

INFORME DE VALUACIÓN

NIC 40 Propiedades de Inversión

Local Comercial, Calle Alberto Llona N°1097

Comuna de Maipú, región Metropolitana.

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

Solicitado por: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Ltda

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	12
8.	ENFOQUE DE COSTOS	14
9.	ENFOQUE DE INGRESOS	15
10.	ANEXOS	17
11.	PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	22
12.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	23

1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS

Santiago, 01/07/2019.

Estimados Señores
Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Ltda

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 Ltda (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 Ltda, 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 Alberto Llona N°1097, comuna de Maipú, 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 Ltda 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.

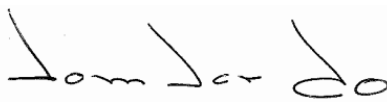
Para la aclaración de cualquier duda o comentarios, solicitamos se pongan en contacto directamente con Colliers International.

Saludamos atentamente a usted,
Colliers International



Bernardita Latorre

Gerente
Tasación de Activos Fijos



Juan Carlos Lombardo

Analista
Tasación de Activos Fijos

Carmen Gloria Soto Sánchez

Tasador
Tasación de Activos Fijos

2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Ltda, hemos realizado la valuación del inmueble tipo Local Comercial, ubicado en Calle Alberto Llona N°1097, comuna de Maipú, 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	612,00	m²	\$ 374.322	13,41	\$ 229.085.254	8.208
Construcciones	842,00	m²	\$ 162.254	5,81	\$ 136.617.885	4.895
Obras Complementarias	1,00	Global			\$ -	-
Total					\$ 365.703.138	13.103

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	842,00	m²	\$ 4.154	0,15	\$ 3.497.918	125

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

<input 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
- Instalaciones

FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Local Comercial fue visitado por la división de Tasación de Activos Fijos de Colliers International con fecha 13/06/2019, con el fin de realizar una inspección física exterior e interior para su posterior valoración.

MANDANTE DIRECCIÓN

Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Ltda, Rut: 76327534-5
Calle Alberto Llona N°1097, comuna de Maipú, 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 Calle Alberto Llona N°1097, comuna de Maipú, Región Metropolitana, perteneciente a Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Ltda 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 Ltda Rut: 76327534-5 Fecha de Propuesta: 27/05/2019 ICT:

5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección: Calle Alberto Llona N°1097 Propietario: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Ltda
Comuna: Maipú Fecha de Visita: 13/06/2019
Región: Metropolitana Roles: 173-1
Tipo de Activo: Local Comercial Avalúo Fiscal Total: \$ 99.026.461

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA	DESCRIPCIÓN
	<p>El inmueble tasado corresponde a una propiedad de uso "Bodega y Almacenaje", según SII, emplazada en la vereda oriente de la Calle Alberto Llona, entre calles Cuatro Álamos y Elizabeth Heisse. La propiedad posee un rol único N° 173-1.</p> <p>El plan regulador de la comuna señala que pertenece a la zona "ZC-3, Zona Mixta Comercio y Servicio".</p> <p>Sector de usos mixtos, consolidado, de caracter residencial predominante, compuesto principalmente por edificaciones tipo casas, en menor escala, se puede apreciar actividades comerciales y equipamiento variado.</p> <p>El inmueble tiene una superficie de construcción de 612 m² útiles en el 1º piso, de los cuales 206 m² no se encuentran regularizados, además, presenta un total de 230 m² correspondiente a altillos, los cuales no se encuentran regularizados. El terreno posee 612 m². Actualmente la propiedad funciona como bodega para vehículos eléctricos importados.</p> <p>La tipología constructiva predominante es en albañilería reforzada, con terminaciones de calidad media.</p> <p>La urbanización es completa. En el momento de la inspección se encontraba en buen estado sin daños y/o problemas aparentes que puedan afectar el valor del bien tasado.</p>

5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

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

TERRENO	N°	Rol	Dirección			Sup. m²	Forma	Topografía		\$ / m²		U.F. / m²	Valor \$	Valor UF	
	1	173-1	Alberto Llona N°1097			612,00	Regular	Plana		\$ 374.322		13,41	\$ 229.085.254	8.208	
	Subtotal Terrenos					612,00			\$ 374.322		13,41	\$ 229.085.254	8.208		
CONSTRUCCION	N°	Rol	Nombre	Sup. m²	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/m²	Dep.UF/m²	Valor \$	Valor UF
	1	173-1	Galpón 1°piso	406	2008	BA.Galpón	Corriente	Normal	40,0	28,5	3.441	8,47	6,05	\$ 68.631.407	2.459
	2	173-1	Galpón 1°piso (No regularizados)	206	2016	BA.Galpón	Corriente	Normal	40,0	36,5	1.742	8,47	7,96	\$ 45.692.239	1.637
	3	173-1	Altillos (no regularizados)	230	2008	AA.Galpón	Corriente	Normal	40,0	28,5	1.113	4,84	3,47	\$ 22.294.238	799
	Subtotal Construcciones			842					40	30	6.297	7,48	5,81	\$ 136.617.885	4.895
Totales:													\$ 365.703.138	13.103	
TOTAL VALOR ENFOQUE DE MERCADO O COSTOS													\$ 365.703.138	UF 13.103	
VALOR FINAL ADOPTADO													\$ 365.703.138	UF 13.103	

