominio Tipo A	<input type="checkbox"/> Condominio Tipo B
	Arquitecto	-		<input type="checkbox"/> DL 2552/79 Viv. Social	<input type="checkbox"/> DL 3516/80 Predios Rusticos
	Constr. o Inmobiliaria	-		Otro: Ninguna Ley	

DATOS TRIBUTARIOS Y LEGALES

Rol(es)	2450-31	Avalúo	\$ 107.287.492
Destino SII	W Sitio Eriazo	Contribuciones	\$ 568.430
Tipo Rol SII	Definitivo	Deuda	\$ 3.502.998
Inscripción CBR:	Sí	Fojas :	8491 N° : 13537 Año : 2009

AGUA	Posee Agua :	Potable	Caudal lt/min :	No	Derechos :	-	Acciones :	-
	Fuente :	Otro						

Observaciones: Se obtuvieron imágenes de documentos aportado por el representante legal del propietario.

ANÁLISIS SECTOR

SECTOR

Tipo de área	Urbana
Uso predominante	Habitacional
Uso secundario	Oficinas/Servicios
Grado consolidación	Alto
Tendencia desarrollo	Consolidado homogéneo
Cambio Uso	No hay
Velocidad cambio	Lento
Calidad ambiental	Buena
Densidad Población	Media
Accesibilidad	Buena

EDIFICACIÓN DEL SECTOR

Diseño	Exclusivo
Calidad general	Corriente
Agrupamiento	Adosado
Conservación	BUE – Bueno
Densidad	Media
Altura predom.	Baja (1-2 pisos)
Edad media	20-50 años

INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO

Grado Urbanización	Completa
Calidad:	Corriente
Estado:	BUE – Bueno
Agua potable	Red Pública
Alcantarillado	Colector Público
Aguas Iluvias	Colector Público
Electricidad	Monof./Trif. Aérea
Gas	Red Pública
Otras Redes	Teléfono+TV cable
Calzada	Asfalto C/Solera Hormigón
Aceras	Pastelón Vereda y Franja Jardín/
Arborización	Formada

EQUIPAMIENTO

Educacional	Media	Distancia	Calificación
Comercio	Vecinal	> 500 mts.	Suficiente
Centro Comercial	Intercomunal	100 – 200 mts.	Suficiente
Servicios	Vecinal	> 500 mts.	Suficiente
Movilización Pública	Bus	> 500 mts.	Abundante
Áreas verdes	Estadio	100 – 200 mts.	Suficiente
Lúdico y deportivo	Intercomunal	> 500 mts.	Suficiente
Salud	Intercomunal	> 500 mts.	Suficiente
Culto	Vecinal	> 500 mts.	Suficiente
Bomberos	Intercomunal	> 500 mts.	Escaso
Estac. Residentes	En el Inmueble		Suficiente
Estac. Visitas	En el Inmueble		Escaso

ACCESIBILIDAD del inmueble

La propiedad está situada en calle Perú, La Florida Centro-Sur. Sector principalmente habitacional consolidado, con presencia de oficinas de reciente y antigua data, destinado a usuarios y habitantes de nivel socio económico medio-alto, el paisaje urbano está configurado principalmente por viviendas y servicios variados. Con edificaciones de baja altura. Cabe destacar la inmediatez del inmueble en cuestión a vías cercanas de acceso expedito.

Observaciones

Sector consolidado de viviendas y servicios variados. Se caracteriza por su densidad media, con terrenos de gran superficie y 1 o 2 pisos de viviendas unifamiliares. Su estado de conservación es bueno. Posee buena conectividad. Cuenta con equipamiento cercano de colegios, locomoción colectiva (bus y metro), supermercados, comercio vecinal y algunos de influencia comunal.

NORMATIVA DEL PLAN REGULADOR

Estado Plan Regulador / Seccional	Modificaciones en desarrollo	Afectan a la propiedad
Plan Regulador en Revisión	No	-

CONDICIONES DE EDIFICACION

Zonificación	E-AM3
Coef. Constructibilidad Máx.:	2,08
Ocupación de Suelo:	52 %
Altura Máxima:	14,4 m.
N° Pisos:	
Densidad Bruta Permitida:	740 Háb/há
Superficie Predial Mínima:	700 m2
Frente Predial Mínimo:	1 m.
Antejardín:	5 m.
Sistema de Agrupamiento:	Aislado
Estacionamientos:	1

CONDICIONES DE USO

Zonificación	U-Vev3
Usos permitidos	Vivienda, Equipamiento Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios, Social, Área verdes, Infraestructura de Transporte, Sanitaria y Energética, Fomento Público
Usos Prohibidos	Discoteca, Cabaret y Pub. Estadios, Zoológicos, Cementerios, Cárceles, Terminales de Buses y toda otra actividad no indicada como permitida.

