

INFORME DE VALUACIÓN

NIC 40 Propiedades de Inversión

Local Comercial, Av. Santa Rosa 7901

Comuna de San Ramón, región Metropolitana.

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

Solicitado por: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

Santiago de Chile, fecha de informe: 01/07/2019

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	21
12.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	22

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 Local Comercial 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 Av. Santa Rosa 7901, comuna de San Ramón, 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 suietos 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.

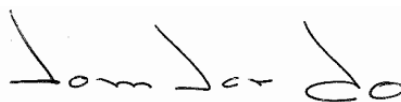
El presente informe está dirigido a la administración superior de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada y, por lo tanto, no debe ser considerado para ningún otro propósito, por lo que la entrega de éste a terceros debe contar con nuestra autorización, en ese caso particular, se deberá firmar 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



Bernardita Latorre
Gerente
Tasación de Activos Fijos



Juan Carlos Lombardo
Analista
Tasación de Activos Fijos

José Manuel Díaz

Tasador
Tasación de Activos Fijos

2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada, hemos realizado la valuación del inmueble tipo Local Comercial, ubicado en Av. Santa Rosa 7901, comuna de San Ramón, 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

Local Comercial			Valor Unitario		Valor Razonable	
Ítem	Cantidad	Unidad	(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Terreno	1.604,20	m²	\$ 322.169	11,54	\$ 516.824.248	18.518
Construcciones	675,00	m²	\$ 268.169	9,61	\$ 181.013.903	6.486
Total					\$ 697.838.151	25.004

Cuadro de estimación del canon de arriendo

			Canon Mensual Unitario		Canon Mensual Total	
Ítem	Cantidad	Unidad	(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Local Comercial	675,00	m²	\$ 6.328	0,23	\$ 4.271.256	153

- 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 type="checkbox"/>	Planos del inmueble
<input 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 type="checkbox"/>	Certificado de Informaciones Previas

El alcance de nuestro trabajo no incluye:

- Muebles
- Equipos

FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Local Comercial fue visitado por la división de Tasación de Activos Fijos de Colliers International con fecha 20/08/2019, 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
Av. Santa Rosa 7901, comuna de San Ramón, 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 Local Comercial ubicado en Av. Santa Rosa 7901, comuna de San Ramón, 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, 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: Av. Santa Rosa 7901

Comuna: San Ramón

Región: Metropolitana

Tipo de Activo: Local Comercial

Propietario: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

Fecha de Visita: 20/08/2019

Roles: 1719-13

Avalúo Fiscal Total: \$ 162.887.990

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA	DESCRIPCIÓN
	<p>El inmueble tasado corresponde a un local comercial, según SII de uso "Comercio", emplazado en la vereda poniente de la Avda Santa Rosa No. 7901, entre la Av. El Parrón y la calle América, comuna de San Ramón. La propiedad posee un rol único N° 1719-13.</p> <p>El plan regulador Metropolitano de Santiago, señala que pertenece a la "Zona Habitacional Mixto".</p> <p>Sector urbano 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, en su gran mayoría ubicadas en las calles interiores. El nivel socioeconómico del sector es medio-bajo.</p> <p>La superficie de construcción es de 675 m² y presenta una superficie de terreno de 1.604,20 m², según escrituras. La construcción presenta una estructura principal soportante en albañilería, esto según certificado de avalúo detallado y lo verificado in-situ. Cabe destacar, que la visita fue exterior, por tal razón, se desconoce el estado de la propiedad internamente. El inmueble presenta un buen estado de conservación.</p> <p>El sector cuenta con urbanización completa y presenta buena conectividad y locomoción colectiva. La propiedad no asocia obras complementarias.</p> <p>NOTA: No se tuvo acceso al expediente municipal en la DOM, por lo que se opta utilizar datos del avalúo detallado, levantamiento aéreo y lo visto in-situ.</p>