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

6.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Tipo de Zona:	Urbana	Cambio de Uso a:	No presenta	Tendencia de Valor:	Creciente
Densidad:	Alta	Desarrollo Urbano:	Creciente	Calidad del Sector:	Buena
Estado Conservación:	Bueno	Mercado Objetivo:	Mixto Comercial	Facilidad de Estac.	Normal
Demanda:	Media	Altura Edificación:	3 pisos	Vías de Acceso:	Expedito
Destino del Barrio:	Habitacional	Edad Media Sector:	50 años	Equipamiento Básico:	Completo

Vías Principales: Calle Cuatro Alamos a 20 mts. y Alberto Llona a 2 mts.
 Distancias: Centro Comercial: 100 mts. Colegios: 50 mts. Transporte Público: Metro a 700 mts.
 Usos del sector: Comercial: 30 % Industrial: 0 % Habitacional: 60 % Equipamiento: 10 % Sitios Eriazos: 0 % 100

Observaciones:

Sector mixto, predominantemente habitacional, compuesto principalmente por viviendas tipo casas, de igual manera, se aprecian actividades comerciales y de equipamiento variado. Posee buena accesibilidad por la Avda Pajaritos, Alberto Llona, Portales, Avda Sur, calle Carmen, etc. La Urbanización es completa. Presenta excelente conectividad, ya que cuenta con locomoción colectiva de frecuencia permanente, además, cabe destacar la cercanía al metro Plaza Maipú, localizado a 700 metros aproximadamente.

6.2. URBANIZACIÓN DEL SECTOR

Urbanización:	Completa	Tipo de Acera:	Pastelón	Agua Potable:	Red pública
Calidad:	Buena	Jardín en Acera:	No contempla	Aguas Lluvias:	Sin red
Estado Conservación:	Bueno	Arborización:	Formada	Electricidad:	Aérea
Tipo de Calzada:	Hormigón	Alcantarillado:	Colector público	Gas:	Red pública

Observaciones:

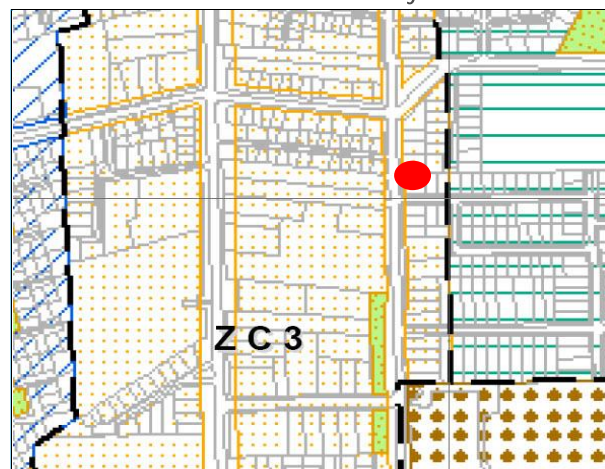
Sector con urbanización completa y consolidada, en buen estado de conservación. Presenta calles pavimentadas con señalización, aceras, telefonía, agua potable, alcantarillado y tendido eléctrico.

6.3. NORMATIVA

Zona de usos y edificación: **Z-C-3, Mixta Comercio y Servicios**

Normativa / Uso	Vivienda	Comercio, equip. y otros usos
Densidad máx. neta (viv./há)	200	-
Subdivisión predial mínima	250	350
Frente Predial Mínimo	-	-
Coef. de constructibilidad	1,0	1,5
Coef. ocupación de suelo	0,7	0,7
Rasante	70°	70°
Altura máxima	9 mts	10,5 mts
Antejardín	5 mts	5 mts
Distanciamiento	O.G.U.C.	O.G.U.C.
Agrupamiento	A-P-C	A-P-C

Plano de Zonificación de Usos y Edificación



Observaciones:

Esta información es solo referencial. Las condiciones aplicables al predio se entregan oficialmente en el respectivo certificado de informaciones previas (art. 1.4.4. de la O.G.U.C.)