Observaciones

Los estacionamientos se encuentran regulados por el Art.15 de la ordenanza Local y exigencias establecidas para la zona "C" del PRMS. De acuerdo a la superficie edificada se regula hasta 140m2 de vivienda unifamiliar 1 estacionamiento por vivienda.

RESTRICCIONES

Cumple con disposiciones del Plan Regulador	Sí
Limitaciones Normativas	Sin Limitaciones
Afecto Expropiación, Utilidad Pública o Cesión	Sí
Afecto Servidumbre, Usufructo, Otros	No
Presencia de Riesgos Naturales y Artificiales	No
Construcciones factibles de desmontar	Sí
Grado exclusividad/especialización edificación	-
Zona de riesgo Seguridad Pública	No
	Terreno Probabilidad: Baja 49,50 m2 m ²
	Construcciones con adobe o barro: No
	Flexibilidad uso alternativo:
	Cumple con normativa ambiental: Sí

Observaciones

No se observan ningún tipo de restricciones naturales, artificiales o legales que afecten negativamente a la propiedad y/o su edificación, salvo las normales para toda edificación correspondientes al PRC.

EDIFICACIONES

Edificación N° 1		Quincho, Bodega y Baño		Uso : Vivienda			Clasif.: K-3	Año : 2010	Conserv : B	Superficie m2: 66,00						
Diseño Exclusivo	Adosamiento	Pisos					Cond CA	CA – Construcción abierta	Estado Terminada Habitada	Sit. Legal DOM N/R – No Regularizable	Observ./Limitaciones		Medidas			
		1 Piso									Dominio		In situ			
Planificación	Dorm	D° Suite	D° Serv	Comedor	Estar	Est-Com	Baños	B° serv	Cocina	Lav/Log	Bodega	Garaje	Oficina	Local	Galpón	Otro
	-	-	-	1	-	-	1	-	1	-	1	-	-	-	-	-

Permisos edificación:

Sin antecedentes

Recepciones Finales o Regularizaciones:

Sin antecedentes

Obra Gruesa

Conservación BUE – Bueno

Estr. Muros Otro

Techumbre Madera

Entrepiso No posee

Tabiques Hormigón – Paneles Poliestireno Expandido

Cubierta Asfalto y Similares – Impermeabilización Losas

Escaleras

Aislación No

Terminaciones

Calidad 3 - Corriente

Conservación BUE – Bueno

Revest. Ext. Estuco, pintura gravillada

Revest. Int. Empaste y Pintura

Cielos Empaste y Pintura

Pavim. Secos Baldosas microvibradas, Cerámica tipo Cordillera

Pav. Húmedos Cerámica tipo Cordillera, Baldosas microvibradas

Puertas Madera

Ventanas Aluminio

Muebles Closet in situ de madera

Instalaciones

Calidad 3 - Corriente

Conservación BUE – Bueno

Agua Potable Fría / Caliente Embutida

Alcantarillado Posee

Electricidad Monofásica embutida

Gas No Posee

Climatización No posee

Otras -

Artef.Sanitarios Blancos de corriente calidad

Observaciones

Estructuras y tabiquería interior ejecutados en Arquipanel (similar Covintec) estucado, gravillado y pintura de remate terminación. Obra gruesa en estado de conservación general bueno, Sin daños por sismo. Terminaciones de calidad corriente, en estado de conservación Bueno, ejecutadas el año 2010. Instalaciones de calidad Corriente. En estado de conservación Normal.

