



INFORME DE VALUACIÓN

NIC 40 Propiedades de Inversión

Industrial, Calle Quilpué 7978

Comuna de La Granja, región Metropolitana.

Inmueble de propiedad de: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

Solicitado por: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

TABLA DE CONTENIDOS

	Capítulo	Página
1.	CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS	3
2.	RESUMEN EJECUTIVO	4
3.	OBJETIVO Y ALCANCE	5
4.	SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES	6
5.	INFORME DE VALUACIÓN	7
6.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD	8
7.	ENFOQUE DE MERCADO	11
8.	ENFOQUE DE COSTOS	13
9.	ENFOQUE DE INGRESOS	14
10.	ANEXOS	17
11.	PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	26
12.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	27

1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS

Santiago, 01/07/2019.

Estimados Señores
Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

El Regidor 66, piso 12
Las Condes
Santiago, Chile
Tel: (56-2) 496 1500
www.colliers.cl

De nuestra consideración

Tenemos el agrado de adjuntar el informe que contiene los resultados de la estimación del valor razonable de algunos de los bienes inmuebles de propiedad de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada (en adelante, el inmueble tipo Industrial o "La Propiedad").

Para la estimación del valor razonable, se utilizaron criterios consecuentes con el tipo de activo, su uso esperado, su ubicación, estado de conservación y a los antecedentes contenidos en la documentación entregada por el mandante.

Propósito

La presente valoración ha sido preparada por Colliers International a solicitud de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada, rut: 76327534-5, en los términos establecidos en la propuesta remitida al mandante con fecha 27/05/2019. El informe incluye la valoración en términos inmobiliarios de la propiedad ubicada en Calle Quilpué 7978, comuna de La Granja, con fecha 01/07/2019.

Nuestro trabajo ha considerado la inspección de la propiedad, verificación del estado de ésta, la revisión de la información provista por el mandante y el análisis de la información pública y de mercado disponible.

Limitaciones de nuestro alcance

Cabe destacar que la información proporcionada por el cliente no ha sido objeto de auditoría ni de verificación de nuestra parte. Por lo tanto, como se estableció en nuestra propuesta, es responsabilidad del mandante la veracidad y confiabilidad de los datos proporcionados, quedando las conclusiones de nuestro trabajo sujetos a dicho alcance.

Sujeto a nuestra obligación de realizar nuestro trabajo con cuidado y habilidad razonable, no tendremos ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier naturaleza, derivadas de información que se haya retenido, ocultado o tergiversado a nosotros por parte del propietario, corredor de propiedades, o empleados de la sociedad solicitante o cualquier otra persona a las cuales nosotros hemos realizado consultas, exceptuando en la medida en que dicha pérdida o daño se produce como consecuencia de nuestra mala fe o dolo en la retención, ocultamiento o tergiversación que debería ser evidente para nosotros, sin una nueva petición de la información proporcionada y requerida a nosotros para ser considerada por nosotros bajo los términos de nuestro compromiso.

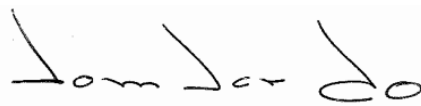
El presente informe está dirigido a la administración superior de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada y, por lo tanto, no debe ser considerado para ningún otro propósito, por lo que la entrega de éste a terceros debe contar con nuestra autorización, en ese caso particular, se deberá firmar una carta de entrega de informes a terceros que delimita las condiciones de su utilización y nuestra responsabilidad al respecto.

Para la aclaración de cualquier duda o comentarios, solicitamos se pongan en contacto directamente con Colliers International.

Saludamos atentamente a usted,
Colliers International



Gerente
Tasación de Activos Fijos



Juan Carlos Lombardo

Analista
Tasación de Activos Fijos

2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada, hemos realizado la valuación del inmueble tipo Industrial, ubicado en Calle Quilpué 7978, comuna de La Granja, región Metropolitana. A los efectos de nuestro trabajo, entendemos como valor razonable de mercado lo siguiente:

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

Como resultado de la metodología aceptada por IFRS (International Financial Reporting Standards) y procedimientos de valorización aplicados, el valor estimado de la propiedad con fecha 01/07/2019, es el siguiente:

Cuadro de valoración adoptada

Industrial Ítem	Cantidad	Unidad	Valor Unitario		Valor Razonable	
			(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Terreno	1.020,00	m²	\$ 200.574	7,19	\$ 204.585.515	7.330
Construcciones	1.086,05	m²	\$ 222.449	7,97	\$ 241.590.827	8.656
Obras Complementarias	1,00	Global			\$ 11.763.965	422
Total Enfoque de Costo			Valor Casco UF/m²	16,09	\$ 457.940.307	16.408

Cuadro de estimación del canon de arriendo

Ítem	Cantidad	Unidad	Canon Mensual Unitario		Canon Mensual Total	
			(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Industrial	1.086,05	m²	\$ 2.948	0,11	\$ 3.201.274	115

- Tipo de cambio (UF) utilizado como referencia \$ 27908,86 pesos al 01/07/2019.

3. OBJETIVO Y ALCANCE

Se deja constancia que se han revisado los siguientes antecedentes para el desarrollo de la valuación:

<input checked="" type="checkbox"/>	Planos del inmueble
<input checked="" type="checkbox"/>	Permiso de Edificación
<input checked="" type="checkbox"/>	Certificado Recepción Final
<input checked="" type="checkbox"/>	Listado de Roles

<input checked="" type="checkbox"/>	Escrituras
<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Serviu
<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Municipal
<input checked="" type="checkbox"/>	Certificado de Informaciones Previas

El alcance de nuestro trabajo no incluye:

- Muebles
- Equipos
- Maquinarias

FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Industrial fue visitado por la división de Tasación de Activos Fijos de Colliers International con fecha 17/06/2019, con el fin de realizar una inspección física exterior e interior para su posterior valoración.

MANDANTE DIRECCIÓN

Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada, Rut: 76327534-5
Calle Quilpué 7978, comuna de La Granja, región Metropolitana.

INSTRUCCIONES

La valoración del activo se ha realizado de acuerdo con las normas aprobadas por IFRS (International Financial Reporting Standards). Entendemos que la valoración se destinará exclusivamente para uso interno de Mandante, para efectos de conocer el valor de su cartera.

POSICIÓN DEL VALORADOR

Valorador Externo - Confirmamos que Colliers International no tiene conocimiento de la existencia de ningún hecho que pudiera influir en el resultado de una valoración independiente, imparcial y objetiva de acuerdo con las normas de valoración.

OBJETIVO

Este trabajo tuvo por objetivo obtener una estimación del Valor Razonable del inmueble tipo Industrial ubicado en Calle Quilpué 7978, comuna de La Granja, Región Metropolitana, perteneciente a Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada de acuerdo a lo indicado por el Servicio de Impuestos Internos.

4. SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

4.1. FECHA DE VALORACIÓN Y UNIDADES MONETARIAS

El inmueble fue valorado con fecha: 01/07/2019

Unidad Monetaria:	CLP (Chile)	Valor UF:	\$ 27.908,86	T/C a USD:
-------------------	-------------	-----------	--------------	------------

Como fuente de información se utilizó la página web del Servicio de Impuestos Internos www.sii.cl y del Banco Central www.bcentral.cl.

4.2. METODOLOGÍAS ACEPTADAS

Enfoques de valorización aprobados por IFRS (International Financial Reporting Standards).

ENFOQUES DE VALUACIÓN	<ul style="list-style-type: none">● ENFOQUE DE MERCADO Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo	<ul style="list-style-type: none">• Precios observables en el mercado• Transacciones comparables
	<ul style="list-style-type: none">● ENFOQUE DE INGRESOS Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo.	<ul style="list-style-type: none">• Capitalización de rentas• Metodología del valor residual dinámico
	<ul style="list-style-type: none">● ENFOQUE DE COSTOS Costos de replicar el activo, ajustados por depreciación, amortización, funcionalidad y obsolescencia económica.	

4.3. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el enfoque de mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como:

"El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes".

Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

Precios observables y transacciones de mercado

El valor de mercado es aquel análisis que le asigna un valor a un activo determinado, basado en medir o estimar el valor de este activo como el resultado de un análisis de inmuebles con similares características.