5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO												Fecha de Tasación: 01/07/2019		Valor UF: \$ 27.908,86	
N°	Rol	Dirección	Sup. m²	Forma	Topografía	\$ / m²		U.F. / m²		Valor \$	Valor UF				
1	1719-13	Av. Santa Rosa 7901	1.604,20	Irregular	Plana	\$	322.169	11,54	\$	516.824.248	18.518				
Subtotal Terrenos			1.604,20			\$	322.169	11,54	\$	516.824.248	18.518				
N°	Rol	Nombre	Sup. m²	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/m²	Dep.UF/m²	Valor \$	Valor UF	
1	1719-13	Av. Santa Rosa 7901	675	1986	C.Alb.Conf	Buena	Normal	60,0	26,5	12.823	19,00	9,61	\$ 181.013.903	6.486	
Subtotal Construcciones			675					60	27	12.823	19,00	9,61	\$ 181.013.903	6.486	
Totales:												\$ 697.838.151	25.004		
TOTAL VALOR ENFOQUE DE MERCADO O COSTOS												\$ 697.838.151	UF 25.004		
VALOR FINAL ADOPTADO												\$ 697.838.151	UF 25.004		

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:	Alta	Desarrollo Urbano:	Estacionario	Calidad del Sector:	Corriente
Estado Conservación:	Regular	Mercado Objetivo:	Mixto Comercial	Facilidad de Estac.	Normal
Demanda:	Fuerte	Altura Edificación:	4 pisos	Vías de Acceso:	Normal
Destino del Barrio:	Mixto	Edad Media Sector:	50 años	Equipamiento Básico:	Completo

Vías Principales: Av. El Parrón a 5 mts. y Av. Santa Rosa a 5 mts.
 Distancias: Centro Comercial: 1000 mts. Colegios: 750 mts. Transporte Público: Bus a 0 mts.
 Usos del sector: Comercial: 50 % Industrial: 0 % Habitacional: 25 % Equipamiento: 25 % Sitios Eriazos: 0 % 100

Observaciones:

Sector es de usos mixtos, consolidado, compuesto principalmente por edificaciones con fines comerciales y equipamiento variado, mayormente emplazados por el eje de la Avenida Santa Rosa, la cual es una de las principales arterias viales dentro de la comuna, a su vez, se puede visualizar sectores habitacionales, en las calles interiores, compuesto por construcciones antiguas tipo casas de uno piso. Presenta buena accesibilidad, cuenta con buena locomoción colectiva a través de buses de Transantiago por la Av. Santa Rosa, cabe destacar que la estación de metro Santa Rosa perteneciente a línea 4, se emplaza a 1.000 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: PRMS. Zona Habitacional Mixto

Plano de Zonificación de Usos y Edificación

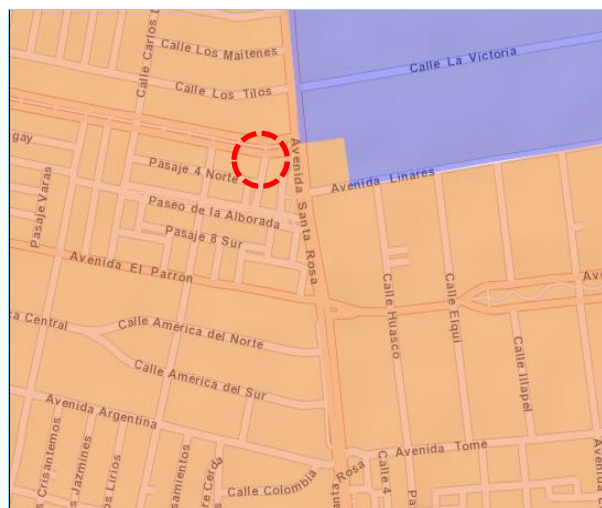
Zonas Habitacionales Mixtas:

Corresponde al territorio del Área Urbana Metropolitana en el cual es posible emplazar actividades: Residenciales; de Equipamiento; Productivas y de Almacenamiento, de carácter inofensivo e Infraestructura y Transporte. Sin perjuicio de lo anterior serán obligatorias las normas contenidas en el Título 8° de esta Ordenanza, en cuanto a respetar las áreas descritas en el Artículo 8.2.1. que representan restricciones al desarrollo urbano.