Uso de Suelo

Zona ZC-3, Mixta Comercio y Servicios

Usos Permitidos

- Residencial: Vivienda, hospedaje
- Equipamiento: Comercio, culto, cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social
- Infraestructura: Transporte
- Espacio Público: Sistema vial, plazas y áreas verdes
- Área Verde: Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde

Usos Prohibidos

- Actividades productivas.
- Infraestructura: Sanitaria y energética.
- Los no mencionados como permitidos.

6.4. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

Antecedentes Municipales				
Permiso de Edificación	Recepción Final	Superficie con P.E.	Superficie con R.F.	Superficie Total
18228 / 2007	168/2008	406,30	406,30	406,30
		406,30	406,30	406,30

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

Inscripción de Dominio:	CBR Stgo	Foja / n° / año: Fs.81231 N°119203 Año 2015	Monto:	227.296.865
-------------------------	----------	---	--------	-------------

Comentarios:

La edificación presenta permiso de edificación y recepción final por 406,30 m². Existen 206 m² de construcción ubicados en el primer piso además de 230 m² de altillos los cuales no se encuentran regularizados.

6.5. TERRENO DE EMPLAZAMIENTO

Características		Deslindes			
Forma	Regular	Norte	36 m	con:	lote vecino
Topografía	Plana	Sur	36 m	con:	lote vecino
Frente/Fondo	Adecuada	Oriente	16 m	con:	lote vecino
Orientación	Poniente	Poniente	18 m	con:	Calle Alberto Llona

Superficie Total Bruta:	612,00 m ²	Alcantarillado:	Red pública
Expropiación o Cesión:	0,00 m ²	Agua potable:	Matriz pública
Servidumbres	0,00 m ²	Electricidad:	Red pública
Superficie Neta Tasada:	612,00 m ²	Gas:	No tiene

Comentarios:

Terreno presenta topografía plana y morfología regular.

6.6. EDIFICACIONES

1. Galpón Principal



Año Construcción:	2000	Superficie Total:	612,00
Descripción:	Galpón de tipología constructiva en albañilería armada con cadenas en su parte superior, estructura de acero para techumbre (cercha de acero reticulada) cubierta de zinc a la vista, pisos de radier armado de alto tráfico, muros estucados.		

Programa: Planta libre

Adosamiento:	Adosada	Perm. de Edificación:	sin dato a la vista	Recepción Final:	sin dato a la vista
Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Calidad:	Buena	Calidad:	Corriente	Calidad:	Corriente
Estado:	Normal	Estado:	Normal	Estado:	Normal
Cimientos:	Hormigón armado	Renovación Reciente:	No	Renovación Reciente:	No
Estructura Principal:	Albañilería	Revestimiento Exterior:	Pintura	Alcantarillado:	A colector público
Estructura Secundaria:	-	Revestimiento Interior:	Pintura	Agua Potable:	De red pública
Entrepiso:	Perfiles de acero	Cielos:	No posee	Electricidad:	De red pública
Escaleras:	Perfiles de acero	Pavimentos Secos:	Radier armado	Gas:	No posee
Tabiques:	No posee	Pavimentos Húmedos:	Cerámicos	Climatización:	No posee
Techumbre:	Perfiles de acero	Puertas:		Calefacción:	No posee
Cubierta:	Acero zincado liso	Ventanas:	No posee	Sistema de Alarma:	No posee
N° de Pisos:	1	Artefactos de Baño:	Nacionales buena calidad	Ascensor:	No posee
Subterráneos:	0	Mobiliario Fijo:	-	Otros:	-

2. Altillos



Año Construcción:	2000	Superficie Total:	230,00
Descripción:	Estructura de acero apoyada al radier con piso de placa contrachapada estructural.		

Programa: Planta libre

Adosamiento:	Adosada	Perm. de Edificación:	no tiene	Recepción Final:	no tiene
Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Calidad:	Buena	Calidad:	Corriente	Calidad:	Corriente
Estado:	Normal	Estado:	Normal	Estado:	Normal
Cimientos:	Hormigón armado	Renovación Reciente:	No	Renovación Reciente:	No
Estructura Principal:	Acero	Revestimiento Exterior:	No tiene	Alcantarillado:	No posee
Estructura Secundaria:	-	Revestimiento Interior:	No tiene	Agua Potable:	No posee
Entrepiso:	Perfiles de acero	Cielos:	No posee	Electricidad:	De red pública
Escaleras:	Perfiles de acero	Pavimentos Secos:	No tiene	Gas:	No posee
Tabiques:	No posee	Pavimentos Húmedos:	No tiene	Climatización:	No posee
Techumbre:	Perfiles de acero	Puertas:	No tiene	Calefacción:	No posee
Cubierta:	Acero zincado liso	Ventanas:	No posee	Sistema de Alarma:	No posee
N° de Pisos:	1	Artefactos de Baño:	No posee	Ascensor:	No posee
Subterráneos:	0	Mobiliario Fijo:	No posee	Otros:	-