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

MERCADO

Mercado Objetivo	Habit. Medio-Alto	Interés por el Sector	Alto	Oferta bienes similares	Mediana
Actividad inmobiliaria	Mediana	Transparencia de mercado	Medio	Demanda bienes similares	Mediana
Tendencia valor	En Aumento	Riesgo obtener menor valor	Bajo	Plusvalía a largo plazo	Buena
Tendencia arriendos	Estable	Velocidad de Venta	De 3 a 6 meses	Velocidad de Arriendo	De 3 a 6 meses
Nivel socioeconómico	Medio-Alto	Tendencia población	Estable		

DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

En el entorno inmediato se visualizan un normal mercado de propiedades similares. Las ofertas halladas se logran en los alrededores inmediatos y más distantes y en general se observan en similar estado de conservación que puede ir de corriente a regular. La demanda por bienes en las inmediaciones a la propiedad tasada se observa estable para un mercado de ingresos altos y medios-altos

PLUSVALÍA Y EXPECTATIVAS REVALORIZACIÓN

Sector de la comuna posee factores que modifican la plusvalía al alza, debido al fuerte entorno comercial y céntrico de la ciudad. Esta propiedad habitacional o de equipamiento, se encuentra inmerso en un sector de mayor plusvalía circundante inmediato, debido a la tipología de terrenos grandes, que se aprecian en las propiedades cercanas, accesos controlados, urbanización completa en buen estado, pavimento en sus calzadas, gran conectividad y variedad de esparcimiento.

COMPARACIÓN DEL BIEN CON SU COMPETENCIA

Terreno **Similar** Edificación **Similar** Bien acorde a su mercado **Sí** Aprovechamiento **Adecuado**
 Ubicación **Similar** Tamaño **Adecuado**

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Oficina Ubicación	Evaluación Comparativa	Programa y Anexos	Obras Anexas	Fuentes de información		Superficies		Valor UF		Índice UF/m²	
					Tipo dato / Fuente / Código / Link	Fecha	Terreno	Edific.	Testigo	Terreno	Edific.	
1	Paraguay/Rojas Magallanes (Cód: 45155)	Levemente mejor			https://www.portalinmobiliario.com	03-01-19	1.000	124	13.060		13,06	105,32
2	Perú/Rojas Magallanes (Cód: 4421995)	Mejor			https://www.portalinmobiliario.com	18-11-18	1.840		36.800		20,00	
3	Santa Amalia 321 (Cód: 4285350)	Similar			https://www.portalinmobiliario.com	06-09-18	900		13.850		15,39	
4	Av. México/Rojas Magallanes (Cód: 4236)	Similar			https://www.portalinmobiliario.com	14-08-18	788		12.854		16,31	
5	Costa Rica/Rojas Magallanes (Cód: 4511)	Levemente mejor			https://www.portalinmobiliario.com	01-01-19	790	99	12.516		15,84	126,42
6	Rojas Magallanes/Venezuela (Cód: 4418)	Levemente mejor			https://www.portalinmobiliario.com	16-11-18	1.000	80	11.971		11,97	149,64
Promedio testigos de mercado :							1.053	51	16.842		15,99	333,50
Valor estimado por comparación para la propiedad tasada :							914	66	15.065		16,48	228,26

Para estimar el valor del bien, se realizó una búsqueda de inmuebles ofertados, equivalentes en atributos, dentro del mismo sector o equivalente y con destino similar. Las muestras se componen de 6 referencias, las cuales se estiman en promedio similares en cuanto a emplazamiento y superficies, determinando un índice casco promedio de 15.99 uf/m, mientras que para la propiedad se estiman índices de 16.48 UF/m2, con un valor unitario de terreno de 15,5 UF/m2, acordes a las características de uso de la propiedad, ubicación y superficies. Considerando el sector en que se emplaza la propiedad, uso actual y plusvalía del sector, se estima un valor final levemente inferior al ponderado por las muestras, asociado a la superficie de terreno con la que se cuenta. Cabe mencionar que la propiedad cuenta con un conjunto de edificaciones desmontables, que de acuerdo a lo indicado al momento de la visita no se consideran como parte del valor recomendado.

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD

Renta Bruta Mes \$	Gastos Propietario Mes \$			Ocup. año	Renta Net:	Tasa descuento			Plusvalía	Deprec	Reversión	Valor x Renta		Valor por Rentabilidad
Mes \$	Contrib.	Seguros	Manten	Meses	Anual UF	S/riesg	Prima	Tasa	Terreno	Edif	UF	Perpetua	A 20 años	
2.500.000	189.477	8.000		11	911,6	3,0%	3,0%	6,0%	1,0%	1,0%	14.213	15.194	24.669	15.194

El valor de arriendo mensual del inmueble se estima en \$ 2500000, según los antecedentes del mercado de arriendos catastrados para la misma tipología, data y equipamiento, y homologados a las características particulares del inmueble tasado. Considerando una ocupación efectiva del bien de 11 meses, una renta líquida anual de UF 912 y una tasa de descuento 6% anual, estimamos un Valor por Rentabilidad de UF 15194,12.