No obstante, definirse por este Plan como "Zonas Mixtas", las zonas de usos exclusivos contenidas en ellas en los Planes Reguladores Comunales, mantendrán su vigencia, en tanto dichos instrumentos no las modifiquen mediante el procedimiento señalado en el Artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Dentro de las Zonas Habitacionales Mixtas existirán Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado (ZUDC), que corresponderán a los territorios graficados en el plano RM-PRM95-CH.1.A. y cuya ocupación se registrará por lo establecido en los artículos 3.3.1., 3.3.6., 4.3, 4.7 y 4.8. de esta Ordenanza. (5)

Así mismo, en los Desarrollos Urbanos Condicionados- DUC, que se conforman con los proyectos aprobados de acuerdo a lo establecido en el artículo 8.3.2.4. de esta Ordenanza, se permite el desarrollo de Zonas Habitacionales Mixtas. (4)



Observaciones:

La normativa que aplica es la correspondiente al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

Uso de Suelo:

PRMS. Zona Habitacional Mixto

Zonas habitacionales Mixtas:

Corresponde al territorio del área urbana metropolitana en el cual es posible emplazar actividades: Residenciales; de Equipamiento; Productivas y de Almacenamiento, de carácter inofensivo e Infraestructura y Transporte.

6.4. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

Antecedentes Municipales				
Permiso de Edificación	Recepción Final	Superficie con P.E.	Superficie con R.F.	Superficie Total
10 / 2014.	No. 10 del 2015	675,00	675,00	675,00
		675,00	675,00	675,00

Propiedad acogida a:		Cumple con Plan Regulador Vigente	
DFL 2 - 1959	No	Según uso actual del inmueble:	Sin información
Ley 6.071 (venta por pisos)	No	Según tipo de construcción:	Sin información
Ley 9.135 (ley Pereira)	No	Cambios al Plan Regulador:	Sin información
Ley 19.537 (copropiedad inmobiliaria)	No	Mayor o mejor uso del inmueble:	Actual
Destino del inmueble:	Comercial	Origen de las superficies:	Escrituras

Inscripción de Dominio:	CBR San Miguel	Foja / n° / año: F.18856/N16306/2014	Monto:	528.359.267
-------------------------	----------------	--------------------------------------	--------	-------------

Comentarios:

Sin acceso a los antecedentes municipales en la DOM. La propiedad cuenta con un certificado de recepción definitiva de obra menor °N 10/2015, que no contempla modificación de superficie. Certificado de recepción final fue aportado por el mandante.

6.5. TERRENO DE EMPLAZAMIENTO

Características		Deslindes	
Forma	Irregular	Norte	56 m con: Av. El Parrón
Topografía	Plana	Sur	61 m con: Deslinda con propiedad comercial
Frente/Fondo	Adecuada	Oriente	17,2 m con: Deslinda con Av.Santa Rosa
Orientación	Sur	Poniente	39,2 m con: Sitio N° 104

Superficie Total Bruta:	1.604,20 m²	Alcantarillado:	Red pública
Expropiación o Cesión:	0,00 m²	Agua potable:	Matriz pública
Servidumbres	0,00 m²	Electricidad:	Red pública
Superficie Neta Tasada:	1.604,20 m²	Gas:	Red pública

Comentarios:

Según información extraída del PRC la propiedad no cuenta con afectación de utilidad pública y/o servidumbre de paso, no obstante se recomienda verificar con certificados pertinentes. Superficie del terreno aportada por las escrituras.

6.6. EDIFICACIONES

1. Local Comercial



Año Construcción:	1986	Superficie Total:	675,00
Descripción:	Local Comercial de tipología predominante en albañilería y elementos metálicos.		

Programa: S/A

Adosamiento: Continua

Perm. de Edificación: 10 / 2014.