De este modo entendemos que es posible comparar el valor de nuestro activo entendiendo como tal, aquella suma de dinero que un vendedor podría obtener por un activo similar al valorizado en condiciones estándares de un mercado activo comparable.

Es fundamental que para el proceso de análisis se trabaje con propiedades similares, sustituibles o equivalentes tanto en calidad técnica, constructiva y funcional, analizando todas las similitudes y/o diferencias que puedan tener los comparables en relación al activo analizado, este método es válido siempre y cuando el mercado en análisis sea robusto y presenta gran cantidad de información.

Para el caso de los precios observables, se procedió a recopilar muestras para cada activo a valorizar, considerando información pública relacionada con ofertas de ventas comparables y/o ventas realizadas en un periodo no superior a doce meses de antigüedad.

Se utilizaron criterios de ajuste por ubicación, superficie, forma, normativa y cierre de negocios para las ofertas de mercado, además de un factor de ajuste para casos especiales. Para todos los casos en que no es posible identificar las características de alguno de estos factores nuestra posición ha sido neutral o indiferente asignando un factor uno.

5. INFORME DE VALUACIÓN

5.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

Nombre:Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

Rut: 76327534-5

Fecha de Propuesta:27/05/2019

ICT:

5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección:Calle Quilpué 7978

Comuna:La Granja

Región:Metropolitana

Tipo de Activo:Industrial


Propietario:Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

Fecha de Visita:17/06/2019

Roles:5185-39

Avalúo Fiscal Total:\$ 168.405.072

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA



DESCRIPCIÓN

El inmueble tasado corresponde a una propiedad de uso "Industria", según SII, perteneciente a la empresa "Inmobiliaria Santa Clara II, ubicado en el sector centro sur de la comuna de La Granja. Las propiedad se emplaza en la acera oriente de la calle Quilpué. La propiedad posee un rol unico: 5185-39.

Actualmente la propiedad se encuentran arrendada a una empresa denominada Grupo Vital. Sector de usos mixtos, consolidado, que concentra principalmente actividades comerciales y de equipamiento variado principalmente en el eje de la Av. Santa Rosa, a su vez, se puede vizualizar viviendas de data antigua tipo casas, además de bodegas en su gran mayoría ubicadas en las calles interiores. El nivel socioeconomico del sector es medio-bajo.

El plan regulador de la comuna de La Granja, señala que pertenece a la zona "ZH-1, Zona Residencial Malaquias Concha".

La superficie total del terreno es de 1.020 m², según plano municipal. Las edificaciones existentes corresponden a una bodega rectangular de dos niveles con una superficie de 1.086 m² según plano municipal, compuesta por porticos en estructura reticulada en acero, la cual se combina con muros en albañilería. La bodega cuenta con una oficina em el primer nivel. Las terminaciones del inmueble son de calidad corriente.

El sector cuenta con urbanización completa. Al momento de la inspección se encontraba en buen estado de conservación sin daños y/o problemas aparentes que puedan afectar el valor del bien tasado.

5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

Fecha de Tasación:01/07/2019Valor UF: \$ 27.908,86

N°	Rol	Dirección	Sup. m²	Forma	Topografía	\$ / m²	U.F. / m²	Valor \$	Valor UF
1	5185-39	Calle Quilpue 5185-39	1.020,00	Semi-regular	Plana	\$ 200.574	7,19	\$ 204.585.515	7.330
Subtotal Terrenos			1.020,00			\$ 200.574	7,19	\$ 204.585.515	7.330

N°	Rol	Nombre	Sup. m²	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/m²	Dep.UF/m²	Valor \$	Valor UF
1	5185-39	Primer Nivel	579	2015	BA.Galpón	Corriente	Normal	50,0	45,5	5.885	10,16	7,92	\$ 127.957.933	4.585
2	5185-39	Segundo Nivel	474,05	2015	BA.Galpón	Corriente	Normal	50,0	45,5	4.818	10,16	7,92	\$ 104.764.176	3.754
3	5185-39	Oficinas administrativas	33	2015	G.Pref.Met	Corriente	Normal	40,0	35,5	399	12,10	9,63	\$ 8.868.718	318
Subtotal Construcciones			1.086,05					50	45	11.103	10,22	7,97	\$ 241.590.827	8.656

N°	Rol	Nombre	Cant. Uni	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/Uni	K	Dep.UF/Uni	Valor \$	Valor UF	
1	5185-39	Pavimentos exteriores	408 m²	2015	Pavim.m²	Corriente	Regular	30,0	25,5	539	1,32	25%	0,99	\$ 11.248.315	403	
2	5185-39	Rejas perimetrales	20 ml	2015	Cierro ml	Corriente	Normal	30,0	25,5	22	1,10	16%	0,92	\$ 515.650	18	
Subtotal Obras Complementarias										561			\$ 11.763.965	422		
Totales:														\$ 457.940.307	16.408	
TOTAL VALOR ENFOQUE DE MERCADO O COSTOS														\$ 457.940.307	UF 16.408	
TOTAL VALOR ENFOQUE DE INGRESOS - CAPITALIZACIÓN DE RENTAS														\$ 417.405.747	UF 14.956	
VALOR FINAL ADOPTADO														Valor Casco UF/m² 16,09	\$ 457.940.307	UF 16.408

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

6.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Tipo de Zona:	Urbana	Cambio de Uso a:	No presenta	Tendencia de Valor:	Estable
Densidad:	Baja	Desarrollo Urbano:	Estacionario	Calidad del Sector:	Corriente
Estado Conservación:	Regular	Mercado Objetivo:	Mixto Habitacional	Facilidad de Estac.	Normal
Demanda:	Baja	Altura Edificación:	2 pisos	Vías de Acceso:	Normal
Destino del Barrio:	Mixto	Edad Media Sector:	50 años	Equipamiento Básico:	Completo

Vías Principales: Av. Santa Rosa a 1.200 mts. y Av. Linares a 450 mts.
 Distancias: Centro Comercial: - mts. Colegios: - mts. Transporte Público: Bus a 450 mts.
 Usos del sector: Comercial: 10 % Industrial: 10 % Habitacional: 70 % Equipamiento: 10 % Sitios Eriazos: 0 % 100

Observaciones:

Sector es de usos mixtos, consolidado, de caracter residencial predominante, en el entorno se observan viviendas unifamiliares del tipo casa, de data antigua, de un piso principalmente. En menor escala se aprecian bodegas para usos comerciales, industriales y equipamiento variado. Presenta buena accesibilidad, cuenta con locomoción colectiva a través de buses de Transantiago por la Av.Linares, la cual se emplaza a 450 metros aproximadamente. La urbanización es completa.

6.2. URBANIZACIÓN DEL SECTOR

Urbanización:	Completa	Tipo de Acera:	Pastelón	Agua Potable:	Red pública
Calidad:	Corriente	Jardín en Acera:	Formado	Aguas Lluvias:	Colector público
Estado Conservación:	Regular	Arborización:	Formada	Electricidad:	Aérea
Tipo de Calzada:	Hormigón	Alcantarillado:	Colector público	Gas:	Red pública

Observaciones:

El sector cuenta con urbanización completa, en buen estado de conservación. Calles pavimentadas con señalización, tendido eléctrico, telefonía, agua potable y alcantarillado.

6.3. NORMATIVA

Zona de usos y edificación:

Zona ZH-1, Zona Residencial

Normativa / Uso	Vivienda	Comercio, equip. y otros usos
Densidad Bruta Máxima	450 hab/ha	-
Subdivisión predial mínima	500	500
Frente Predial Mínimo	-	-
Coef. de constructibilidad	2,6	2,6
Coef. ocupación de suelo	0,8	0,8
Rasante	-	-
Altura máxima	14 metros o 4 pisos	14 metros o 4 pisos
Antejardín	-	-
Distanciamiento	Art. 2.6.3. O.G.U.C.	Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Agrupamiento	Aislado y pareado	Aislado y pareado

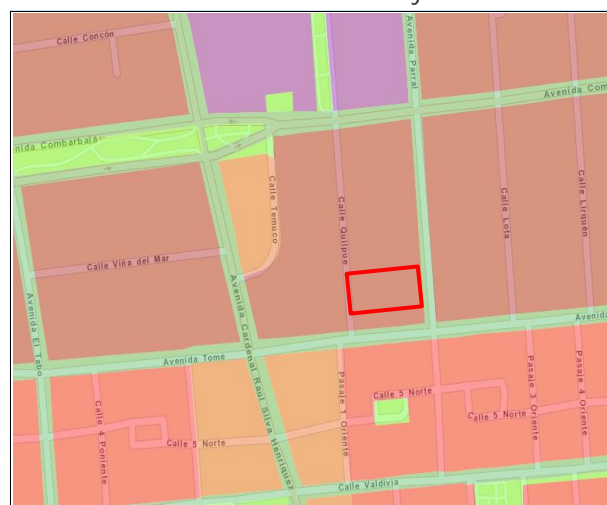
Observaciones:

Certificado de Informaciones previas suministrado por el cliente, de fecha 30-04-2014.

