

INFORME DE VALUACIÓN

NIC 40 Propiedades de Inversión

Terreno, Alberto Llona 1100

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	13
8.	ENFOQUE DE COSTOS	15
9.	ENFOQUE DE INGRESOS (RESIDUAL)	16
10.	ANEXOS	18
11.	PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	26
12.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	27

1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS

Santiago, 01/07/2019.

Estimados Señores
Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II 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 Alberto Llona 1100, 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 sujetos a dicho alcance.

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

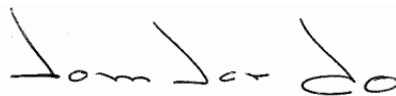
El presente informe está dirigido a la administración superior de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Ltda y, por lo tanto, no debe ser considerado para ningún otro propósito, por lo que la entrega de éste a terceros debe contar con nuestra autorización, en ese caso particular, se deberá firmar 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 Terreno, ubicado en Alberto Llona 1100, 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	15.491,53	m²	\$ 297.748	10,67	\$ 4.612.565.885	165.272
Construcciones	8.738,70	m²	\$ 246.556	8,83	\$ 2.154.580.938	77.201
Obras Complementarias	1,00	Global			\$ 172.933.895	6.196
Total					\$ 6.940.080.717	248.669

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

3. OBJETIVO Y ALCANCE

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

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

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

El alcance de nuestro trabajo no incluye:

- Muebles
- Equipos

FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Terreno fue visitado por la división de Tasación de Activos Fijos de Colliers International con fecha 14/06/2019, 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
Alberto Llona 1100, 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 Alberto Llona 1100, 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: Alberto Llona 1100 Propietario: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Ltda
Comuna: Maipú Fecha de Visita: 14/06/2019
Región: Metropolitana Roles: 645-5/11/12/13/14, 165-10, 165-33
Tipo de Activo: Terreno Avalúo Fiscal Total: \$ 2.713.128.825

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA	DESCRIPCIÓN
	<p>El inmueble tasado corresponde a una propiedad fusionada recientemente según plano de fusión aprobado por la DOM de Maipú N°11 del 06-02-2018 y cuyo plano fue inscrito en el CBR de Santiago N°51887 del 23-02-2018. Contempla un colegio, un local comercial donde opera la Ferreteria Imperial y 5 viviendas unifamiliares de 2 pisos. Terreno emplazado en la vereda poniente de calle Alberto Llona y en la vereda oriente de Avda Pajaritos entre el pasaje Einstein por el norte (donde enfrentan las viviendas) y calle Fernando Riesco por el sur.</p> <p>El plan regulador de la comuna señala que pertenece a la zona "ZC-3, zona mixta de comercios y servicios".</p> <p>Sector centrico de la comuna, que concentra actividades habitacionales, principalmente con viviendas tipo casas, de igual manera se puede apreciar comercio y equipamiento variado.</p> <p>La superficie del terreno es de 15.491,53 m², libres de expropiación (según plano de fusión donde se grafican los perfiles de Avda Alberto Llona y Pajaritos según perfil exigido en la DOM). Presenta construcciones de variada indole distribuidos de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none">- Estructura tipo galpón industrial para planta de comercio donde opera la Ferreteria Imperial, con un total construido de 5.061,70 m².- Colegio, de tipología constructiva en hormigón armado, con un total construido de 3.156 m², y un galpón para gimnasio techado por 308 m².- 5 viviendas, cada una cuenta con 80,40 m² (1°piso de albañilería por 45,80 m² y 2°piso de 34,60 m², en madera), además, según lo observado en terreno y verificado en vista aérea todas las viviendas cuentan con ampliación trasera en 1°piso por 23,80 m², con terminaciones de buena calidad y acorde al uso actual. <p>En el momento de la inspección se encontraba en buen estado de conservación sin daños y/o problemas aparentes que puedan afectar el valor del bien tasado.</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	-	Lote Fusionado 1a-1, Alberto Llona 1100		15.491,53	Irregular	Plana		\$	297.748	10,67	\$	4.612.565.885	165.272				
	Subtotal Terrenos			15.491,53						\$	297.748	10,67	\$	4.612.565.885	165.272			
CONSTRUCCIONES	N°	Rol	Nombre	Sup. m²	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/m²	Dep.UF/m²	Valor \$	Valor UF			
	1	165-10	Galpones Ferreteria Imperial	5.062	2000	BA.Galpón	Buena	Normal	60	40,5	58.601	11,58	6,16	\$	870.002.608	31.173		
	2	165-33	Edificios Colegio	3.156	2005	B.Hormigór	Buena	Regular	80	65,5	78.972	25,02	12,30	\$	1.083.365.497	38.818		
	3	645-5	1°Piso de viviendas	229	1988	C.Alb.Conf	Buena	Normal	70	38,5	5.542	24,20	14,52	\$	92.799.192	3.325		
	4	645-5	2°Piso de Viviendas	173	1988	E.Madera	Buena	Normal	40	8,5	3.559	20,57	12,26	\$	59.194.134	2.121		
	5	645-5	Amp. viviendas 1°piso (No Reg.)	119	1990	C.Alb.Conf	Buena	Normal	70	40,5	2.880	24,20	14,82	\$	49.219.507	1.764		
	Subtotal Construcciones			8.739				67		48,8	149.553	17,11	8,83	\$	2.154.580.938	77.201		
O.O.CC.	N°	Rol	Nombre	Cant.	Uni	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/Uni	K	Dep.UF/Uni	Valor \$	Valor UF	
	1	165-33	Gimnasio colegio	308	m²	2005	A.Acero	Corriente	Regular	40	25,5	4.696	15,25	38%	9,46	\$	81.328.930	2.914
	2	645-5	Rejas frontales Viviendas	40	ml	1988	Cierro ml	Buena	Normal	30	10,0	41	1,03	59%	0,43	\$	475.806	17
	3	165-10	Rejas Perimetrales	210	ml	2000	Cierro ml	Corriente	Regular	30	10,5	231	1,10	62%	0,42	\$	2.488.606	89
	4	165-33	Pavimentos exteriores	6233	m²	2000	Pavim.m²	Corriente	Regular	30	10,5	8.228	1,32	62%	0,51	\$	88.640.552	3.176
	Subtotal Obras Complementarias											13.196			\$	172.933.895	6.196	
Totales:														\$	6.940.080.717	248.669		
TOTAL VALOR ENFOQUE DE MERCADO O COSTOS														\$	6.940.080.717	UF	248.669	
TOTAL VALOR ENFOQUE DE INGRESOS - METODOLOGÍA DEL VALOR RESIDUAL DINÁMICO														\$	6.894.046.597	UF	247.020	
VALOR FINAL ADOPTADO												Valor Casco UF/m²		16,05	\$	6.940.080.717	UF	248.669