Recepción Final: No. 10 del 2015

Obra Gruesa	
Calidad:	Buena
Estado:	Normal
Cimientos:	H.A
Estructura Principal:	Albañilería
Estructura Secundaria:	Acero
Entrepiso:	No posee
Escaleras:	No posee
Tabiques:	No posee
Techumbre:	Perfiles de acero
Cubierta:	Acero zincado liso
N° de Pisos:	1
Subterráneos:	0

Terminaciones	
Calidad:	Buena
Estado:	Normal
Renovación Reciente:	No
Revestimiento Exterior:	Pintura
Revestimiento Interior:	S/A
Cielos:	
Pavimentos Secos:	S/A
Pavimentos Húmedos:	S/A
Puertas:	S/A
Ventanas:	No posee
Artefactos de Baño:	
Mobiliario Fijo:	S/A

Instalaciones	
Calidad:	Buena
Estado:	Normal
Renovación Reciente:	No
Alcantarillado:	A colector público
Agua Potable:	De red pública
Electricidad:	De red pública
Gas:	De red pública
Climatización:	S/A
Calefacción:	S/A
Sistema de Alarma:	S/A
Ascensor:	S/A
Otros:	S/A

6.7. VIDAS ÚTILES PONDERADAS DE LAS EDIFICACIONES

Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Vida Útil Técnica	60	Vida Útil Técnica	15	Vida Útil Técnica	25
Vida Útil Remanente	27	Vida Útil Remanente	5	Vida Útil Remanente	10

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	may-19	Oferta	C.Parroquia / Av. Santa Rosa	P.I.4841163	1.680	2.650	25.000	14,88	9,43	8,57	4,00	0
2	dic-18	Oferta	Tome, La Granja	P.I.4501321	1.025	-	14.524	14,17	0,00	14,17	0,00	0
3	ago-19	Oferta	Terreno cercano Metro Santa Rosa	toctoc	980	-	9.295	9,48	0,00	9,48	0,00	0
4	jun-18	Oferta	Osorno 800	economicos	1.200	200	20.782	17,32	103,91	15,65	10,00	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
Promedio de la muestra:					1.077	1.425	15.001	13,33	56,67	11,74		

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%	S	0%	S	0%	S	0%	23.750	14,14	8,96	8,14	3,80	
2	-5%	P	10%	LMe	-5%	S	0%	14.524	14,17		14,17		
3	-5%	P	10%	LMe	-5%	S	0%	9.295	9,48		9,48		
4	-5%	P	10%	LMe	-5%	S	0%	20.782	17,32	103,91	15,65	10,00	
5	-5%	P	10%	Me	-10%	S	0%	5.135	10,27		10,27		
Promedio de homologación:								14.697	13,08	56,44	11,54		

Terreno: Desv.Stand. 3,21 Error Stand. 1,44

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 3,21 UF/m², con un error estadístico de 1,44 UF/m², lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 10,11 UF/m² a 14,52 UF/m², ubicándose esta propiedad por bajo la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 5 referencias utilizadas para este análisis.

Análisis de muestra

La muestra utilizada esta compuesta por 5 ofertas de mercado correspondientes a propiedades que se emplazan cercanas al bien en estudio. La muestra fue homologada para asemejarla lo mas posible al bien tasado.

7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

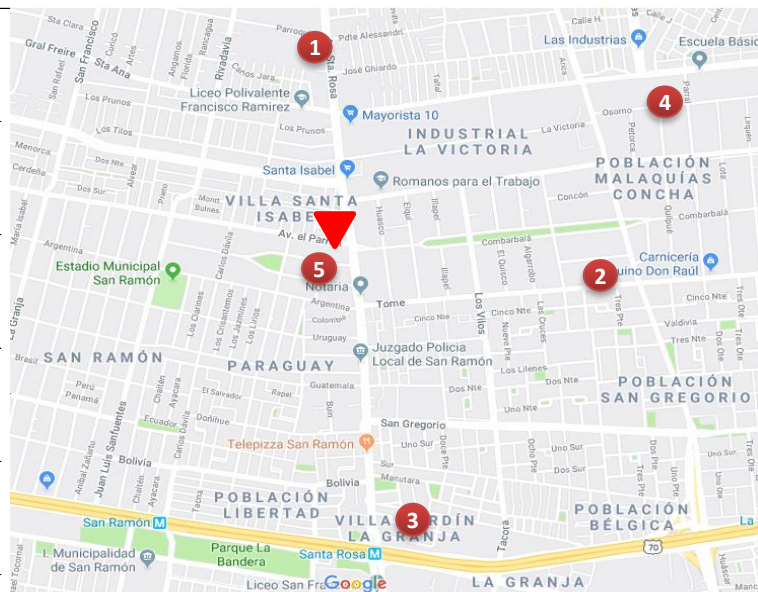
1. Terreno con superficie de 1.680 m², topografía plana, con construcciones, emplazado cercano a la Av. Santa Rosa, S. Ramón. Posee similar ubicación. Uso de Suelo "ZM, Zona Mixta".

