



## INFORME DE VALUACIÓN

NIC 40 Propiedades de Inversión

Terreno, Camino a Melipilla N°17150 esquina calle Esdras  
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

---

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	12
8.	ENFOQUE DE COSTOS	14
9.	ANEXOS	15
10.	PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	20
11.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	21

# 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 Terreno 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 Camino a Melipilla N°17150 esquina calle Esdras, 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

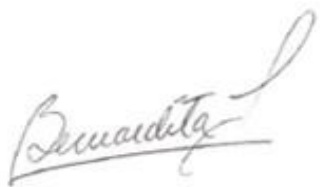
Cabe destacar que la información proporcionada por el cliente no ha sido objeto de auditoría ni de verificación de nuestra parte. Por lo tanto, como se estableció en nuestra propuesta, es responsabilidad del mandante la veracidad y confiabilidad de los datos proporcionados, quedando las conclusiones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

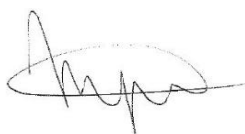
El presente informe está dirigido a la administración superior de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Ltda y, por lo tanto, no debe ser considerado para ningún otro propósito, por lo que la entrega de éste a terceros debe contar con nuestra autorización, en ese caso particular, se deberá firmar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



**María del Pilar Rodríguez**  
Analista Senior  
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 Terreno, ubicado en Camino a Melipilla N°17150 esquina calle Esdras, 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

Terreno Ítem	Cantidad	Unidad	Valor Unitario		Valor Razonable	
			(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Terreno	33.070,00	m²	\$ 101.526	3,64	\$ 3.357.481.153	120.302
Construcciones	0,00	m²	\$ -	0,00	\$ -	-
Obras Complementarias	1,00	Global			\$ 125.589.870	4.500
<b>Total</b>					<b>\$ 3.483.071.023</b>	<b>124.802</b>

- 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 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:

- Construcciones
- Obras Complementarias
- Instalaciones

#### FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Terreno fue visitado por la división de Tasación de Activos Fijos de Colliers International con fecha 14/02/2019, 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  
Camino a Melipilla N°17150 esquina calle Esdras, 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 Terreno ubicado en Camino a Melipilla N°17150 esquina calle Esdras, 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:	\$ 679,15
-------------------	-------------	-----------	--------------	------------	-----------

Como fuente de información se utilizó la página web del Servicio de Impuestos Internos [www.sii.cl](http://www.sii.cl) y del Banco Central [www.bcentral.cl](http://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"><li>● <b>ENFOQUE DE MERCADO</b> Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Precios observables en el mercado</li><li>• Transacciones comparables</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE INGRESOS</b> Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capitalización de rentas</li><li>• Metodología del valor residual dinámico</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE COSTOS</b> Costos de replicar el activo, ajustados por depreciación, amortización, funcionalidad y obsolescencia económica.</li></ul>	

### 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, estado, habilitación, 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: Camino a Melipilla N°17150 esquina calle Esdras Propietario: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Ltda  
Comuna: Maipú Fecha de Visita: 14/02/2019  
Región: Metropolitana Roles: 2605-2  
Tipo de Activo: Terreno Avalúo Fiscal Total: \$ 537.391.966

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA	DESCRIPCIÓN
	<p>Corresponde a una propiedad con destino bodega-almacenaje (según SII), de 33.070 m<sup>2</sup> ubicada en camino antiguo a Melipilla, comuna de Maipú, a la altura del 17.150, esquina con calle Esdras. La propiedad tiene un frente de 110 m aproximados y un fondo medio de 300 m y actualmente se encuentra en desuso. Según el Plano Regulador Comunal se ubica en zona habitacional 1 y Zona Industrial N°2 de la comuna de Maipú. Siendo 9.323,63 m<sup>2</sup> habitacionales y 23.746,37 m<sup>2</sup> industriales.</p> <p>La propiedad se encuentra afecta a utilidad pública en el sector frente al camino a Melipilla por 2.367,7 m<sup>2</sup>; y apertura de calle Las Madreselvas (con sentido de norte a sur) en el sector central por una superficie de 2.685,50 m<sup>2</sup>.</p> <p>En su interior presenta una vivienda en mal estado de 2 niveles por un total construido de 399 m<sup>2</sup>; la cual cuenta con Permiso de Edificación N°16049 del 28-01-2002 y Recepción Final N°26 del 07-03-2002.</p> <p>El resto del terreno, cuyo acceso se encuentra por calle Esdras y Madreselvas, presenta equipamiento deportivo de canchas de fútbol y equipamiento de esparcimiento por un total de 153,22 m<sup>2</sup> (según Permiso de edificación N°19170 del 19-04-2016 y Recepción final N°10 del 11-01-2018), no valorado en el presente informe ya que corresponde a construcciones habilitadas dentro de contenedores desmontables; esta zona se rige por la norma Z H-1 (Zona Habitacional N°1). Cuenta con terminaciones de buena Calidad y acorde al uso actual. En el momento de la inspección se encontraba en buen estado sin daños evidentes por sismos.</p>