Uso de Suelo:

Zona ZH-1, Ejes de Actividad Mixta Malaquías Concha

Plano de Zonificación de Usos y Edificación



Usos Permitidos:

Residencial, Equipamiento (de todas las clases, excepto las actividades productivas), infraestructura, áreas verdes, espacio público.

Usos Prohibidos:

Todos los usos de suelo mencionados como no permitidos, los mencionados en el artículo 9 de la ordenanza municipal de la comuna de la Granja, además de los siguiente:

- Residencial: Moteles.
- Infraestructura de transporte: Terminales de buses, terminales de locomoción colectiva y depósitos de vehículos.
- Comercio: Mataderos, venta de chatarras, y desarmaduras, discotecas, pubs.
- Actividades productivas: Todos
- Salud: Cementerios y crematorios.
- Seguridad: Cárceles y bases militares.
- De esparcimiento: Salones de pool, parques de entretenimientos, zoológicos, casinos, juegos electrónicos, mecánicos y similares.

6.4. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

Antecedentes Municipales

Permiso de Edificación	Recepción Final	Superficie con P.E.	Superficie con R.F.	Superficie Total
19 / 2014.	58 /2015.	1.086,05	1.086,05	1.086,05
		1.086,05	1.086,05	1.086,05

Propiedad acogida a:	
DFL 2 - 1959	No
Ley 6.071 (venta por pisos)	No
Ley 9.135 (ley Pereira)	No
Ley 19.537 (copropiedad inmobiliaria)	No

Cumple con Plan Regulador Vigente	
Según uso actual del inmueble:	Si
Según tipo de construcción:	Si
Cambios al Plan Regulador:	No contempla
Mayor o mejor uso del inmueble:	Actual

Destino del inmueble: Industria

Origen de las superficies: Plano Municipal

Inscripción de Dominio:	CBR San Miguel	Foja / n° / año: FS.21673 / N°18673 / 2015	Monto: \$400.000.000
-------------------------	----------------	--	----------------------

Comentarios:

La propiedad cuenta con permiso de edificación y recepción final

6.5. TERRENO DE EMPLAZAMIENTO

Características		Deslindes	
Forma	Semi-regular	Norte	51,00 m con: Sitio número 34
Topografía	Plana	Sur	51,00 m con: Sitio número 31
Frente/Fondo	Adecuada	Oriente	20,00 m con: Sitio número 21
Orientación	Poniente	Poniente	20,00 m con: Calle Quilpue

Superficie Total Bruta: 1.020,00 m²

Alcantarillado: Red pública

Expropiación o Cesión: - m²

Agua potable: Matriz pública

Servidumbres: - m²

Electricidad: Red pública

Superficie Neta Tasada: 1.020,00 m²

Gas: Red pública

Comentarios:

Superficies del terreno aportada por plano municipal.

6.6. EDIFICACIONES

1. Bodega



Año Construcción:	2015	Superficie Total:	1.086,05
Descripción:	Bodega de dos niveles de tipología constructiva predominante en albañilería y elementos metálicos		

Programa:	área de fabricación de diferentes productos en madera, oficina, baños, sala de pintura, patio externo.		
-----------	--	--	--

Adosamiento:	Aislada	Perm. de Edificación:	19 / 2014.	Recepción Final:	58 / 2015.
Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Calidad:	Corriente	Calidad:	Corriente	Calidad:	Corriente
Estado:	Normal	Estado:	Normal	Estado:	Normal
Cimientos:	H.armado	Renovación Reciente:	No	Renovación Reciente:	No
Estructura Principal:	Albañilería	Revestimiento Exterior:	Pintura	Alcantarillado:	A colector público
Estructura Secundaria:	Elementos metálicos	Revestimiento Interior:	pintura	Agua Potable:	De red pública
Entrepiso:	Perfiles de acero	Cielos:		Electricidad:	De red pública
Escaleras:	Perfiles de acero	Pavimentos Secos:	Radier	Gas:	
Tabiques:		Pavimentos Húmedos:		Climatización:	
Techumbre:	Perfiles de acero	Puertas:	Madera	Calefacción:	
Cubierta:	Acero zincado acanalado	Ventanas:		Sistema de Alarma:	
N° de Pisos:	2	Artefactos de Baño:		Ascensor:	
Subterráneos:	No posee	Mobiliario Fijo:		Otros:	

6.7. VIDAS ÚTILES PONDERADAS DE LAS EDIFICACIONES

Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Vida Útil Técnica	50	Vida Útil Técnica	15	Vida Útil Técnica	25
Vida Útil Remanente	45	Vida Útil Remanente	11	Vida Útil Remanente	21

6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Pavimento exterior:	Si	Sup.	408	m² Características:	Radier
---------------------	----	------	-----	---------------------	--------

Comentarios:

Obras complementarias en buen estado de conservación.

7. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el Enfoque de Mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como, "El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes". Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

7.1. REFERENCIAS DE MERCADO

Jerarquías del Valor Razonable (NIIF 13):

Datos de entrada de Nivel 2

Tipo de inmuebles:		Terrenos		Fecha de Valoración 01/07/2019						Valor UF \$ 27.908,86		
n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno m²	Sup. Constr. m²	Valor UF	Índices UF/m²		Distribución UF/m²		
								Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	abr-19	Oferta	Combarbalá 300	P.I.4740464	500	-	4.638	9,28	0,00	9,28	0,00	0
2	jun-19	Oferta	Av Linares/ Av. Raúl Silva	economicos	600	-	7.524	12,54	0,00	12,54	0,00	0
3	ene-17	Oferta	Calle Lirquen, La Granja	P.I.4564225	1.020	-	7.449	7,30	0,00	7,30	0,00	0
4	nov-18	Oferta	Av. Linares, la Granja	P.I.4411914	1.500	280	15.653	10,44	55,90	9,32	6,00	0
5	may-19	Oferta	América del Norte, San Ramón	P.I.4835043	500	-	5.405	10,81	0,00	10,81	0,00	0
6	mar-17	CBR	Linares 61 (Rol 2418-3)	F3127 N2995	520	670	5.679	10,92	8,48	6,41	3,50	0
Promedio de la muestra:					773	475	7.725	10,21	32,19	9,28		

Homologación de: Terrenos

n°	Negociación	Ubicación	Tamaño	Forma	Normativa	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Índices UF/m²		Distribución UF/m²		
									Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	-5%	MM	-20%	Me	-10%	S	0%	3.015	6,03		6,03		
2	-5%	MM	-20%	Me	-10%	S	0%	5.267	8,78		8,78		
3	-5%	S	0%	S	0%	S	0%	7.077	6,94		6,94		
4	-5%	MM	-20%	LMa	5%	S	0%	13.305	8,87	47,52	7,92	5,10	
5	-5%	LM	-5%	Me	-10%	S	0%	4.324	8,65		8,65		
6	0%	MM	-20%	Me	-10%	S	0%	4.259	8,19	6,36	4,81	2,63	
Promedio de homologación:								6.208	7,91	26,94	7,19		