2. Terreno con una superficie de 1.025 m², topografía plana, emplazado en la calle Tome. Presenta inferior ubicación respecto al bien tasado. Uso de Suelo "ZH-1, Zona Residencial Malaquías Concha"

3. Terreno con una superficie de 980 m², topografía plana, emplazado cercano al metro Santa Rosa. Presenta inferior ubicación respecto al bien tasado. Uso de Suelo "ZC-1, Zona de Equipamiento Metropolitano".

4. Terreno con una superficie de 1.200 m², topografía plana, posee construcciones, emplazada en la calle Osorno. Presenta inferior ubicación. "ZH-1, Zona Residencial Malaquías Concha"

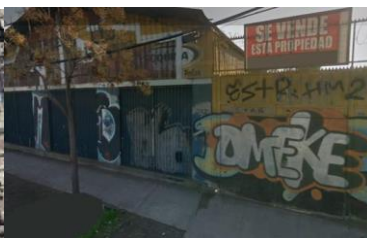
5. Terreno con una superficie de 500 m², topografía plana, emplazada en la calle América del Norte, San Ramón. Presenta inferior ubicación respecto al bien tasado. Uso de Suelo "Zona habitacional Mixto".



Testigo 1



Testigo 2



Testigo 3



Testigo 4



Testigo 5

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	1.604	11,54 \$	516.824.248	18.518
Construcciones	675	9,61 \$	181.013.903	6.486
Total		\$	697.838.151	25.004

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, vacancias 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	ago-19	Oferta	Cardenal Silva / Tome	P.I.4850229	-	100	0,30	\$ 837.266	30,00
b	jul-19	Oferta	Santa Rosa / Departamental	P.I.4964240	-	195	0,45	\$ 2.449.002	87,75
c	abr-19	Oferta	Paradero 3 de Santa Rosa	P.I.4727223	-	300	0,67	\$ 5.581.772	200,00
d	mar-19	Oferta	Tome 618	P.I.4923011	-	50	0,29	\$ 399.376	14,31
Promedio de la muestra:					-	161	0,43	\$ 2.316.854	83,02

Homologación de: Comerciales

n°	Negociación	Ubicación	Tamaño	Estado	Habilitación	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Canon Mes UF/m²	Canon Mes \$	Canon Mes UF					
a	-2%	LP	5%	MMe	-20%	S	0%	S	0%	-10%	-27%	0,22	\$	611.204	21,90
b	-2%	MM	-20%	MMe	-20%	S	0%	S	0%	-10%	-52%	0,22	\$	1.175.521	42,12
c	-2%	MM	-20%	Me	-10%	S	0%	S	0%	-10%	-42%	0,39	\$	3.237.428	116,00
d	-2%	LP	5%	MMe	-20%	S	0%	S	0%	-10%	-27%	0,21	\$	291.544	10,45
Promedio de homologación:												0,26	\$	1.328.924	47,62