5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

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	2605-2	Melipilla 17150 ZH-1	7.980,88	Regular	Plana	\$	89.308	3,20	\$	712.759.240	25.539								
	2	2605-2	Melipilla 17150 ZI-2	20.035,92	Regular	Plana	\$	131.999	4,73	\$	2.644.721.913	94.763								
	3	2605-2	Melipilla 17150 expropiación ensanche	2.367,70	Regular	Plana	\$	-	0,00	\$	-	0								
	4	2605-2	Melipilla 17150 expropiación apertura	2.685,50	Regular	Plana	\$	-	0,00	\$	-	0								
	Subtotal Terrenos			33.070,00			\$	101.526	3,64	\$	3.357.481.153	120.302								
O.O.C.C.	N°	Rol	Nombre	Cant.	Uni	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/Uni	K	Dep.UF/Uni	M° UF/Uni	Valor \$	Valor UF		
	1	2605-2	5 canchas de babyfutboll	1	GI	2002	Pavim.m²	Buena	Bueno								\$	125.589.870	4.500	
	Subtotal Obras Complementarias							Valor Residual:	1%			-				\$	125.589.870	4.500		
	Totales:																\$	3.483.071.023	124.802	
VALOR FINAL ADOPTADO																	\$	3.483.071.023	UF	124.802

Comentario sobre el valor adoptado:

Para la determinación del valor de tasación del suelo de la propiedad se consideraron comparables de mercado. En el caso de construcciones y OOC la metodología utilizada correspondió a costo de reposición depreciado. Todos los valores de referencia obtenidos fueron homologados considerando las características particulares de la propiedad tasada respecto a éstos.

Vivienda existente se encuentra en mal estado y no se valoriza.

## 6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

### 6.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Tipo de Zona:	Urbana	Cambio de Uso a:	Habitacional	Tendencia de Valor:	Creciente
Densidad:	Media	Desarrollo Urbano:	Creciente	Calidad del Sector:	Regular
Estado Conservación:	Regular	Mercado Objetivo:	Mixto Industrial	Facilidad de Estac.	Normal
Demanda:	Media	Altura Edificación:	2 pisos	Vías de Acceso:	Expedito
Destino del Barrio:	Habitacional	Edad Media Sector:	70 años	Equipamiento Básico:	Completo

Vías Principales: Camino a Melipilla a 2 mts. y Esdras a 2 mts.  
 Distancias: Centro Comercial: 200 mts. Colegios: 200 mts. Transporte Público: Bus a 5 mts.  
 Usos del sector: Comercial: 5 % Industrial: 5 % Habitacional: 80 % Equipamiento: 10 % Sitios Eriazos: 0 % 100

**Observaciones:** características de los inmuebles cercanos, tendencia urbanística, consolidación, calidad ambiental, riesgo policial, etc.

Sector de uso mixto, con una franja de aptitud industrial en el sector del camino a Melipilla, mientras que en el sector interior se observan barrios habitacionales en zona ZH-1 del Plan Regulador Comunal.

### 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:	Regular	Arborización:	Formada	Electricidad:	Aérea
Tipo de Calzada:	Hormigón	Alcantarillado:	Colector público	Gas:	Sin red

**Observaciones:**

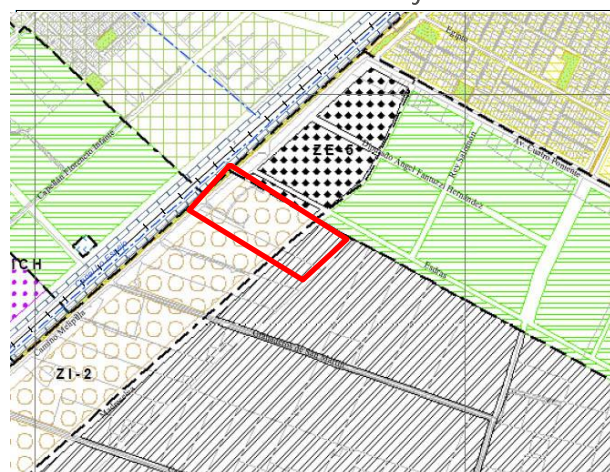
Sector con urbanización completa, en buen estado de mantenié. Calles pavimentadas, tendido eléctrico, telefonía, agua potable y alcantarillado.