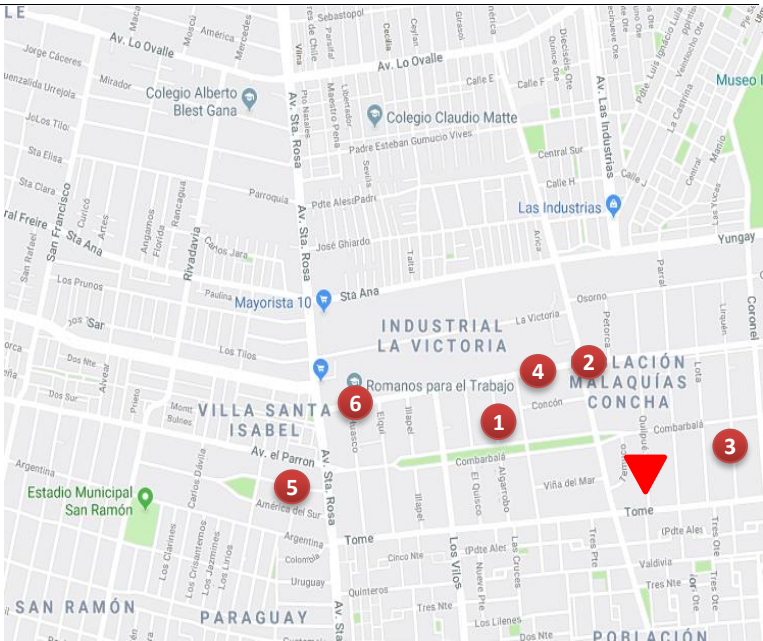
Terreno: Desv.Stand. 1,16 Error Stand. 0,48

Análisis estadístico de la muestra

En el análisis muestral, también se consideró la dispersión de estos datos, obteniendo una desviación estándar (al 95% de nivel de confianza) de 1,17 UF/m², con un error estadístico de 0,48 UF/m², lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 6,72 UF/m² a 8,39 UF/m², ubicándose esta propiedad por bajo la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 6 referencias utilizadas para este análisis.

7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

- 1. Terreno con superficie de 500 m², topografía plana, emplazado en la calle Combarbalá. La ubicación se considera superior respecto al bien tasado. Uso de Suelo "ZM, Zona Mixta".
- 2. Terreno con una superficie de 600 m², topografía plana, emplazado entre Av. Linares /Av. Raúl Silva. Presenta superior ubicación respecto al bien tasado. Uso de Suelo "ZI-1, Zona industrial exclusiva".
- 3. Terreno con una superficie de 1.020 m², topografía plana, emplazada en la calle Lirquen. Presenta similar ubicación respecto al bien tasado. Uso de Suelo "ZH-1, Zona Residencial Malaquías Concha".
- 4. Terreno con una superficie de 1.500 m², topografía plana, posee construcciones, emplazada en la Av. Linares. Presenta superior ubicación respecto al bien tasado. Uso de Suelo "ZI-1, Zona industrial exclusiva".
- 5. Terreno con una superficie de 500 m², topografía plana, emplazada en la calle América del Norte, San Ramón. Presenta superior ubicación respecto al bien tasado. Uso de Suelo "Zona habitacional Mixto".
- 6. Referencia proveniente del CBR. Terreno con una superficie de 520 m², topografía plana, emplazada en la Av Linares. Presenta superior ubicación respecto al bien tasado. Uso de Suelo "ZH-1, Zona Residencial M. Concha".



Testigo 1



Testigo 2



Testigo 3



Testigo 4



Testigo 5



Testigo 6

7.3. VALORACIÓN POR ENFOQUE DE MERCADO

Considerando los testigos de venta que se han muestreado y expuesto, su valor medio y la ponderación en relación a sus características en el proceso de homologación, bajo el enfoque de mercado, podemos establecer un valor preliminar de:

Ítem	Superficie	Prom. Mdo. U.F. / m²	Adoptado U.F. / m²	Valor \$	Valor U.F.
Terreno	1.020	7,19	7,19	\$ 204.585.515	7.330
Total				\$ 204.585.515	7.330

8. ENFOQUE DE COSTOS

La lógica detrás de este enfoque es el principio de sustitución, un comprador prudente no pagará más por una propiedad que el costo de adquirir una propiedad sustituta de utilidad equivalente. Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, se utiliza este enfoque. En una primera parte se determina el Costo de Reposición a Nuevo (CRN) del inmueble tasado. Posteriormente se deduce la pérdida de valor causada por el deterioro físico, obsolescencia funcional u obsolescencia económica.

Terreno: se valoriza por su valor adoptado por referentes de mercado homologables, el terreno a reponer debe cumplir la función técnica del inmueble que se quiere analizar.

Construcciones y obras de Infraestructura: Las construcciones y obras civiles, se revalorizaron a su costo de reposición, descontadas las depreciaciones respectivas por desgaste físico y depreciación funcional. Para estos fines, se entiende como costo de reposición o CRN, el desembolso en dinero o equivalente que debiera efectuarse para adquirir o construir, en su ubicación actual y dejar en condiciones de funcionamiento, un bien que cumpla una función técnicamente equivalente a la del bien actual. Para la obtención de los costos de reposición se utilizaron valores estadísticos complementados con presupuestos de proyectos de construcción entregados por la Administración. Para el cálculo del valor razonable de las construcciones y obras civiles a partir del CRN se utilizó el Método de Ross-Heidecke y el Método de Marston y Agg según corresponde a cada componente.

8.1. VALORACIÓN POR ENFOQUE DE COSTOS

Considerando la metodología del **costo directo**, determinado a través de cotizaciones o presupuestos recientes para edificaciones de especificaciones técnicas y diseño equivalentes al evaluado, podemos establecer un valor preliminar de:

Ítem	Superficie	U.F. / m ²	Valor \$	Valor U.F.
Terreno	1.020	7,19	\$ 204.585.515	7.330
Construcciones	1.086,05	7,97	\$ 241.590.827	8.656
Obras Complementarias			\$ 11.763.965	422
Total			\$ 457.940.307	16.408

Nota: Los cuadros con el detalle de valoración por Enfoque de Costos se encuentran en Capítulos 4.3 y 4.4

9. ENFOQUE DE INGRESOS

Se ha estimado el valor razonable de las propiedades mediante el enfoque de ingresos por capitalización de rentas. El enfoque de ingresos considera la actualización de los flujos asociados a los activos bajo análisis.

El valor presente se estimó proyectando un flujo en base a los ingresos obtenidos por el arriendo de las propiedad. Para la proyección se consideraron cánones mensuales de arriendos de las propiedades, superficies arrendables, vacaciones estimadas, corredor de propiedades, administración de contratos, contribuciones, seguros, depreciación e impuestos esperados, para un periodo de definido de años de proyección.

9.1. REFERENCIAS DE ARRIENDO

Jerarquías del Valor Razonable (NIIF 13):

Datos de entrada de Nivel 2

Tipo de inmuebles: Comerciales

Fecha de Valoración 01/07/2019

\$ 27.908,86

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno m²	Sup. Constr. m²	Canon Mes UF/m²	Canon Mes \$	Canon Mes UF
a	mar-19	Oferta	Sector La Serena	P.I.4674646	-	1.200	0,09	\$ 3.014.157	108,00
b	feb-19	Oferta	Bodega cercana a metro Santa Rosa	toctoc	-	470	0,11	\$ 1.506.799	53,99
c	mar-19	Oferta	Av. Punta Arenas 7955	toctoc	-	1.400	0,12	\$ 4.520.677	161,98
d	mar-19	Oferta	Av. Santa Rosa / Av. Lo Ovalle	economicos	-	592	0,11	\$ 1.791.711	64,20
Promedio de la muestra:					-	916	0,11	\$ 2.708.336	97,04

Homologación de: Comerciales

n°	Negociación	Ubicación		Tamaño		Estado		Habilitación		Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Canon Mes UF/m²	Canon Mes \$	Canon Mes UF
a	0%	LM	-5%	S	0%	LP	5%	S	0%	0%	0%	0,09	\$ 3.014.157	108,00
b	0%	LM	-5%	LMe	-5%	LM	-5%	S	0%	0%	-15%	0,10	\$ 1.280.779	45,89
c	0%	LM	-5%	LMa	5%	LP	5%	S	0%	0%	5%	0,12	\$ 4.746.711	170,08
d	0%	M	-10%	LMe	-5%	LP	5%	S	0%	0%	-10%	0,10	\$ 1.612.540	57,78
Promedio de homologación:												0,10	\$ 2.663.547	95,44