Desv. Stand. 0,09

Error Stand. 0,04

Análisis estadístico de la muestra

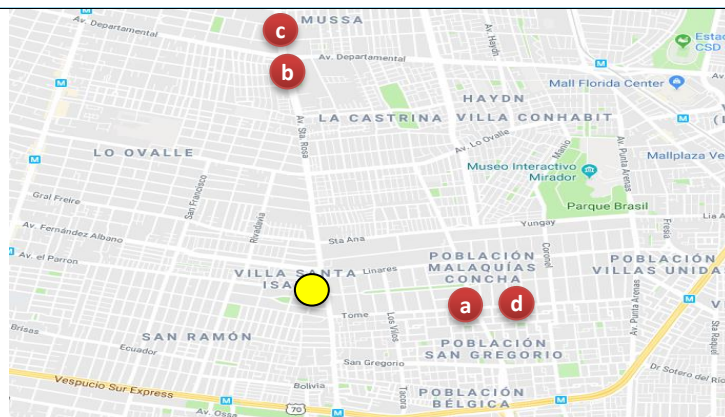
En el análisis muestral de cánones, también se consideró la dispersión de estos datos, obteniendo una desviación estándar (al 95% de nivel de confianza) de 0,09 UF/m², con un error estadístico de 0,05 UF/m², lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 0,21 UF/m² a 0,3 UF/m², ubicándose esta propiedad en el rango de la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 5 referencias utilizadas para este análisis.

Observaciones:

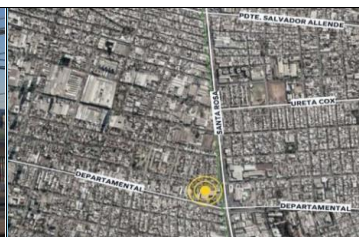
Las ofertas corresponden a arriendos de propiedades comerciales dentro del contexto del bien tasado, de similar ubicación, superficie, tipología y características constructivas. La muestra fue homologada para asemejarla lo mas posible a la propiedad tasada.

9.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE ARRIENDO

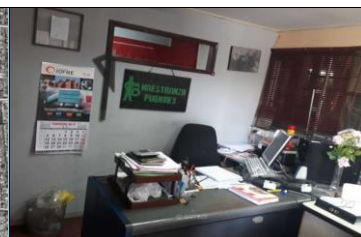
- a. Propiedad comercial en arriendo, posee una superficie útil de 100 m², emplazada entre Cardenal Silva/Tome, ubicación inferior respecto al bien tasado.
- b. Propiedad comercial en arriendo, posee una superficie útil de 195 m², emplazada en la Av. Santa Rosa, ubicación superior respecto al bien tasado.
- c. Propiedad comercial en arriendo, posee una superficie útil de 300 m², emplazada en la Av. Santa Rosa, ubicación superior respecto al bien tasado.
- d. Propiedad comercial en arriendo, posee una superficie útil de 50 m², emplazada en la calle Tome, ubicación inferior respecto al bien tasado.



Testigo a



Testigo b



Testigo c



Testigo d

9.3. INPUTS DE RENTABILIDAD

n°	Rol	Construcción	Superficie m²	Renta mes (UF/m²)	Renta Mes (UF)	Renta Mes (\$)	Renta Año (UF)
1	1719-13	Av. Santa Rosa 7901	675,00	0,23	153,04	\$ 4.271.256	1.836,52
Renta Mes Total CLP		\$ 4.271.256	Contribución Anual UF		63,94	Tasa de Descuento %	5,72%
Renta Mes Total UF:		153,04	Impuesto a la Renta:		27%	Vacancia:	8,00%
Renta Mes Prom. UF/m²:		0,23	Variación Anual Canon:		0,50%	Años de Contrato:	5
Sup. Útil Arrendable:		675 m²	Corredor de Propiedades:		2%		