### 6.3. NORMATIVA

Zona de usos y edificación: ZH-1 (habitacional) y ZI-2(Industrial)

Normativa / Uso	Vivienda ZH-1	Industrial ZI-2
Densidad máx. neta (viv./há)	20 Hab/há	.
Subdivisión predial mínima	2500	4000
Frente Predial Mínimo	.	.
Coef. de constructibilidad	0,4	1
Coef. ocupación de suelo	0,2	0,7
Rasante	70°	60°
Altura máxima	10,5	14 mts
Antejardín	7 mts	30 mts
Distanciamiento	OGUC	oguc
Agrupamiento	aislado	aislado

Plano de Zonificación de Usos y Edificación



**Observaciones:** usos permitidos, normas específicas, modificaciones del plan regulador

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.)



## 6.4. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

Antecedentes Municipales				
Permiso de Edificación	Recepción Final	Superficie con P.E.	Superficie con R.F.	Superficie Total
16049 del 28-01-2002	26 del 07-03-2002	1.140,26	1.140,26	1.140,26
19170 del 19-04-2016	10 del 11-01-2018	153,22	153,22	153,22
		<b>1.293,48</b>	<b>1.293,48</b>	<b>1.293,48</b>

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

Inscripción de Dominio:	S/A	Foja / n° / año:	S/A	Monto:	S/A
-------------------------	-----	------------------	-----	--------	-----

Comentarios: aspectos legales

No se tuvo a la vista inscripción de dominio en CBR correspondiente.

## 6.5. TERRENO DE EMPLAZAMIENTO

Características		Deslindes	
Forma	Semi-regular	Norte	311 m con: calle Esdras
Topografía	Plana	Sur	316,9 m con: lotes vecinos
Frente/Fondo	Adecuada	Oriente	103,2 m con: lotes vecinos
Orientación	Nor-poniente	Poniente	113,4 m con: Camino a Melipilla

Superficie Total Bruta:	33.070,00 m <sup>2</sup>	Alcantarillado:	Red pública
Expropiación o Cesión:	5.053,20 m <sup>2</sup>	Agua potable:	Matriz pública
Servidumbres	0,00 m <sup>2</sup>	Electricidad:	Red pública
Superficie Neta Tasada:	33.070,00 m <sup>2</sup>	Gas:	No tiene

**Comentarios: singularidades, condiciones adversas, restricciones, afección utilidad pública**

Tiene 33.070 m<sup>2</sup> de terreno totales afectados por expropiación en todo su frente poniente por ensanche de Camino a Melipilla con una superficie de 2.367,70 m<sup>2</sup>; además existe una apertura de calle Las Madreselvas (con sentido de norte a sur) que cortaría la propiedad en 2 retazos con una superficie total de 2.685,50 m<sup>2</sup>. El terreno que enfrenta a Camino a Melipilla el cual está regido por la norma Z I-2 (Zona Industrial N°2) y que contaría con una superficie total de 23.746,37 m<sup>2</sup> a la cual se le descuenta la expropiación por 2.367,70 m<sup>2</sup> y la apertura de calle por 1.342,75 m<sup>2</sup>, quedando una superficie útil de 20.035,92 m<sup>2</sup>. El resto del terreno cuyo acceso hoy se encuentra por calle Esdras y Madreselvas con una superficie de 9.323,63 m<sup>2</sup> totales se encuentra afectado por apertura de calle por 1.342,75 m<sup>2</sup> quedando 7.980,88 m<sup>2</sup> útiles y se rige por la norma Z H-1 (Zona Habitacional N°1).

## 6.6. EDIFICACIONES

Vivieda en mal estado. No se valoriza.