VALORACIÓN

TERRENO	Frente	Fondo	Forma	Derechos Limitaciones	Topografía	Superficie m2	Unidad	UF/m²	Subtotal Tasación UF	Subtotal Garantía \$		
1 Franja Afecta Utilidad Pública	19,8	2,5	Regular	Utilidad Pública	Pend. suave <20%	49,50	m2	15,50	767,25	21.149.852		
2 Perú 9046 (Terreno Útil)	19,8	43,5	Regular	Dominio	Pend. suave <20%	864,91	m2	15,50	13.406,11	369.549.875		
SUBTOTAL						914,41	m2	15,50	14.173,36	390.699.728		
EDIFICACIONES	Pisos	Condic. Esp.	Año	DOM	Limitaciones	Clasific.	Estado	Deprec Fisica	Superficie m2	Valores UF/m² Nuevo Mercado	Subtotal Tasación UF	Subtotal Garantía \$
1 Quincho, Bodega y Baño - Vivienda	1	CA	2010	N/R -	Dominio	K-3	B		66,00	12,00	792,00	21.832.106
SUBTOTAL						66			12,00	792,00	21.832.106	
OBRAS COMPLEMENTARIAS	DOM	Limitaciones	Calidad	Estado	Uso y goce	Cantidad	Unidad	Valor Unit	Subtotal Tasación UF	Subtotal Garantía \$		
1 Cierros Perimetrales	N/A	-		MB	-	1,00	Gl	100,00	100,00	2.756.579		
SUBTOTAL									100,00	2.756.579		

UF = \$ 27.565,79

VALOR DE MERCADO O COMERCIAL DEL INMUEBLE

UF 15.065,36
\$ 415.288.412

COMENTARIOS

-

DECLARACION DEL TASADOR**EN REPRESENTACIÓN DE TINSA CHILE S.A., DECLARO LO SIGUIENTE :**

1. Que la finalidad del presente Informe de Tasación es estimar un valor comercial del inmueble tasado y que se ofrece en garantía al Banco, a fin de que este evalúe aceptarlo o rechazarlo como garantía bancaria.
2. Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo esta trabajo en forma independiente.
3. Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación, ni con las personas que participan en la operación.
4. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
5. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble y su vecindario están mencionados.
6. Que en el momento de la tasación no se ha tenido conocimiento de situaciones legales o gravámenes que pudieran afectar al valor de la propiedad, distintas a las ya señaladas en este informe. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantos gravámenes pudieran recaer sobre el inmueble, si éstos existieran.
7. 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 responsable de las apreciaciones contenidas en la tasación, en conformidad al artículo 22, del Reglamento de Sociedades Anónimas.
8. Que no se han hecho comprobaciones ni ensayos específicos sobre el estado de la edificación y su estructura que permitan conocer cualquier desperfecto o vicio oculto (incluidos los daños a cualquier elemento de madera originado por las termitas), que no se pueda detectar por medio de una inspección ocular sin extraer testigos o muestras de materiales.
9. A efectos del seguro y para evaluar los daños sufridos en la propiedad por cualquier causa, se informa que para calcular el valor del inmueble se han tenido en cuenta todas aquellas construcciones y obras complementarias que se encuentran dentro de la propiedad, sin realizarse un inventario o desglose exhaustivo de cada elemento analizado por no ser el cometido de este informe.
10. En este Informe de Tasación han intervenido los siguientes profesionales :