6.7. VIDAS ÚTILES PONDERADAS DE LAS EDIFICACIONES

Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Vida Útil Técnica	40	Vida Útil Técnica	15	Vida Útil Técnica	25
Vida Útil Remanente	30	Vida Útil Remanente	6	Vida Útil Remanente	16

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	Cerca de Plaza de Maipú	P.I.4813098	705	447	16.227	23,02	36,30	16,68	10,00	0
2	may-19	Oferta	Av. Pajaritos	P.I.4828188	374	-	6.358	17,00	0,00	17,00	0,00	0
3	mar-19	Oferta	Diego de Almagro / Rinconada	P.I.4631025	280	-	3.506	12,52	0,00	12,52	0,00	0
4	jul-19	Oferta	Hermanos Carrera / Chacabuco	P.I.4938092	500	-	6.082	12,16	0,00	12,16	0,00	0
5	feb-17	Oferta	República	P.I.3197213	840	-	8.546	10,17	0,00	10,17	0,00	0
6	ago-18	CBR	Fernando Riesco 87 (Rol 155-109)	F67522 N94484	641	139	8.797	13,72	63,29	11,99	8,00	0
Promedio de la muestra:					557	293	8.253	14,77	49,79	13,42	9,00	0

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%	LP	5%	S	0%	S	0%	LM	-5%	0%	-5%	15.416	21,87	34,49	15,84	9,50	
2	-5%	LM	-5%	LMe	-5%	S	0%	S	0%	0%	-15%	5.404	14,45		14,45		
3	-5%	MP	20%	Me	-10%	S	0%	LM	-5%	0%	0%	3.506	12,52		12,52		
4	-5%	MP	20%	LMe	-5%	S	0%	LM	-5%	0%	5%	6.386	12,77		12,77		
5	-5%	MP	20%	LMa	5%	S	0%	LM	-5%	0%	15%	9.828	11,70		11,70		
6	0%	P	10%	S	0%	S	0%	S	0%	0%	10%	9.677	15,10	69,62	13,19	8,80	
Promedio de homologación:												8.369	14,73	52,05	13,41	9,15	0

Terreno: Desv.Stand. 1,49 Error Stand. 0,61 Constr: Desv.Stand. 24,84 Error Stand. 17,56

Análisis estadístico de la muestra

El valor de tasación fue obtenido mediante el método de comparación de mercado, se utilizaron referencias de terrenos comparables en normativa, superficie y ubicación dentro del entorno cercano. La muestra fue homologada con el fin de asemejarla lo mas posible a la propiedad tasada.

7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

1. Terreno en venta, cuenta con una superficie de 705 m², topografía plana, posee construcciones, emplazado en la Calle M. Rodríguez. La ubicación se considera slevemente inferior respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZH-5".

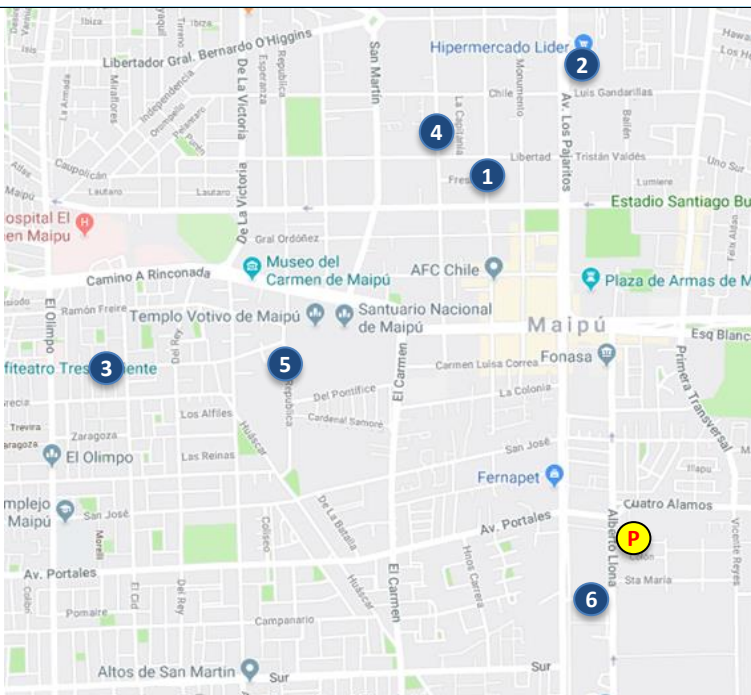
2. Terreno en venta, cuenta con una superficie de 374 m², topografía plana, emplazado en la Av. Pajaritos. La ubicación se considera superior respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZC-3".