## 6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Otros:	Si	Cantidad	1	Un. Características:	Canchas de Baby Futbol valorizadas globalmente
--------	----	----------	---	----------------------	--

Comentarios:

La propiedad posee instalaciones deportivas en el sector oriente, en zona ZH-1

## 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

Tipo de inmuebles: Terrenos más construcciones

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	oct-19	Oferta	Camino a Melipilla / El Milagro ZI-1	<a href="https://w">https://w</a>	12.155	8.405	125.000	10,28	14,87	6,13	6,00	0,00
2	ago-19	Oferta	Camino a Melipilla/Granaderos ZI-2	<a href="https://w">https://w</a>	21.450	9.775	100.000	4,66	10,23	2,38	5,00	0,00
3	abr-19	Oferta	Los Bosquinos ZH-2	<a href="https://w">https://w</a>	1.600	-	4.890	3,06	0,00	3,06	0,00	0,00
4	oct-19	Oferta	Camino a Melipilla B-1	<a href="https://w">https://w</a>	10.150	-	45.000	4,43	0,00	4,43	0,00	0,00
5	jul-19	Oferta	Las Industrias/Santa Marta ZI-1	<a href="https://w">https://w</a>	4.600	600	30.000	6,52	50,00	5,61	7,00	0,00
6	feb-19	Oferta	Camino a Melipilla 11245 ZI-3	<a href="https://w">https://w</a>	20.794	401	176.749	8,50	440,77	8,35	8,00	0,00
7	jul-17	Oferta	Michimalonco/Lonquén ZH-1	<a href="https://w">https://w</a>	10.000	-	35.750	3,58	0,00	3,58	0,00	0,00
8	ago-17	Oferta	Jorge Querra 30 ZH-1	<a href="https://w">https://w</a>	4.604	2.200	39.311	8,54	17,87	4,72	8,00	0,00
Promedio de la muestra:					10.669	4.276	69.587	6,20	106,75	4,78	6,80	0

Homologación de: Terrenos más construcciones

n°	Negociación	Ubicación	Tamaño	Estado	Habilitación	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Índices UF/m²		Distribución UF/m²		
									Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	-5%	S	0%	Me	-10%	S	0%	106.250	8,74	12,64	5,21	5,10	
2	-5%	S	0%	LMe	-5%	S	0%	90.000	4,20	9,21	2,15	4,50	
3	-5%	MP	20%	Me	-10%	S	0%	5.135	3,21		3,21		
4	-5%	S	0%	Me	-10%	S	0%	38.250	3,77		3,77		
5	-5%	P	10%	Me	-10%	LM	-5%	24.000	5,22	40,00	4,49	5,60	
6	-5%	S	0%	LMe	-5%	LM	-5%	141.399	6,80	352,62	6,68	6,40	
7	-5%	MP	20%	Me	-10%	S	0%	37.538	3,75		3,75		
8	-5%	MP	20%	Me	-10%	LM	-5%	39.311	8,54	17,87	4,72	8,00	
Promedio de homologación:								60.235	5,53	86,47	4,25	5,92	0

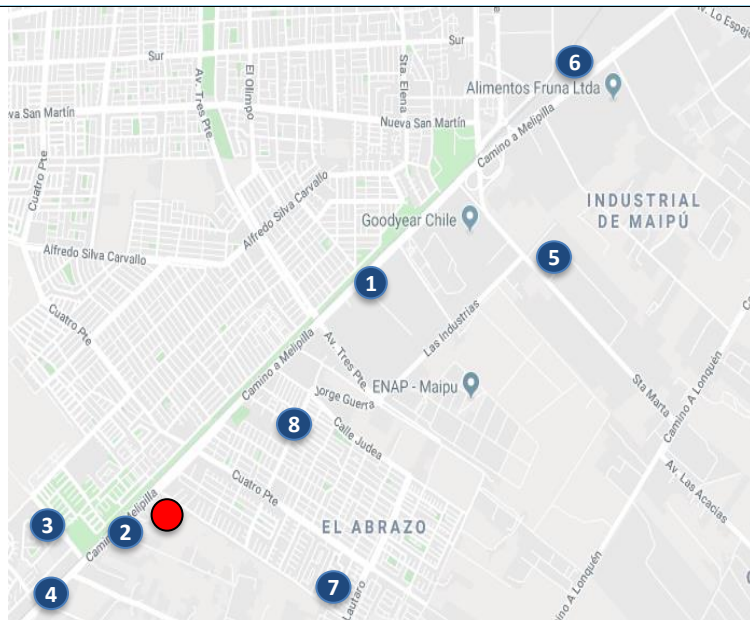
Terreno: Desv.Stand. 1,37 Error Stand. 0,48 Constr: Desv.Stand. 149,26 Error Stand. 66,75

#### 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 1,37 UF/m², con un error estadístico de 0,49 UF/m², lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 3,77 UF/m² a 4,73 UF/m², ubicándose esta propiedad por bajo la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 8 referencias utilizadas para este análisis.