Desv. Stand. 0,01

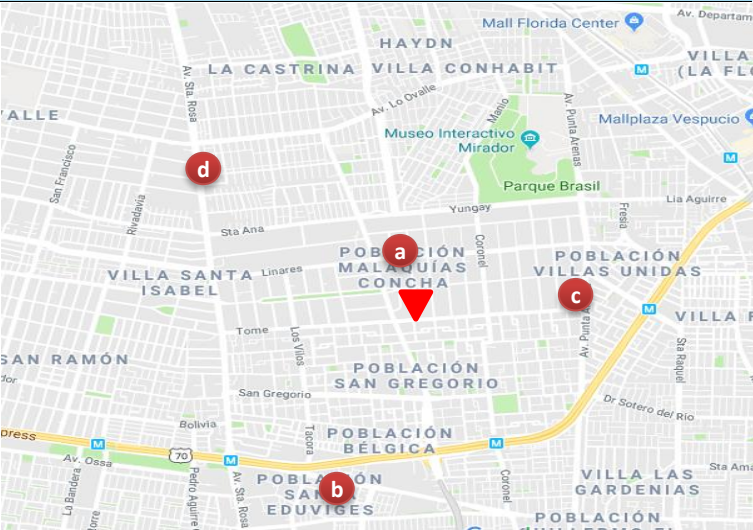
Error Stand. 0,01

Análisis estadístico de la muestra

En el análisis muestral de cánones, también se consideró la dispersión de estos datos, obteniendo una desviación estándar (al 95% de nivel de confianza) de 0,02 UF/m², con un error estadístico de 0,01 UF/m², lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 0,09 UF/m² a 0,11 UF/m², ubicándose esta propiedad por bajo la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 4 referencias utilizadas para este análisis.

9.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE ARRIENDO

- a. Propiedad Industrial en arriendo, cuenta con galpón y oficina, emplazada en la Av. Linares. Posee una superficie útil de 1.200 m², presenta mejor ubicación en relación al bien tasado.
- b. Propiedad semi industrial en arriendo, cuenta con bodega y oficina, emplazada cercana a la Av. Manuel Rodríguez. Posee una superficie útil de 470 m², presenta mejor ubicación en relación al bien tasado.
- c. Propiedad industrial en arriendo, cuenta con un galpón en estructura metálica, emplazada en la Av. Punta Arenas. Posee una sup. útil de 1.400 m², mejor ubicación en relación al bien tasado.
- d. Propiedad industrial en arriendo, posee galpón y oficina, cuenta con 2 niveles, cercana a la Av. Santa Rosa y Av. Lo Ovalle. Posee una sup. útil de 592 m², presenta mejor ubicación en relación al bien tasado.



Testigo a



Testigo b



Testigo c



Testigo d

9.2. INPUTS DE RENTABILIDAD

n°	Rol	Construcción	Superficie m²	Renta mes (UF/m²)	Renta Mes (UF)	Renta Mes (\$)	Renta Año (UF)
1	5185-39	Primer Nivel	579,00	0,12	67,70	\$ 1.889.558	812,46
2	14108-63	Segundo Nivel	474,05	0,12	7,00	\$ 195.362	84,00
3	14108-63	Oficinas administrativas	33,00	0,16	40,00	\$ 1.116.354	480,00
Renta Mes Total CLP		\$	3.201.274	Contribución Anual UF	49,09	Tasa de Descuento %	6,73%
Renta Mes Total UF:			114,70	Impuesto a la Renta:	27%	Vacancia:	4,50%
Renta Mes Prom. UF/m²:			0,11	Variación Anual Canon:	0,50%	Años de Contrato:	5
Sup. Útil Arrendable:			1.086,05	Corredor de Propiedades:	2%		

9.3. FLUJO PROYECTADO

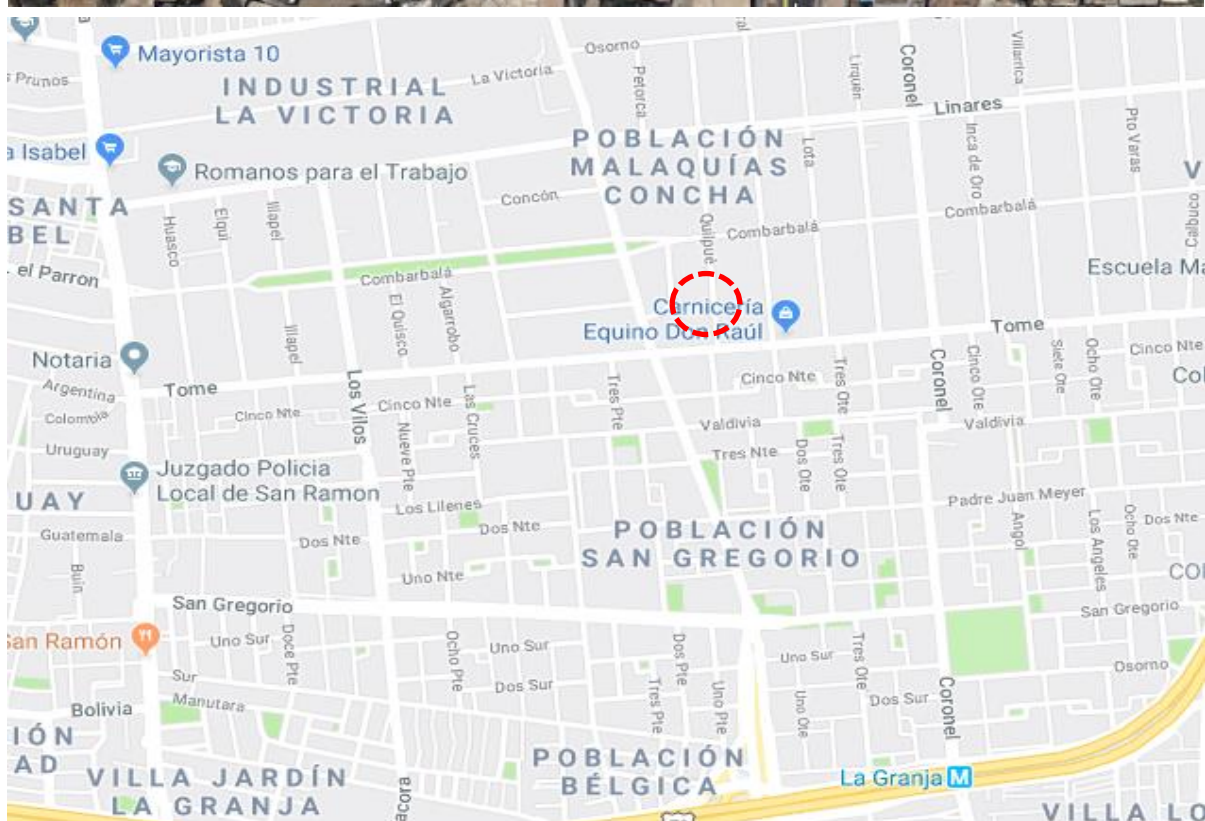
EERR (UF)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
m² totales	1.086	1.086	1.086	1.086	1.086	1.086	1.086	1.086	1.086	1.086
Uf/m² promedio	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Ingresos Totales	1.376	1.376	1.376	1.376	1.411	1.411	1.411	1.411	1.411	1.447
Gasto de rehabilitación										
Menor Ingresos por Vacancia	(62)	(62)	(62)	(62)	(64)	(64)	(64)	(64)	(64)	(65)
Corretaje	-	-	-	-	(67)	-	-	-	-	(69)
Contribuciones	(49)	(49)	(49)	(49)	(49)	(49)	(49)	(49)	(49)	(49)
Seguros	(27)	(27)	(27)	(27)	(27)	(27)	(27)	(27)	(27)	(27)
Administración	(33)	(33)	(33)	(33)	(34)	(34)	(34)	(34)	(34)	(35)
Gastos Comunes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso Operacional Neto	1.205	1.205	1.205	1.205	1.170	1.237	1.237	1.237	1.237	1.202
Flujo de Caja (UF)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ingreso operación neto	1.205	1.205	1.205	1.205	1.170	1.237	1.237	1.237	1.237	1.202
Pago de impuestos	(198)	(197)	(197)	(196)	(186)	(204)	(203)	(202)	(202)	(192)
Cape Mantención	(45)	(47)	(49)	(52)	(54)	(56)	(58)	(61)	(63)	(65)
Flujo de Caja	962	961	959	957	930	978	976	974	973	945
Costo de Capital Promedio Pond.	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%
Flujo de Caja Descontado	931	871	815	762	694	683	639	598	559	509
Valor Perpetuidad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo de Caja Descontado	931	871	815	762	694	683	639	598	559	509
Concepto	UF									
Flujo de Caja Descontado	14.956									
VAN arrendador	14.956									