3. Terreno en venta, cuenta con una superficie de 280 m², topografía plana, emplazado en la calle D. De Almagro. La ubicación se considera inferior respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZH-5".

4. Terreno en venta, cuenta con una superficie de 500 m², topografía plana, emplazado en la calle Hermanos Carrera. La ubicación se considera inferior respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZH-5".

5. Terreno en venta, cuenta con una superficie de 840 m², topografía plana, emplazado en la calle República. La ubicación se considera inferior respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZH-5".

6. Referencia proveniente del CBR, cuenta con una superficie de 641 m², topografía plana, con construcciones, emplazado en la calle F. Riesco. La ubicación es inferior respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZC-3".



Testigo 1



Testigo 2



Testigo 3



Testigo 4



Testigo 5



Testigo 6

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. / m²	Valor \$	Valor U.F.
Terreno	612	13,41	\$ 229.085.254	8.208
Construcciones	842	5,81	\$ 136.617.885	4.895
Total			\$ 365.703.138	13.103

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	ene-19	Oferta	Av. Pajaritos	P.I.4512940	-	300	0,33	\$ 2.790.886	100,00
b	dic-18	Oferta	Luis Gandarillas / Av. Pajaritos	P.I.4506341	-	651	0,35	\$ 6.279.494	225,00
c	abr-19	Oferta	Central Gonzalo Pérez Llona	P.I.4756072	-	480	0,20	\$ 2.716.648	97,34
d	jun-19	Oferta	Pozo Almonte 1623	P.I.4880165	-	112	0,39	\$ 1.203.430	43,12
e	may-18	Oferta	Av. 5 de Abril / Manuel Rodríguez	totooc	-	320	0,20	\$ 1.808.215	64,79
Promedio de la muestra:					-	373	0,29	\$ 2.959.735	106,05

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%	MM	-20%	Me	-10%	S	0%	LM	-5%	-10%	-47%	0,18	\$	1.479.170	53,00
b	-2%	LP	5%	S	0%	MM	-20%	M	-10%	-10%	-37%	0,22	\$	3.956.081	141,75
c	-2%	LP	5%	Me	-10%	LM	-5%	LM	-5%	-10%	-27%	0,15	\$	1.983.153	71,06
d	-2%	LP	5%	MMe	-20%	M	-10%	M	-10%	-10%	-47%	0,20	\$	637.818	22,85
e	-2%	S	0%	MMe	-20%	S	0%	S	0%	-10%	-32%	0,14	\$	1.229.586	44,06
Promedio de homologación:												0,18	\$	1.857.162	66,54

Desv. Stand. 0,03 Error Stand. 0,02

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 0,04 UF/m², con un error estadístico de 0,02 UF/m², lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 0,16 UF/m² a 0,19 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.

Observaciones:

Se utilizó una muestra compuesta por 5 propiedades comerciales en arriendo emplazadas en un radio cercano, con características similares a la propiedad en estudio. La muestra fue homologada para asemejarla lo mas posible al bien tasado. Existe escasez de ofertas de propiedades comerciales en arriendo dentro del sector.

9.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE ARRIENDO

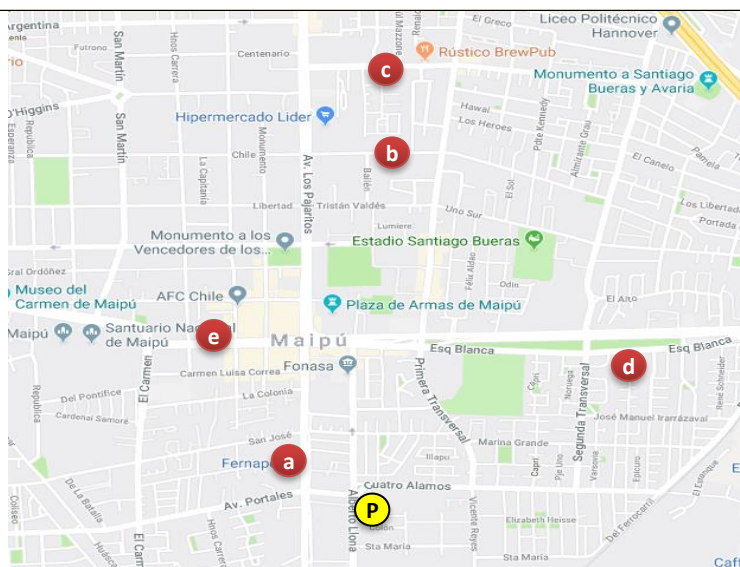
a. Propiedad comercial en arriendo, emplazado en la Av. Pajaritos, cercano al bien tasado, cuenta con una superficie útil de 300 m², posee dos pisos. Presenta mejor ubicación respecto al bien tasado.