## 7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

1. Propiedad de 12.155 m<sup>2</sup> en zona ZI-1, emplazado en el Camino a Melipilla cuenta con 8.405 m<sup>2</sup> construidos, principalmente galpones.
2. Propiedad en zona ZI-2, con 9.775 m<sup>2</sup> de bodegas, frente a camino antiguo a Melipilla.
3. Propiedad en zona ZH-2 con 1.600 m<sup>2</sup> de terreno. Frente a camino a Melipilla, pero con acceso por calle San Manuel.
4. Propiedad en zona B-1, emplazado en el Camino a Melipilla, con 10.150 m<sup>2</sup> de superficie de terreno, sin construcciones.
5. Propiedad de 4.600 m<sup>2</sup> de terreno en zona ZI-1. Cuenta con 600 m<sup>2</sup> construidos.
6. Propiedad en zona ZI-3, industrial inofensivo. Tiene 20.794 m<sup>2</sup> de superficie.
7. Propiedad en zona ZH-1, cercana a camino a Lonquén. Tiene 10.000 m<sup>2</sup> de superficie.
8. Propiedad en zona ZH-3, con 4.604 m<sup>2</sup> de superficie y 2.200 m<sup>2</sup> construidos. Antigüamente funcionaba como colegio.



Testigo 1



Testigo 2



Testigo 3



Testigo 4



Testigo 5



Testigo 6



Testigo 7



Testigo 8

## 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 <sup>2</sup>	Valor \$	Valor U.F.
Terreno	33.070	3,64 \$	3.357.481.153	120.302
Construcciones	-	- \$	-	-
Obras Complementarias		\$	125.589.870	4.500
<b>Total</b>		\$	<b>3.483.071.023</b>	<b>124.802</b>