9.4. VALORACIÓN POR ENFOQUE DE INGRESOS

Considerando los testigos de arriendo que se han muestreado y expuesto, su valor medio y la ponderación en relación a sus características en el proceso de comparación, bajo el enfoque de ingresos, podemos establecer un valor preliminar de:

Ítem	Superficie	U.F. / m²	Valor \$	Valor U.F.
Industrial	1.086,05	13,77 \$	417.405.747	14.956

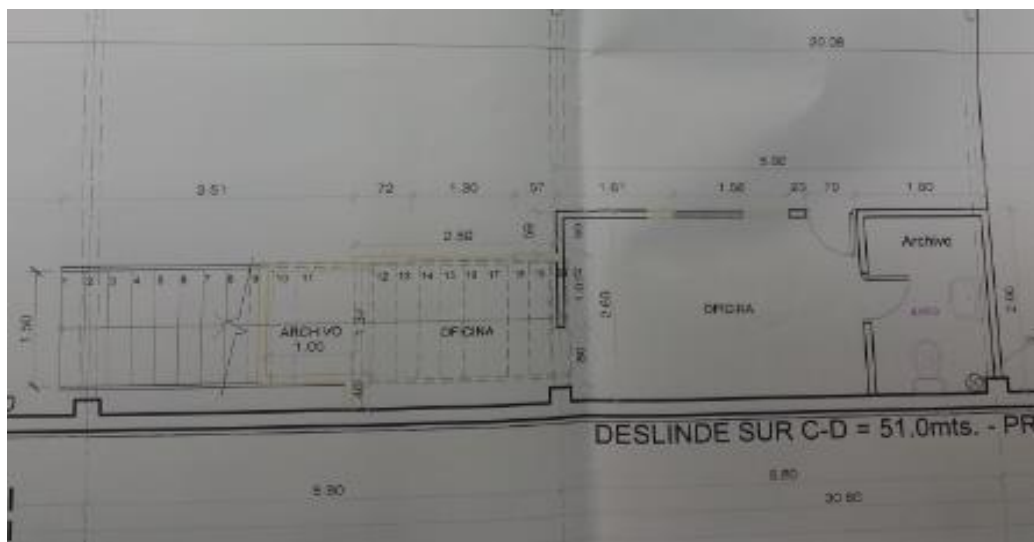
10.1. PLANO DE UBICACIÓN



Plano de Ubicación

10.2. PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE

CUADRO DE SUPERFICIES			
	Dimensiones (m)	m ²	%
SUPERFICIE TERRENO	20,0 x 51,0	1.020,00	100
SUP. CONSTRUIDA 1º PISO permiso de ed. N° 19 de fecha 13/02/2014	20,0 x 30,6	612,00	
SUP. CONSTRUIDA 2º PISO per. de edificación. N° 19 de fecha 13/02/2014	20,0 x 23,5	470,00	
SUP. AMPLIACION MENOR 2º PISO	1,50 x 2,70	4,05	
SUP. TOTAL CONTRUIDA		1.086,05	
SUP. AREA LIBRE		408,00	
COEF. OCUPACION DE SUELO	Exigido	0,70	
	Proyectado	0,60	
COEF. OCUP. PISOS SUPERIORES	Exigido	0,60	
	Proyectado	0,46	
COEF. CONSTRUCTIBILIDAD	Exigido	3,70	
	Proyectado	1,06	
ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS			*Zona ZC-3*
* cada 100m² sup. útil (1.086,05m² ÷ 10% = 977,45m²)	977,45m² ÷ 100m²		10 Est.
	Estac. Propuestas		11 Est.



CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ


01 de Julio de 2019

Datos Generales					
Comuna	LA GRANJA			ROL	05185-00039
Dirección o Nombre de la Propiedad	QUILPUE 7978 M CONCHA				
Nombre del Propietario	INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA				
Ubicación	URBANA	Destino	INDUSTRIA	Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2019					
Desglose de Avalúo			Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2		
Avalúo Total	\$	168.405.072	Contribución Neta	\$	331.999
Avalúo Exento	\$	0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$	0
Avalúo Afecto	\$	168.405.072	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$	10.526
Año Término de Exención			Sobretasa del 0,275%	\$	0
			Cuota Aseo Municipal	\$	0
			Contribución Total	\$	342.525

Avalúo Total Actualizado al 30/06/2019	\$	168.405.072
--	----	-------------

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.



La información espacial contenida es solo referencial.

DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna	ROL Predial
LA GRANJA	5185-39
Dirección o Nombre de la Propiedad	
QUILPUE 7978 M CONCHA	
Ubicación	Reavalúo
URBANA	RAV NO AGRICOLA 2018
Destino	Área Homogénea
INDUSTRIA	HBB007

Catastro Valorizado

Avalúo Total	\$168.405.072
Avalúo Afecto	\$168.405.072
Avalúo Exento	\$0

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2019

El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Áreas Homogéneas RAV NO Agrícola 2018 (+)

Ocultar

FOLIO

PERMISO DE EDIFICACION

☒ OBRA NUEVA ACTIVO Y CON CONSTRUCCION SIN PLANOS
SIN PROYECTO CONSTRUCCIONAL DEL TALLER

☒ AMPLIACION MAYOR A 100 M² ☐ ALTERACION ☐ REPARACION ☐ RECONSTRUCCION

DIRECCION DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE LA GRANJA

REGION METROPOLITANA

☒ URBANO ☐ RURAL

NÚMERO DE PERMISO

13 FEB 2012

FOLIO DE REGISTRO

13 FEB 2012

8100-30

EXPOSICIÓN N°

14078

Las edificaciones previstas en el Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
de conformidad con la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el código de Art. 116, si Ordenanza General.
de ordenamiento de Planificación Territorial.

La finalidad de aprobación, los planos y demás antecedentes descriptivos específicos por el propietario y los profesionales
competentes al expediente S.P.E.-514.5.1.B.N° 54378 Folio 27 N° 114 del 07.06.2011

El contenido de informaciones: Reseña N° T2 de fecha 24.02.2011

El contenido de Edificación N° vigente de fecha

El informe favorable de Revisor Independiente N° de fecha

El informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° de fecha

La resolución N° de fecha de aprobación de obra con verificación a la planta.

Observación:

RESUMEN

El propietario para OBRA NUEVA con una superficie edificada total de 1,002.32 m²

Planta 2 planta de altura. Destinado a TALLER DE ARMADO Y TAPIZADO DE MUEBLES DE MATERIA

Se ubica en el sector urbano camino QUEPUJE N° 778

N° 1 A manzana B-2 ubicada a la zona POBLACION MALAGUAS CORONA

(URBANO) Zona C del Plan Regulatorio COMUNAL

(URBANO) UBICADA EN EL DISTRITO DE SAN JUAN

Respecto de las plantas y demás antecedentes que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C
se les adjunta en este permiso.

Declaro que la obra que se autoriza es conforme a lo establecido en la ley.

Las facultades del D.F.L. Nº 2 de 1979 y se acoge a las siguientes disposiciones especiales:

Exención de pago de impuesto predial durante el periodo de construcción de la obra.

En el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales:

Artículo 116, inciso IV, del Código de Urbanismo y Construcción, artículo 116, inciso V, del mismo código.

Respecto de la autorización especial:

Que el terreno que se solicita se ajuste al plan de zonificación aprobado y en uso.

MUNICIPALIDAD DEL PROPIETARIO

PROPIETARIO: ALVARO RODRIGUEZ	R.T.
C.C. M. PARRAZA RODRIGUEZ	13.000.444.0
	R.T.

20

10.3. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS					
DIRECCION DE OBRAS - L. MUNICIPALIDAD DE :					
LA GRANJA					
REGIÓN : RM					
<input checked="" type="checkbox"/> URBANO		<input type="checkbox"/> RURAL			

CERTIFICADO N°
136
 FECHA
30 APR 2014
 ELABORADO POR

 REVISADO POR

 FECHA

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE DUEÑO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		CALLE GUILPUE			
LOTEO	MALAQUIAS CONCHA	MANZANA	K-2	LOTE	33
ROL S.U. N°	SIANT. Terreno fusionado por escritura		LE HA SIDO ASIGNADO EL N°		7978
NOTA: Deberá adjuntar Fusión en la Dirección de Obras Municipales.					