Observaciones:

- Las viviendas presentan ampliaciones en el primer piso, las cuales no se encuentran regularizadas.

- El colegio actualmente se encuentra en desuso.

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:	Alta	Desarrollo Urbano:	Creciente	Calidad del Sector:	Buena
Estado Conservación:	Bueno	Mercado Objetivo:	Mixto Habitacional	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: Avda Pajaritos a 2 mts. y Avda Alberto Llona a 2 mts.
 Distancias: Centro Comercial: 200 mts. Colegios: 5 mts. Transporte Público: Bus a 5 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, Cuatro Alamos, 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 800 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:	Sin red

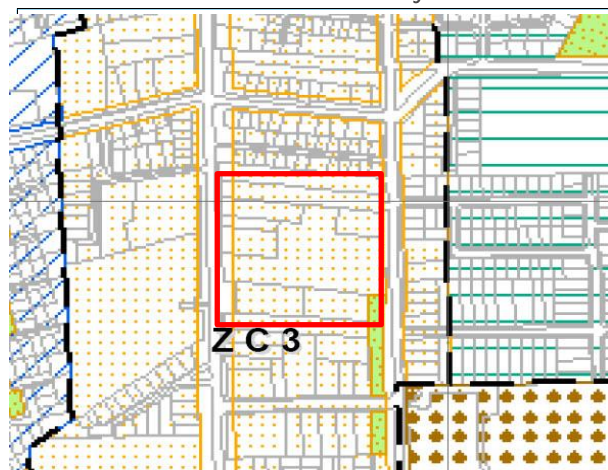
Observaciones:

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:	ZC-3, Mixta Comercio y Servicios	
	Vivienda Multifamiliar	Comercio, equip. y otros usos
Densidad máx. bruta (hab./há)	800	.
Subdivisión predial mínima	1000	350
Frente Predial Mínimo	.	.
Coef. de constructibilidad	3,5	1,5
Coef. ocupación de suelo	0,6	0,7
Rasante	70°	70°
Altura máxima	Según rasante	10,5 mts
Antejardín	8	5 mts
Distanciamiento	5	OGUC
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
- Area 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
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

Propiedad acogida a:

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

Destino del inmueble: Habitacional

Cumple con Plan Regulador Vigente

Según uso actual del inmueble:	Si
Según tipo de construcción:	Si
Cambios al Plan Regulador:	No contempla
Mayor o mejor uso del inmueble:	Residencial

Origen de las superficies: Plano Cliente

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

Comentarios:

El terreno corresponde a una fusión de varios lotes llevada a cabo en el año 2018, cuyo plano fue inscrito en el CBR de Santiago n N° 51887, de fecha 23-02-2018. La propiedad se encuentra en tramites en el SII, aun no cuenta con Rol asignado. En la sección de anexos se encuentra el detalle de los permisos de edificación y recepción final asociados.