## 9. ANEXOS

### 9.1. PLANO DE UBICACIÓN

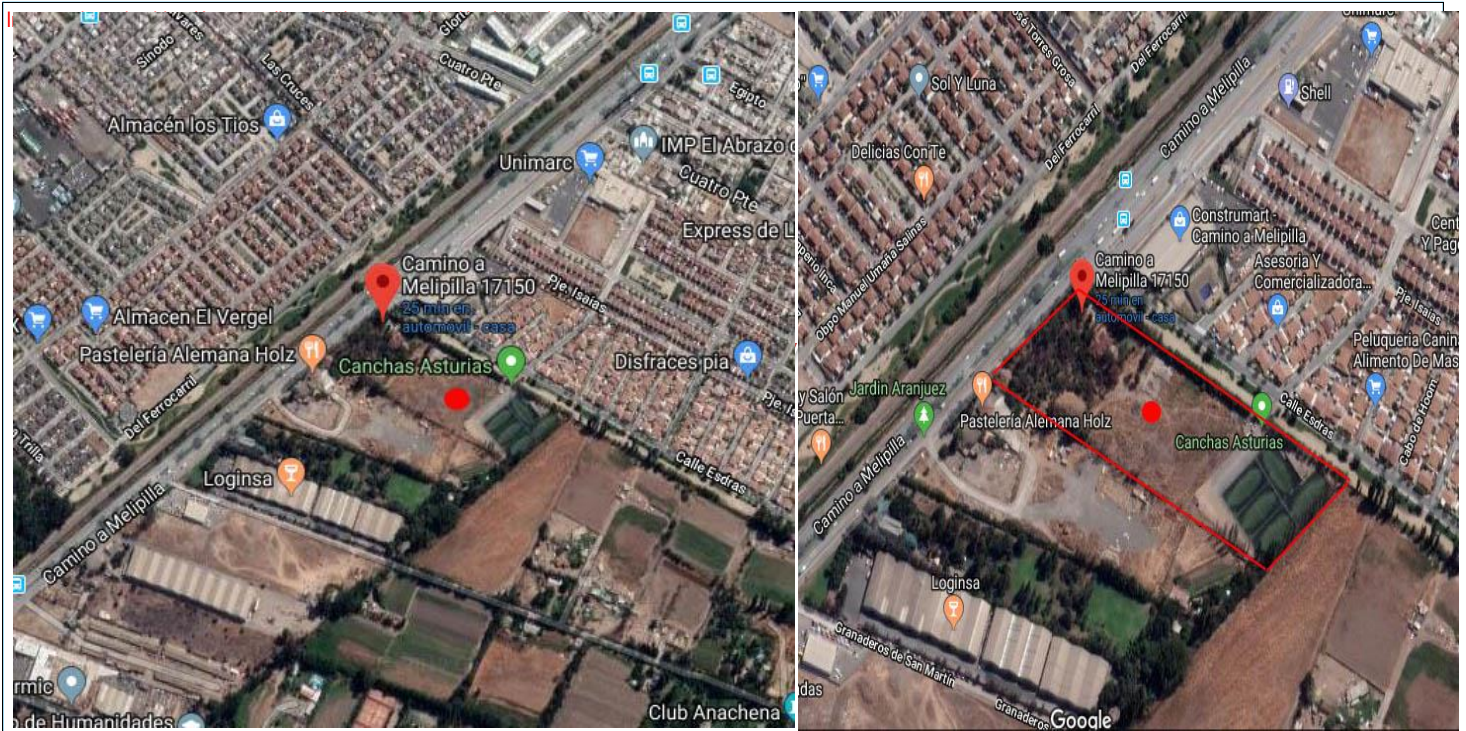
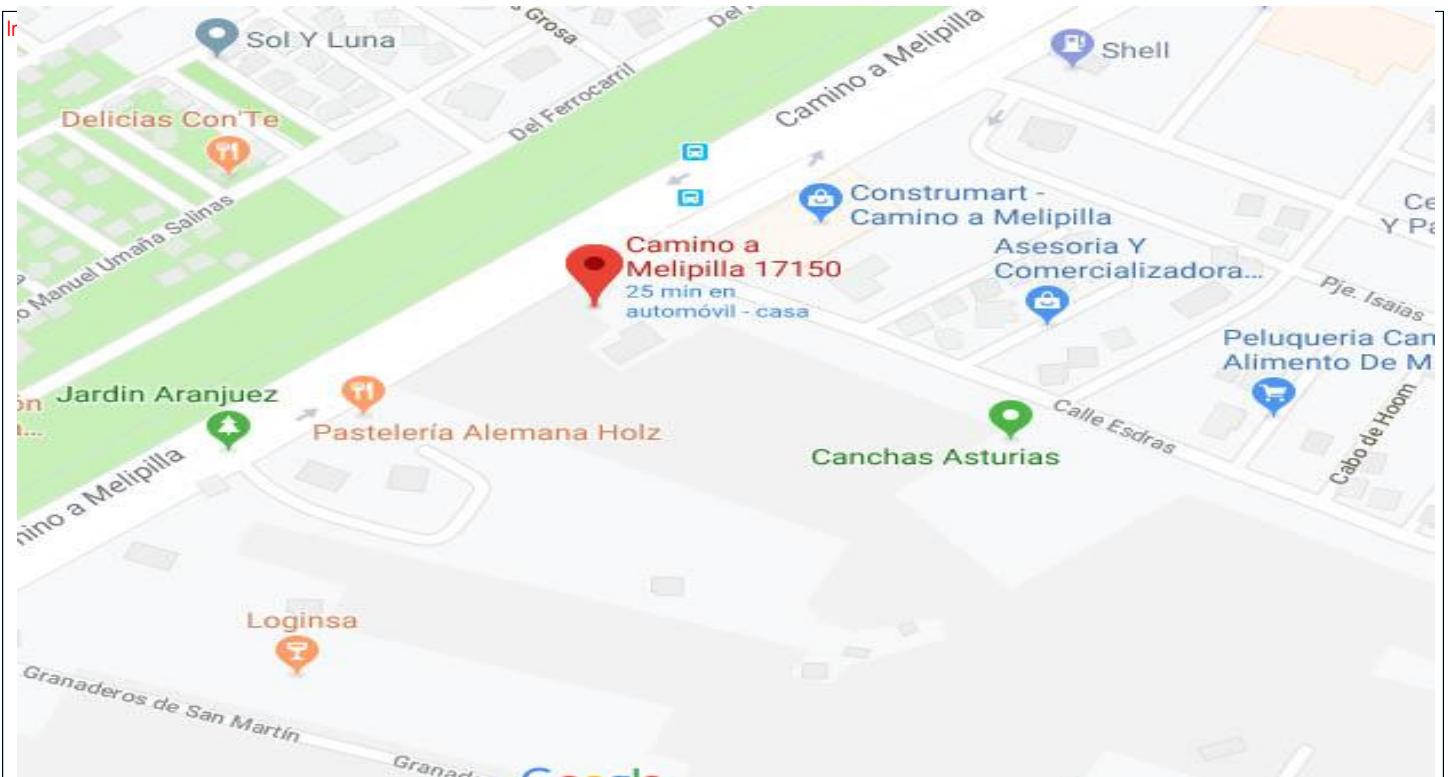