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	P.R.M.S. (1)	FECHA	06.10.1994
PLAN REGULADOR COMUNAL	P.R.C. - L.G. (2)	FECHA	13.12.2012
PLAN SECCIONAL	-----	FECHA	-----
PLANO SECCIONAL	-----	FECHA	-----

Nota: (1) Plan Regulador Metropolitano Santiago de fecha 06.10.1994 y publicado en el Diario Oficial de fecha 04.11.1994, fecha en la cual entra en vigencia y aplicación.

Nota: (2) Plan Regulador Comunal de La Granja, aprobado originalmente por Resolución N° 66 de la GEREM de Vivienda y Urbanismo, fecha 04.12.1991. Es Actualizado y aprobado mediante Decreto N° 4038 del 13.12.2012, publicado en el Diario Oficial de fecha 27.12.2012, fecha en la cual entra en vigencia y aplicación.

ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO

☒ URBANA ☐ EXTENSIÓN URBANA ☐ RURAL

3. DECLARATORIA DE POSTERGACIÓN DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	-----
DECRETO O RESOLUCIÓN N°	-----
FECHA	-----

4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15, O.G.U.C.)

☐ SI ☒ NO

5. NORMAS URBANÍSTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	ZH - 1 RESIDENCIAL MALAQUIAS CONCHA
---	-------------------------------------

USOS DE SUELOS PERMITIDOS:

RESIDENCIAL
Se permite el uso residencial de acuerdo a lo señalado por la O.G.U.C. en los Artículos 2.1.24, 2.1.25 y 2.1.26, a excepción de los indicados como prohibidos.

EQUIPAMIENTO
De todas las clases, excepto las actividades prohibidas.

INFRAESTRUCTURA
Se permite todas las actividades excepto aquellas indicadas como prohibidas. Para este uso de suelo se exige predios con agrupamiento aislado y un coeficiente máximo de ocupación de suelo de 0,7.

ÁREAS VERDES
De todos los tipos.

ESPACIOS PÚBLICOS
De todos los tipos.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos, los mencionados en el Artículo 9 (1) del PRC-LG (PLAN REGULADOR COMUNAL) y además los siguientes:

- Del uso de suelo residencial: Moteles.
- Del uso de suelo Infraestructura de Transporte: terminales de Buses, terminales de Locomoción colectiva y depósitos de vehículos.
- Del Uso Comercio: Mataderos, venta de Chatarras, Desamaderías, Discotecas, Pubs.
- De Salud: Cementerios y crematorios.
- De Seguridad: Cárceles y Bases Militares.
- Del uso de suelo Actividades Productivas: Todos.
- De Esparcimiento: Salones de Pool, parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.

NOTAS

(1) Artículo 9. Equipamientos Prohibidos. Además de las regulaciones establecidas por la OGUC para las escalas de equipamiento, en el territorio urbano de la comuna de La Granja se prohíbe las actividades que se mencionan en cada zonificación. Para efectos de definiciones de las vías, regístrate lo indicado en el Artículo 2.3.2 de la OGUC.

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.		SISTEMA DE AGRUPAMIENTO
500 m2	450 hab/há	14 m o 4 pisos		AISLADO, PAREADO (1)
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES		RASANTE
2,6	0,8	0,6		Artículo 2.6.3.; 2.6.11 y 2.6.12. O.G.U.C.
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS		OCHAVOS
Artículo 2.6.2. O.G.U.C.	Artículo 2.6.3. O.G.U.C.	ALTURA	% TRANSPARENCIA	longitud de ochavo 2 m (Art. 20 P.R.C. y Art. 2.5.3. O.G.U.C.)
		2 m (mínimo)	Artículo 2.5.1. O.G.U.C.	
		3 m (máximo)		

NOTAS:

(1) Profundidad máxima de la faja edificada en el agrupamiento continuo 80% de los medianeros laterales.

10.3. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).

6.- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	RECIBIDA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	GARANTIZADA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
----------------------------	-----------	-----------------------------	-----------------------------	----------	-----------------------------	-----------------------------	-------------	-----------------------------	-----------------------------

7.- DOCUMENTOS ADJUNTOS

<input type="checkbox"/> PLANO DE CATASTRO	<input type="checkbox"/> PERFILES DE CALLES	<input type="checkbox"/> ANEXÓ NORMAS URBANÍSTICAS DEL I.P.T.
--	---	---

NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente instrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

8.- PAGO DE DERECHOS			
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)	N°	8294	FECHA 24/04/2014
OIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	1415242	FECHA 24/04/2014

Nota: La Totalidad de la Comuna es Zona Urbana

CESIONES: Propagación frente y fondo superficies a orden para otros vendedores (Art.225, N° 2 D.O.U.C.)		*****
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS		
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS SEGÚN Artículo N° 54 P.R.C. (se adjunta hoja anexa)		
ÁREA DE RESBDO <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)	ÁREA DE PROTECCIÓN <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)	ZONA OMBREBLE DE <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)
		ZONA TRICA O MONUMENTO NACIONAL <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)

5.2 LÍNEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VIA	
CALLE QUILPUE		VIA LOCAL	
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	10.00	ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	5.00	CALZADA

POR CALLE		TIPO DE VIA	
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA

POR CALLE		TIPO DE VIA	
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA

POR CALLE		TIPO DE VIA	
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA

5.3 AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 55)		<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
PARKING	<input type="checkbox"/>	ENSANCHE	<input type="checkbox"/>
	VALUACIÓN	APERTURA	<input type="checkbox"/>
DE LAS SIGUIENTES VÍAS			
NOTA DEL ÁREA AFECTA A UTILIDAD PÚBLICA CON INDICACIÓN DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque / viaducto)			

OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)

PLANOS O PROYECTOS	
<input type="checkbox"/> Pavimentación	
<input type="checkbox"/> Agua Potable	
<input type="checkbox"/> Abastecimiento de Agua Servida	
<input type="checkbox"/> Inocuidad de Agua Usada	
<input type="checkbox"/> Eliminación y/o Almacenamiento de Residuos	
<input type="checkbox"/> Gas	
<input type="checkbox"/> Telecomunicaciones	
<input type="checkbox"/> Plantaciones y áreas de verde	
<input type="checkbox"/> Obras de defensa del terreno	
<input type="checkbox"/> Otras (especificar)	



CBR SAN MIGUEL

FS.21673

**COPIA DE INSCRIPCION
Año 2015**

©99003
INSTRUMENTO
Asignación en dominio
Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara Limitada
e
Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada
Rep. N°24671

N°18673

San Miguel, tres de diciembre del año dos mil quince. **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, Rut 76.327.534-5, con domicilio en calle Estoril número cincuenta oficina setecientos diez, comuna de Las Condes, es dueña de la propiedad ubicada en calle Quilpué número siete mil novecientos setenta y ocho, población Malaquías Concha, que corresponde a los sitios números treinta y dos y treinta y tres de la manzana K dos, que forma parte de un inmueble ubicado en la comuna de La Granja, Rol de Avalúo N°5185-39, que deslinda: Al Norte, en cincuenta y un metros con sitio número treinta y cuatro; Al Sur, en cincuenta y uno metros con sitio número treinta y uno; Al Oriente, en veinte metros con sitios número veinte y veintiuno; y Al Poniente, en veinte metros con calle Quilpué.- La adquirió por asignación en dominio que le hizo la sociedad