Tasador: **Hector Espinoza Mesina**Visador de Control: **Claudio Pérez S.**

Firmo el presente Informe de Tasación y Declaración con fecha

9 de enero de 2019

**Felipe García Bunster**
Director General TINSA Chile S.A.

Fotografías



ENTORNO CALLE PERÚ HACIA EL NORTE



ENTORNO CALLE PERÚ HACIA EL SUR



FACHADA PRINCIPAL PROPIEDAD



VISTA FACHADA ACCESO PRINCIPAL



VISTA GENERAL INTERIOR PROPIEDAD



VISTA EXTER MÓDULOS DESMONTABLES



VISTA EXTER BODEGAS DESMONTABLES



VISTA EXTERIOR ELEMENTOS SOPORTE



VISTA EXTER MÓDULOS DE VIVIENDAS



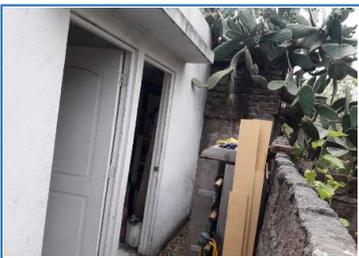
VISTA EXTER. EDIFICACIÓN QUINCHO



FACHADA PRINCIPAL QUINCHO



VISTA DISTRIBUCIÓN QUINCHO



RAZÓN POR QUE NO ES REGULARIZABLE



VISTA SECTOR BAÑO QUINCHO



VISTA BODEGA QUINCHO

Fotografías



VISTA SECTOR COCINA QUINCHO



VISTA SECTOR COMEDOR QUINCHO

Planos y Documentos

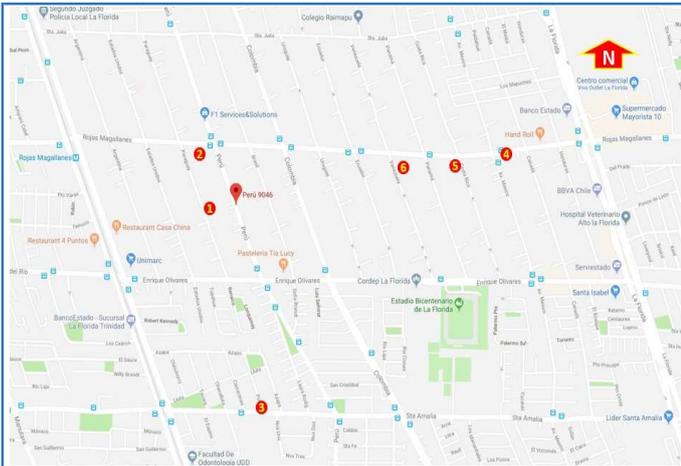
Plano de Emplazamiento



Fotografía Aérea



Plano Ubicación Testigos



Plano o Croquis Inmueble Emplazamiento



Certificado Avalúo

Fecha de Emisión: 08 de Enero de 2019
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL
 Avalúo en poses del PRIMER SEMESTRE DE 2018
 Montos de Avalúo Vigentes al 31.12.2018

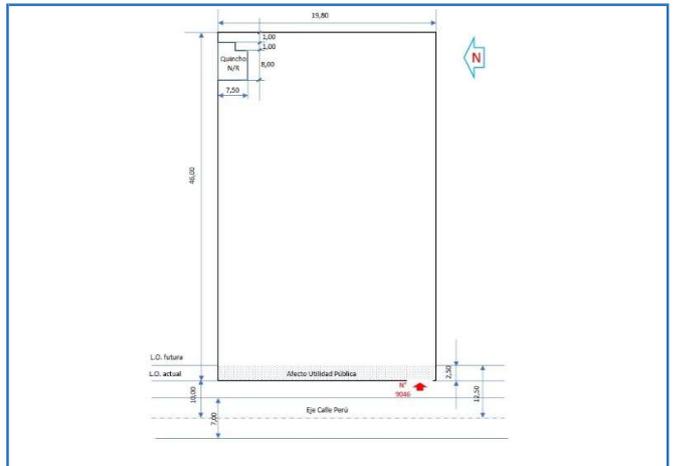
Comuna	LA FLORIDA	
Número de Rol de Avalúo	0245 - 0001	
Dirección Nombre del bien raíz	7670 0460	
Destino del bien raíz	SITO ERAZCO	
AVVALÚO TOTAL	\$	107.287.482
AVVALÚO CUENTA DE IMPUESTO	\$	0
AVVALÚO AFECTO A IMPUESTO	\$	107.287.482

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Por Orden del Director

CERTIFICADO GRATUITO

Plano



Planos y Documentos

Certificado CBR Inscripción



Antecedentes SII Rol 2450-31 /

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ
08 de Enero de 2019

Datos Generales			
Comuna	LA FLORIDA	ROL	02450-00031
Dirección o Nombre de la Propiedad	PERU 9046		
Nombre del Propietario	ARQUIPANEL ARQUITECTURA Y CONSTR		
Ubicación	URBANA	Destino	SITIO ERIAZO Serie: NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2018			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4	
Avalúo Total	\$ 106.120.170	Contribución Neta	\$ 260.526
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 268.647
Avalúo Afecto	\$ 106.120.170	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 6.633
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 12.624
		Contribución Total	\$ 568.430
		Avalúo Total Actualizado al 31.12.2018	\$ 107.287.492

NOTA IMPORTANTE: El avalúo que se indica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del Impuesto Territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Certificado Deuda de Tesorería