9.4. FLUJO PROYECTADO

EERR (UF)	2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
m² totales	675	675	675	675	675	675	675	675	675	675	675
Uf/m² promedio	-	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,24
Ingresos Totales	-	1.831	1.831	1.831	1.831	1.877	1.877	1.877	1.877	1.877	1.924
Inversión Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Menor Ingresos por Vacancia	-	(146)	(146)	(146)	(146)	(150)	(150)	(150)	(150)	(150)	(154)
Corretaje	-	-	-	-	-	(86)	-	-	-	-	(89)
Contribuciones	-	(64)	(64)	(64)	(64)	(64)	(64)	(64)	(64)	(64)	(64)
Seguros	-	(101)	(101)	(101)	(101)	(101)	(101)	(101)	(101)	(101)	(101)
Administración	-	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)
Gastos Comunes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso Operacional Neto (NOI)	-	1.477	1.477	1.477	1.477	1.433	1.519	1.519	1.519	1.519	1.474
Flujo de Caja (UF)	2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ingreso operación neto (NOI)	-	1.477	1.477	1.477	1.477	1.433	1.519	1.519	1.519	1.519	1.474
CapEx Mantención	-	(17)	(19)	(20)	(22)	(24)	(26)	(27)	(29)	(31)	(32)
Flujo de Caja	-	1.460	1.458	1.456	1.455	1.409	1.494	1.492	1.490	1.489	1.442
Costo de Capital Promedio Ponderado	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%
Flujo de Caja Descontado	-	1.420	1.341	1.267	1.197	1.097	1.100	1.039	982	928	850
Valor Perpetuidad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.798
Flujo de Caja Descontado	-	1.420	1.341	1.267	1.197	1.097	1.100	1.039	982	928	17.828
Concepto	UF										
Flujo de Caja Descontado	28.200										
VAN arrendador	28.200										

9.5. 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.
Local Comercial	675	41,78	\$ 787.029.852	28.200