6.5. TERRENO DE EMPLAZAMIENTO

Características		Deslindes	
Forma	Semi-regular	Norte	92,16 m con: pasaje Einstein
Topografía	Plana	Sur	142,5 m con: lotes vecinos
Frente/Fondo	Adecuada	Oriente	126,1 m con: Calle Alberto Llona
Orientación	Sur-oriente	Poniente	128,2 m con: Avda Pajaritos

Superficie Total Bruta:	15.491,53 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:	15.491,53 m ²	Gas:	No tiene

Comentarios:

Tiene 15.491,53 m² de terreno totales libres de expropiación (según plano de fusión donde se grafican los perfiles de Avda Alberto Llona y Pajaritos según perfil exigido en la DOM). Posee topografía plana y morfología irregular.

6.6. EDIFICACIONES

1. Galpones Imperial		Año Construcción:	2000	Superficie Total:	5.061,70
	Descripción:		Galpón de 2 niveles con 2.009,70 m² para local de venta y bodega en 2º piso, galpón de 1 nivel (son 2 galpones adosados que funcionan como una unidad) con 2.595,00 m² y cobertizo lateral por 457 m². Tipología constructiva predominante en elementos metálicos.		
	Programa:		3 galpones independientes, uno de los cuales cuenta con altílo. Todos de planta libre		
Adosamiento:		Perm. de Edificación:		Recepción Final:	
Adosada		S/A		S/A	
Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Calidad:		Calidad:		Calidad:	
Buena		Buena		Buena	
Estado:		Estado:		Estado:	
Bueno		Bueno		Bueno	
Cimientos:		Renovación Reciente:		Renovación Reciente:	
Hormigón armado		No		No	
Estructura Principal:		Revestimiento Exterior:		Alcantarillado:	
Acero		Planchaje metálico		A colector público	
Estructura Secundaria:		Revestimiento Interior:		Agua Potable:	
Acero		Planchaje metálico		De red pública	
Entrepiso:		Cielos:		Electricidad:	
Perfiles de acero		No posee		De red pública	
Escaleras:		Pavimentos Secos:		Gas:	
Perfiles de acero		Radier		No posee	
Tabiques:		Pavimentos Húmedos:		Climatización:	
No posee		Cerámicos		Si posee	
Techumbre:		Puertas:		Calefacción:	
Perfiles de acero		Placa		No posee	
Cubierta:		Ventanas:		Sistema de Alarma:	
Acero zincado liso		Aluminio gris		Si posee	
N° de Pisos:		Artefactos de Baño:		Ascensor:	
2		Nacionales buena calidad		No posee	
Subterráneos:		Mobiliario Fijo:		Otros:	
0		No posee		-	
2. Edificios Colegio		Año Construcción:	2005	Superficie Total:	3.156,00
	Descripción:		3 edificios independientes entre sí: 1º edificio de 2 pisos para oficinas y salas de computación bibliotecas, 2º edificio de 2 pisos para baños y camarines alumnos y auxiliares y 3º edificio de 4 pisos para salas de clases		
	Programa:		Salas de clases, laboratorios, baños, oficinas administrativas, cancha deportiva, salas de profesores, biblioteca, pasillos internos.		
Adosamiento:		Perm. de Edificación:		Recepción Final:	
Adosada		S/A		S/A	
Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Calidad:		Calidad:		Calidad:	
Buena		Buena		Buena	
Estado:		Estado:		Estado:	
Regular		Regular		Regular	
Cimientos:		Renovación Reciente:		Renovación Reciente:	
Hormigón armado		No		No	
Estructura Principal:		Revestimiento Exterior:		Alcantarillado:	
Hormigón armado		Estuco pintado		A colector público	
Estructura Secundaria:		Revestimiento Interior:		Agua Potable:	
Albañilería reforzada		Estuco pintado		De red pública	
Entrepiso:		Cielos:		Electricidad:	
Losa de hormigón armado		Yeso-cartón		De red pública	
Escaleras:		Pavimentos Secos:		Gas:	
Perfiles de acero		Cerámico		De red pública	
Tabiques:		Pavimentos Húmedos:		Climatización:	
Acero placas de yeso-cartón		Cerámico		No posee	
Techumbre:		Puertas:		Calefacción:	
Cercha de madera		Placa		No posee	
Cubierta:		Ventanas:		Sistema de Alarma:	
Fibrocemento planchas		Aluminio gris		Si posee	
N° de Pisos:		Artefactos de Baño:		Ascensor:	
3		Nacionales corrientes		No posee	
Subterráneos:		Mobiliario Fijo:		Otros:	
0		No posee		-	