b. Propiedad comercial en arriendo, emplazado en la Calle Luis Gandarillas, cuenta con una superficie útil de 651 m², posee dos pisos. Presenta inferior ubicación respecto al bien tasado.

c. Propiedad comercial en arriendo, emplazado en la Calle Central Gonzalo Pérez Llona, cuenta con una superficie útil de 480 m², posee un piso. Presenta inferior ubicación respecto al bien tasado.

d. Propiedad comercial en arriendo, emplazado en la Calle Pozo Almonte, cercano al bien tasado, cuenta con una superficie útil de 112 m², posee un piso. Presenta inferior ubicación respecto al bien tasado.

e. Propiedad comercial en arriendo, emplazado en la Av. 5 de Abril, cuenta con una superficie útil de 320 m², posee un piso. Presenta inferior ubicación similar respecto al bien tasado.



Testigo a



Testigo b



Testigo c



Testigo d



Testigo e

9.2. INPUTS DE RENTABILIDAD

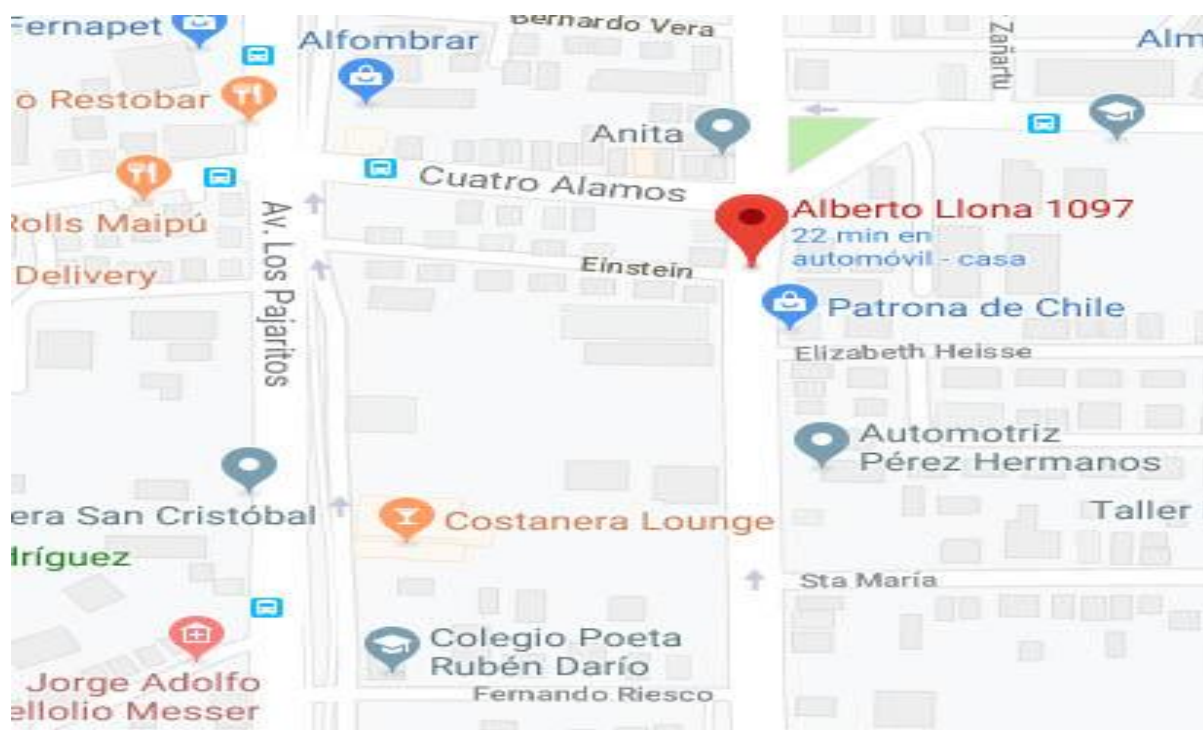
n°	Rol	Construcción	Superficie m ²	Renta mes (UF/m ²)	Renta Mes (UF)	Renta Mes (\$)	Renta Año (UF)
1	173-1	Galpón 1° piso	406,30	0,16	63,23	\$ 1.764.574	758,72
2	173-1	Galpón 1° piso (No regularizados)	205,70	0,16	32,01	\$ 893.362	384,12
3	173-1	Altillos (no regularizados)	230,00	0,13	30,10	\$ 839.982	361,17
Renta Mes Total CLP		\$	3.497.918				
Renta Mes Total UF:			125,33				
Renta Mes Prom. UF/m ² :			0,15				
Sup. Útil Arrendable:			842 m ²				