10. ANEXOS

10.1. PLANO DE UBICACIÓN

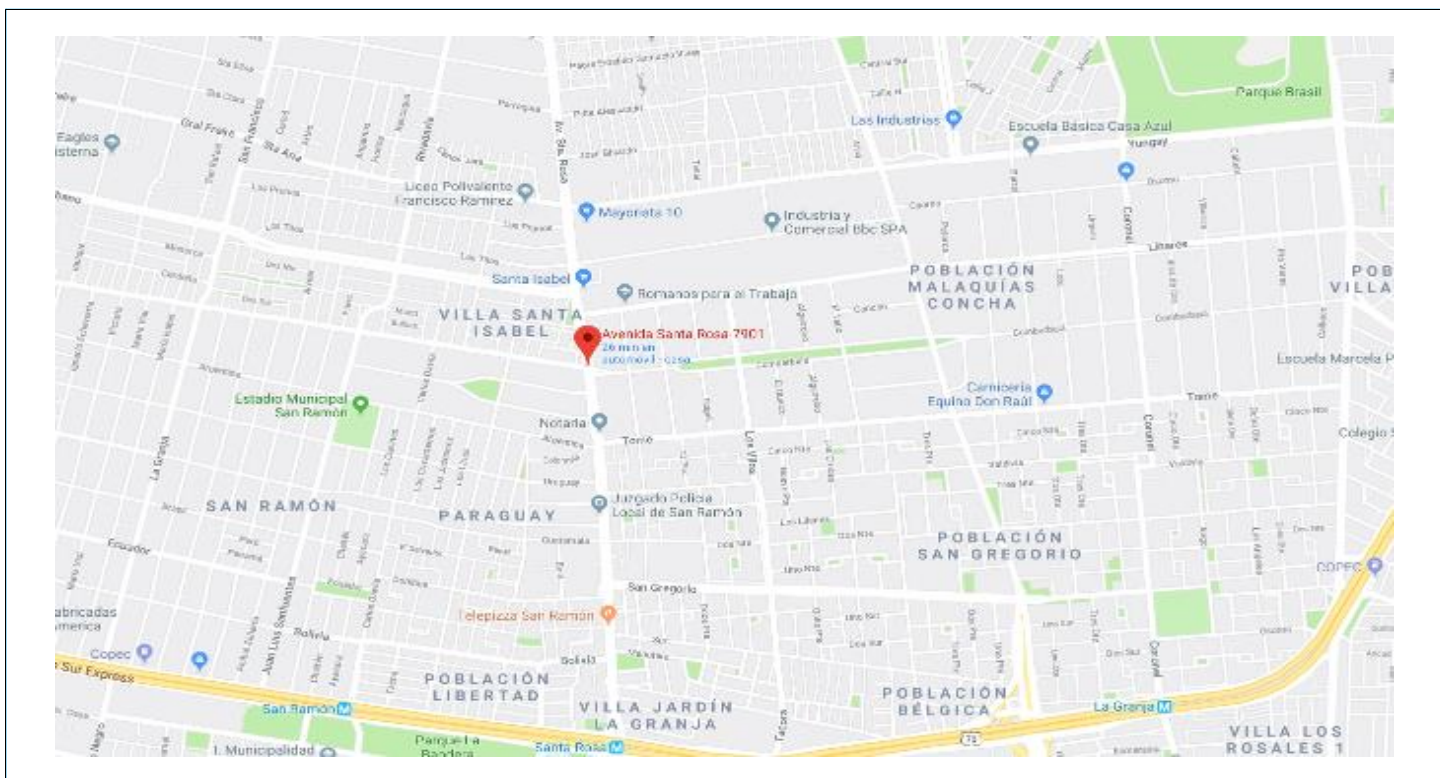


Imagen Satelital



Plano de Ubicación

10.2. PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE



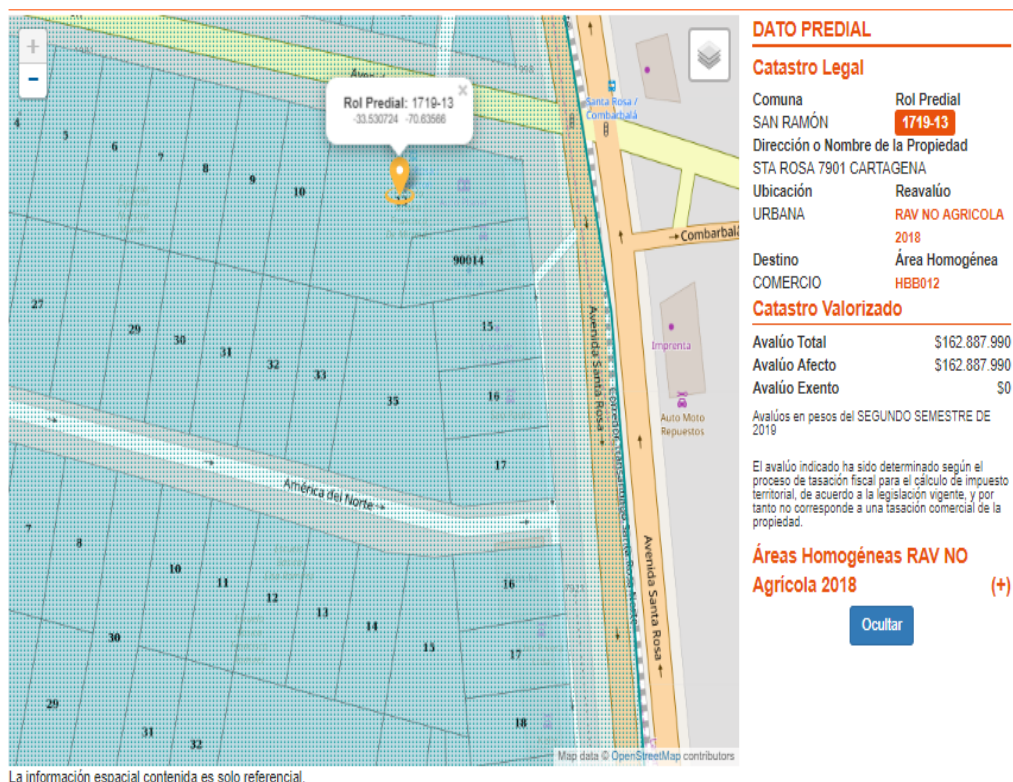
CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

23 de Agosto de 2019

Datos Generales					
Comuna	SAN RAMON			ROL	01719-00013
Dirección o Nombre de la Propiedad	STA ROSA 7901 CARTAGENA				
Nombre del Propietario	INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA				
Ubicación	URBANA	Destino	COMERCIO	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	\$ 160.322.896	Contribución Neta	\$ 436.079
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 160.322.896	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 10.020
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0
		Contribución Total	\$ 446.099

Avalúo Total Actualizado al 23/08/2019	\$ 162.887.990
--	----------------



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 a 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

José Manuel Díaz

Tasador

Tasación de Activos Fijos