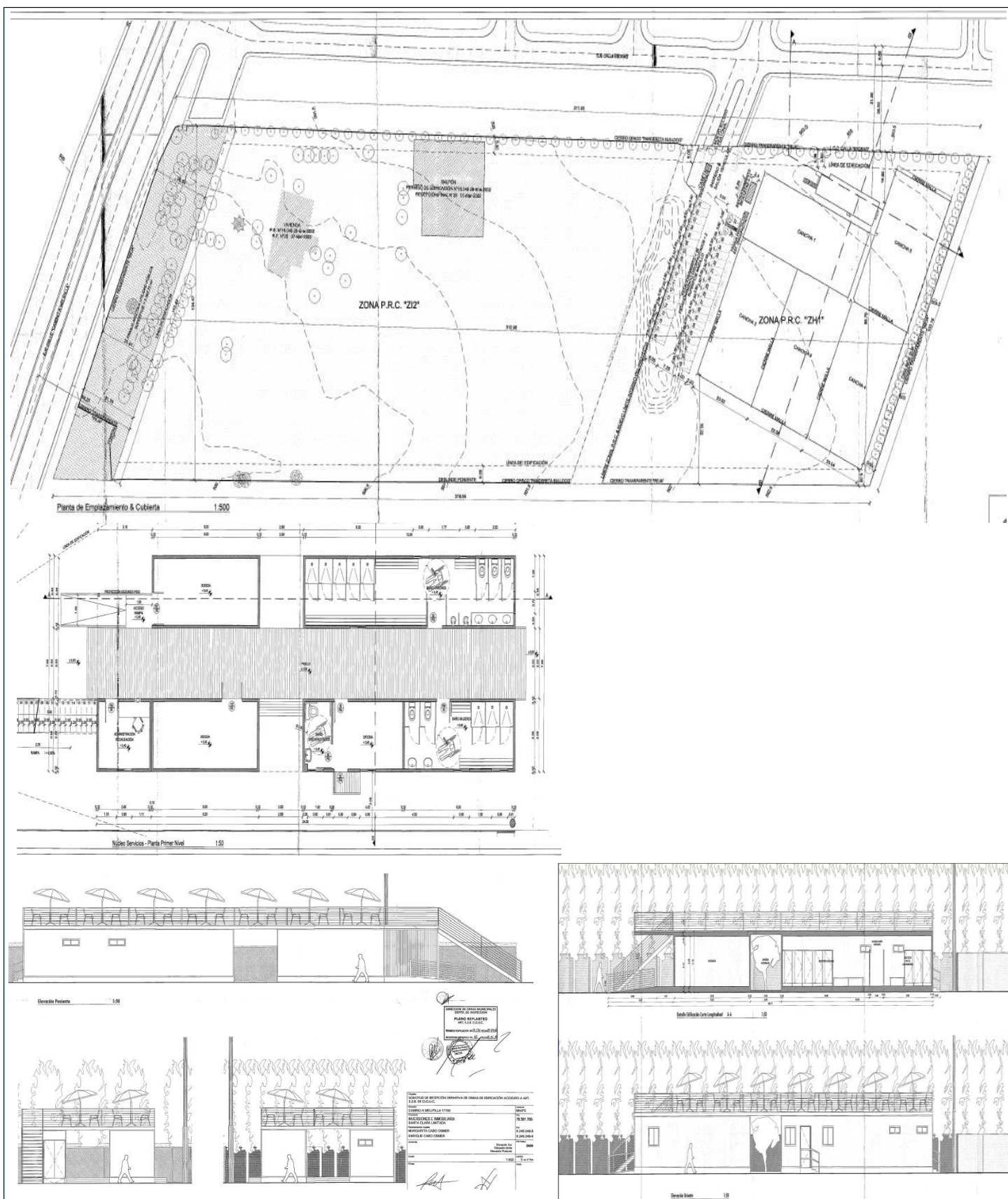
Imagen Satelital



Plano de Ubicación



## 9.2. PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE





**CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL**

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2019

Comuna : MAIPU  
 Número de Rol de Avalúo : 02605 - 00002  
 Dirección o Nombre del bien raíz : CAMINO MELIPILLA 17150  
 Destino del bien raíz : BODEGA Y ALMACENAJE