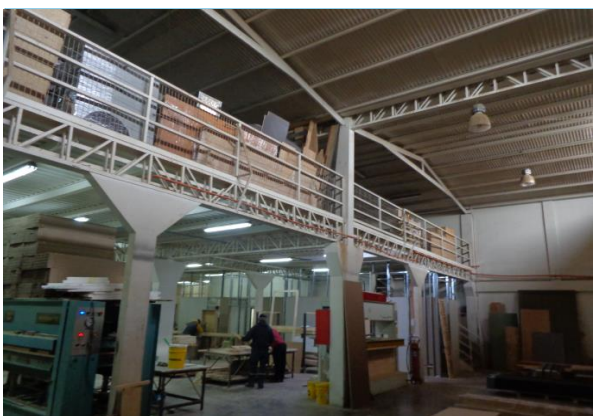
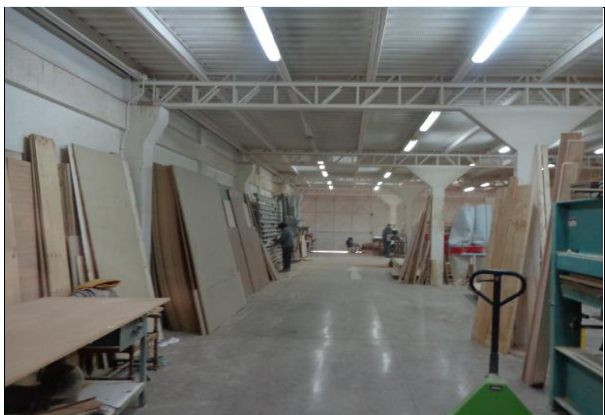
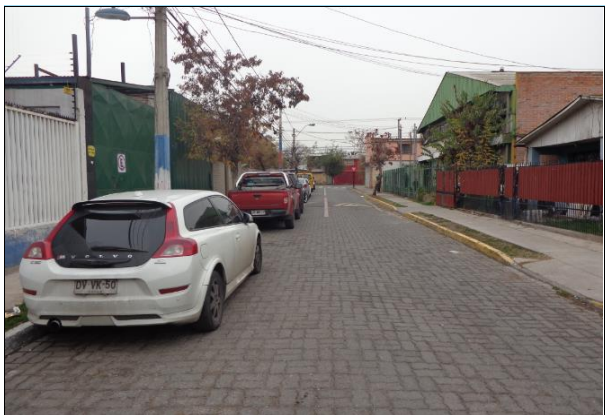
Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara Limitada, del mismo domicilio que la titular, según escritura otorgada en la Notaría de Santiago, de doña Myriam Elizabeth Mariela Amigo Arancibia, el 23 de octubre del año dos mil quince, bajo el repertorio notarial número 16082, por la suma de (\$400.000.000.-) cuatrocientos millones de pesos, valor en que se estima la propiedad. El título anterior está a fojas 8489 vta. N°6116 de 2013. Requirente: Alejandro Romero Z.

CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA ESTA CONFORME CON SU ORIGINAL DEL REGISTRO DE PROPIEDAD Y QUE LA INSCRIPCION QUE CONSTA EN ELLA SE ENCUENTRA VIGENTE CON ESTA FECHA SIN QUE TENGA AL MARGEN NOTAS DE TRANSFERENCIAS.-
SAN MIGUEL 03 DE DICIEMBRE DE 2015.-
DHS 54300.-

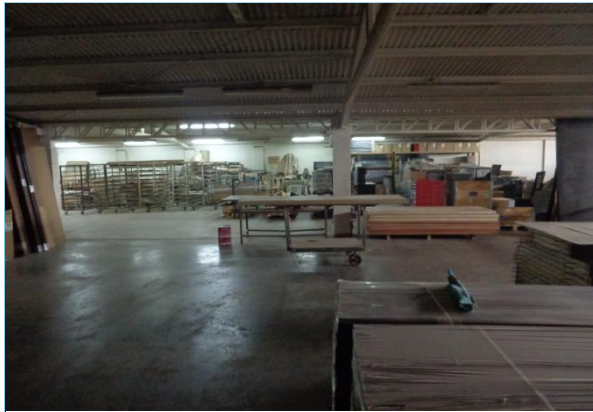


Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.-
Ley N° 19.799.- Auto Acordado de la Excmo. Corte Suprema de Chile.
Verifique su validez en www.verifirma.cl
Verifique con el código CBR3-77D12-01

10.4. FOTOGRAFÍAS



10.4. FOTOGRAFÍAS



11. PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS

BASES DE LA VALORACIÓN

En el informe de valoración se establece el objeto de la valoración y, salvo que se estipule lo contrario, las bases de la valoración responden a las normas internacionales establecidas bajo IFRS.

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

FUENTES DE INFORMACIÓN

En el informe de valoración se detallan las Fuentes de Información utilizadas. Colliers International acepta como correcta y completa la información facilitada por las fuentes indicadas en el informe, y suma que dicha información es fiable, precisa y completa. La información facilitada por el Mandante y Organismos Públicos, salvo que se indique expresamente lo contrario, Colliers International considera que la información analizada es correcta, exacta, adecuada y actualizada y que no ha sido corregida o modificada, reflejando la verdadera situación en la que se encuentra.

Nuestro análisis y valoración han sido realizados en base a criterios de buena fe y asumiendo como razonables los supuestos utilizados para la elaboración del informe.

COSTES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Colliers International no ha analizado la calidad del terreno en los que se encuentran ubicados los activos (posible inestabilidad o contaminación del suelo), asumiendo que las condiciones del suelo son adecuadas para la construcción de los activos allí situados o el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios (sobrecarga del suelo, condiciones del terreno, etc.). Salvo indicación en contra, entendemos que los materiales, las instalaciones y el terreno se encuentran en buenas condiciones.

Los informes de valoración no contemplan la realización de un análisis detallado del terreno ni de las condiciones estructurales de los activos. Colliers International no ha comprobado ni testado la estructura y características técnicas de los activos ni ha solicitado ningún estudio independiente para analizar aquellas zonas de la propiedad que se encuentran al descubierto y que no son fácilmente accesibles o visibles, ni la posible utilización de materiales considerados perjudiciales para la salud o peligrosos. Asimismo, Colliers no ha comprobado que la propiedad no tenga fallos estructurales, podredumbre, plagas o cualquier otro defecto como falta de solidez o la posible utilización de materiales perniciosos durante su construcción.

Sin embargo, en el informe de valoración se recogen los comentarios sobre aquellas faltas, defectos aparentes o activos en mal estado de conservación, que hayan sido detectados durante la visita a los activos o de los que hayamos sido oportunamente informados.

12. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente Análisis es el resultado de una estimación de valoración independiente, parcial, limitada y aproximada de los inmuebles y ha sido realizado con las limitaciones y conforme a las bases de valoración y asunciones descritas anteriormente.

Colliers International, no ha emitido ningún juicio, ni garantiza ningún aspecto comercial, financiero, fiscal, contable, actuarial o legal, ni con la adecuación de los seguros o de cualquier otro contrato o de las condiciones técnicas o físicas de los inmuebles.

En el supuesto de que se produjese una modificación en los inmuebles o que cualquiera de las bases de valoración o asunciones descritas resultase incorrecta o inadecuada, el Análisis podría tener que ser revisado. A este respecto, Colliers International no será responsable frente al mandante, ni frente a ningún tercero en relación con la Estimación de Valoración, por la inexactitud de las bases de valoración adoptadas o las asunciones realizadas.

El presente Análisis y sus Anexos se emiten a favor y para el uso exclusivo del Mandante. El Informe y sus Anexos son confidenciales y no deben ser revelados a ningún tercero sin la autorización previa y por escrito de Colliers International. Adicionalmente, ninguna otra persona deberá tener acceso al contenido del mismo sin autorización previa de Colliers International, sin que Colliers sea responsable ante terceros. En caso contrario, Colliers International, no será responsable por ninguna cuestión al margen del alcance y las limitaciones del presente informe o del fin para el que se ha emitido.

Colliers International no asume ningún tipo de compromiso de exclusividad en relación con el propósito, ámbito, objeto y contenido del presente Análisis. La preparación de este Análisis y la Estimación de Valoración no limita ningún sentido la facultad de Colliers International de asesorar, cooperar, asistir, valorar o en cualquier otra forma, estar vinculado con el Mandante en el futuro.

Este informe de valoración ha sido preparado sobre las bases y circunstancias específicas del mercado inmobiliario en el momento de la evaluación de los activos y basada en datos, información y documentación proporcionada por el cliente y nuestras fuentes de mercado a la fecha de la valoración.

Los profesionales que firman este Informe, declaran que:

1. 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.
2. Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la valuación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble y su vecindario están mencionados.
5. 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 valuación, en conformidad al artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

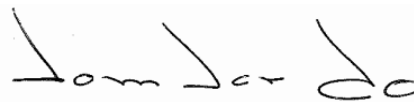
Atentamente:



Bernardita Latorre

Gerente

Tasación de Activos Fijos



Juan Carlos Lombardo

Analista

Tasación de Activos Fijos