10. ANEXOS

10.1. PLANO DE UBICACIÓN

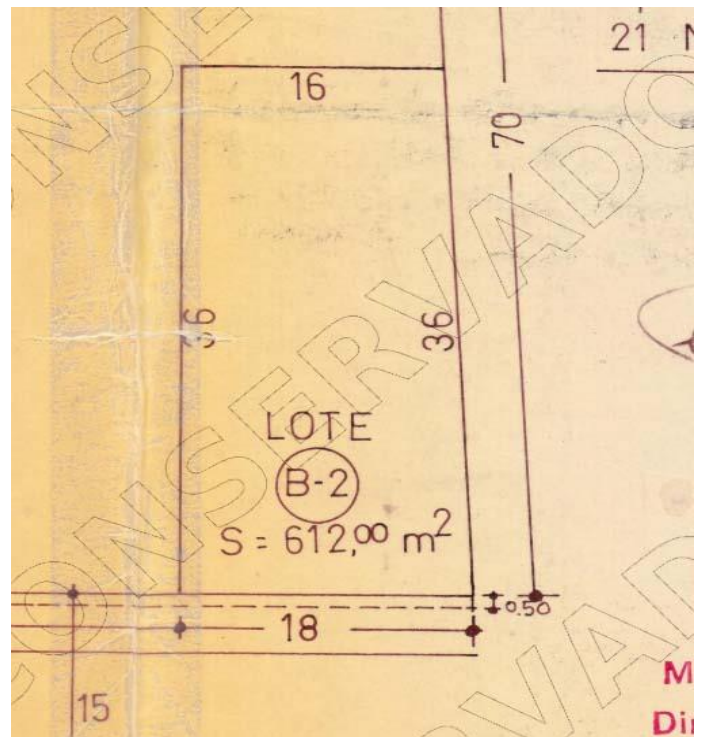
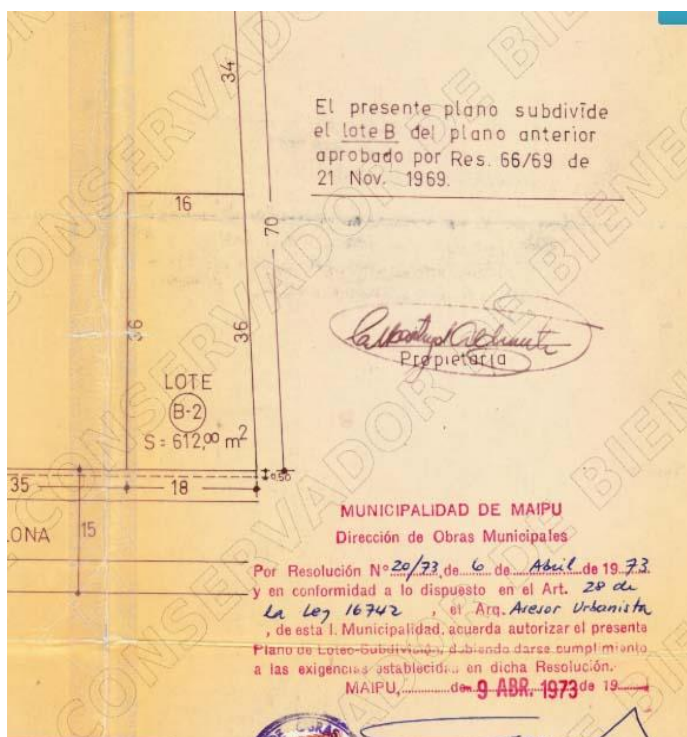
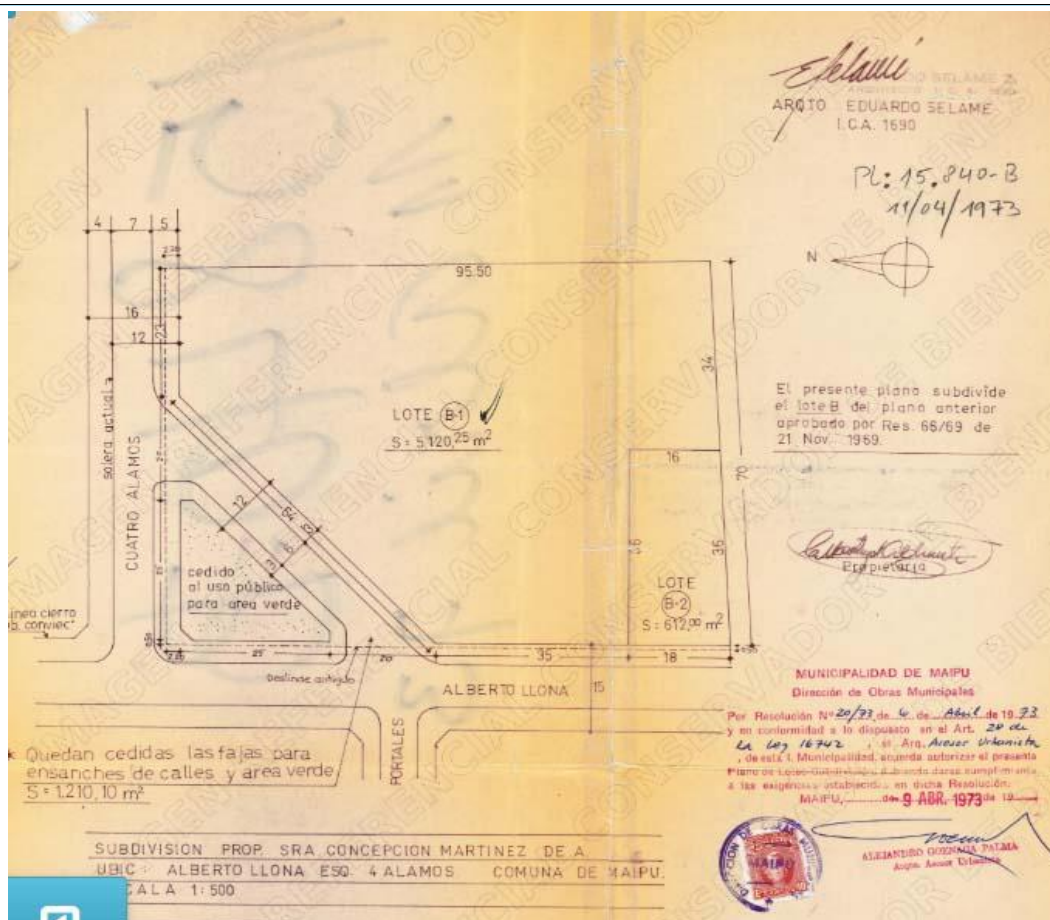