AVALÚO TOTAL	:	\$	537.391.966
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	537.391.966

**ZH ZONAS DE USO PREFERENTE VIVIENDA CON EQUIPAMIENTO**  
**ZH-1 Habitacional 1 (Santa Ana de Chena)**

Condiciones de edificación y subdivisión		
Condición de edificación	Vivienda	Equipamiento todas las escalas
Superficie predial mínima (m²)	2500	2500
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,2	0,5
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,2	0,5
Coefficiente de constructibilidad máximo	0,4	1,0
Coefficiente de área libre mínimo	-	0,2
Altura de edificación máxima (m)	10,5	10,5
Sistema de agrupamiento	Aislado	
Rasante	70°	
Distanciamiento a medianeros (m)	5	5
Adosamiento máximo	No	No
Antejardín mínimo (m)	7	5
Densidad bruta máxima (hab/há)	20	-

**ZI ZONAS INDUSTRIALES ZI-1, ZI-2 y ZI-3**

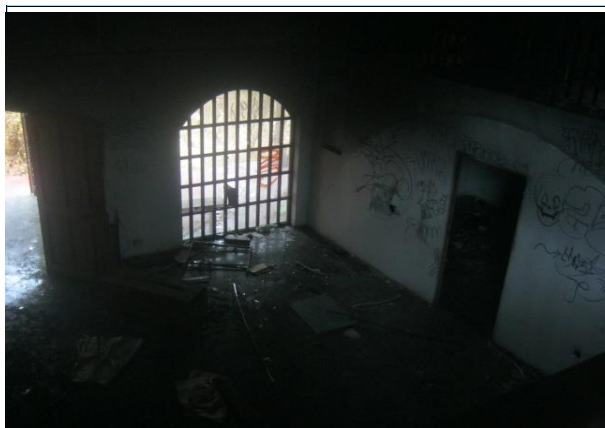
Condiciones de edificación y subdivisión					
Condición de edificación	ZI-1 Industria	ZI-1 Equipamiento	ZI-2 ZI-3 Industria	ZI-2 Equipamiento	ZI-3 Equipamiento
Superficie predial mínima (m²)	1500	1500	4000	1500	1000
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,7	0,7	0,5 molesta 0,7 otros	0,7	0,4
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,7	0,7	0,5 molesta 0,7 otros	0,7	0,4
Coefficiente de constructibilidad máximo	1,2	1,5	1	2,0	2,5
Coefficiente de área libre mínimo	0,2	0,1	0,3 molesta 0,2 otros	0,1	0,3
Porcentaje de arborización	10%	10%	15% molesta 10% otros	10%	15%
Altura de edificación máxima	14	14	14	Libre según	Libre según

Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado
Rasante	70°	70°	60°	70°	70°
Distanciamiento a medianeros (m)	Art. 6.1.3.1. y 3.2.1. del PRMS	Art. 6.1.3.1. y 3.2.1. del PRMS	Art. 6.1.3.1. y 3.2.1. del PRMS	Art. 6.1.3.1. y 3.2.1. del PRMS	Art. 6.1.3.1. y 3.2.1. del PRMS
Adosamiento máximo	No	No	No	OGUC	No
Antejardín mínimo (m)	10 20 molesta industria molesta en calles colindantes con zonas habitacionales.	10	15 30 industria molesta en calles colindantes con zonas habitacionales	10	10

#### 9.4. FOTOGRAFÍAS







## 10. 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.

## 11. 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.

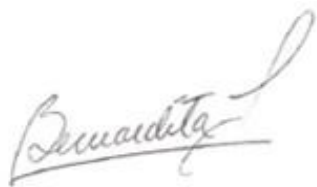
Colliers International no asume ningún tipo de compromiso de exclusividad en relación con el propósito, ámbito, objeto y contenido del presente Análisis. La preparación de este Análisis y la Estimación de Valoración no limita ningún sentido la facultad de Colliers International de asesorar, cooperar, 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



**María del Pilar Rodríguez**

Analista Senior

Tasación de Activos Fijos

**Carmen Gloria Soto Sánchez**

Tasador

Tasación de Activos Fijos