Imagen Satelital



Plano de Ubicación

10.2. PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE



CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

07 de Agosto de 2019

Datos Generales					
Comuna		MAIPU		ROL	00173-00001
Dirección o Nombre de la Propiedad		A LLONA 1097			
Nombre del Propietario		INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA			
Ubicación	URBANA	Destino	BODEGA Y ALMACENAJE	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	\$ 97.467.032	Contribución Neta	\$ 222.125	
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0	
Avalúo Afecto	\$ 97.467.032	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 6.092	
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0	
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0	
		Contribución Total	\$ 228.217	

Avalúo Total Actualizado al 07/08/2019	\$ 99.026.461
--	---------------

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.

DATO PREDIAL
Catastro Legal
Comuna: MAIPU
Rol Predial: 173-1
Dirección o Nombre de la Propiedad: A LLONA 1097
Ubicación: URBANA
Reavalúo: RAV NO AGRICOLA 2018
Destino: BODEGA Y ALMACENAJE
Área Homogénea: HEB001
Catastro Valorizado
Avalúo Total: \$99.026.461
Avalúo Afecto: \$99.026.461
Avalúo Exento: \$0
Avalúos en pesos del SEGUNDO 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](#)

La información espacial contenida es solo referencial.

Fecha de Emisión: 12 de Julio de 2019

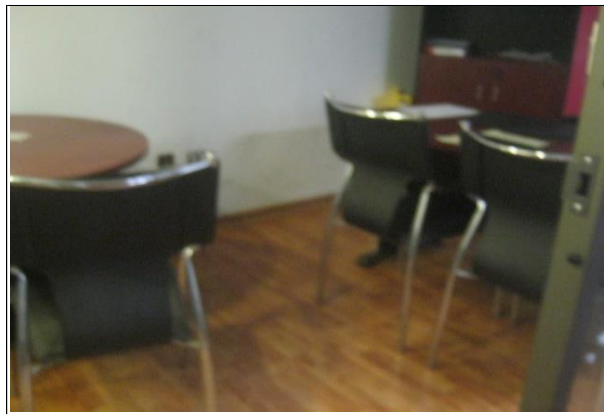
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL
Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2019

Comuna : MAIPU
Número de Rol de Avalúo : 00173 - 00001
Dirección o Nombre del bien raíz : A LLONA 1097
Destino del bien raíz : BODEGA Y ALMACENAJE

AVALÚO TOTAL	:	\$	99.026.461
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	99.026.461

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

Carmen Gloria Soto Sánchez

Tasador

Tasación de Activos Fijos