<div>3. 1°Piso de viviendas</div> 	Año Construcción:	1988	Superficie Total:	229,00	
	Descripción:	Albañilería armada con cadenas en su parte superior, estructura de madera para techumbre, cubierta de teja de arcilla plana, pisos de cerámicos, muros estucados y cielos de volcánita			
	Programa:	Estar-comedor, 1 cocina, pasillos internos.			
	Adosamiento:	Pareada	Perm. de Edificación:	7668 del 05-05-1981	Recepción Final:
Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Calidad:	Buena	Calidad:	Buena	Calidad:	Buena
Estado:	Bueno	Estado:	Bueno	Estado:	Bueno
Cimientos:	Hormigón armado	Renovación Reciente:	Si Año 2000	Renovación Reciente:	Si Año 2000
Estructura Principal:	Albañilería	Revestimiento Exterior:	Pintura	Alcantarillado:	A colector público
Estructura Secundaria:	Madera	Revestimiento Interior:	Estuco pintado	Agua Potable:	De red pública
Entrepiso:	Losa con paneles prefabricados	Cielos:	Losa enlucida	Electricidad:	De red pública
Escaleras:	Madera	Pavimentos Secos:	Cerámicos	Gas:	No posee
Tabiques:	Madera placas yeso-carbonato	Pavimentos Húmedos:	-	Climatización:	No posee
Techumbre:		Puertas:	Placa	Calefacción:	No posee
Cubierta:		Ventanas:	Aluminio gris	Sistema de Alarma:	presenta
N° de Pisos:	1	Artefactos de Baño:	Nacionales buena calidad	Ascensor:	No posee
Subterráneos:	0	Mobiliario Fijo:	No tiene	Otros:	-

<div>4. 2°Piso de viviendas</div> 	Año Construcción:	1988	Superficie Total:	173,00	
	Descripción:	Estructura de madera para techumbre cubierta de teja de arcilla plana, pisos de cerámicos, muros estucados y cielos de volcánita			
	Programa:	2 dormitorios simples y 1 baño completo			
Adosamiento:	Pareada	Perm. de Edificación:	7668 del 05-05-1981	Recepción Final:	S/N° del 26-03-1988
Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Calidad:	Buena	Calidad:	Buena	Calidad:	Buena
Estado:	Bueno	Estado:	Bueno	Estado:	Bueno
Cimientos:	Hormigón armado	Renovación Reciente:	Si Año 2000	Renovación Reciente:	Si Año 2000
Estructura Principal:	Madera	Revestimiento Exterior:	albañilería armada	Alcantarillado:	A colector público
Estructura Secundaria:	Madera	Revestimiento Interior:	Estuco pintado	Agua Potable:	De red pública
Entrepiso:	Losa con paneles prefabricados	Cielos:	Yeso-cartón	Electricidad:	De red pública
Escaleras:	Hormigón armado	Pavimentos Secos:	Cerámicos	Gas:	No posee
Tabiques:	Acero placas de yeso-cartón	Pavimentos Húmedos:	Cerámicos	Climatización:	No posee
Techumbre:	Cercha de madera	Puertas:	Placa	Calefacción:	No posee
Cubierta:	Asfalto tejas	Ventanas:	Aluminio gris	Sistema de Alarma:	Presenta
N° de Pisos:	1	Artefactos de Baño:	Nacionales buena calidad	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	67	Vida Útil Técnica	15	Vida Útil Técnica	25
Vida Útil Remanente	49	Vida Útil Remanente	5	Vida Útil Remanente	10

6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Pavimento exterior:	Si	Sup.	6.233	m²	Características:	Hormigón armado de alto tráfico
Cierro Perimetral:	Si	Cantidad	250	ml	Características:	Reja perimetral colegio, ferretería y casas.

Comentarios:

Obras exteriores en estado medio de conservación.

7. ENFOQUE DE MERCADO

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

7.1. REFERENCIAS DE MERCADO

Jerarquías del Valor Razonable (NIIF 13): Datos de entrada de Nivel 2

Tipo de inmuebles: Terrenos		Fecha de Valoración 01/07/2019						Valor UF \$ 27.908,86				
n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno m²	Sup. Constr. m²	Valor UF	Índices UF/m²		Distribución UF/m²		
								Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	jul-19	Oferta	Av.1ªTransversal. (ZH-4)	P.I.3777214	5.025	-	70.350	14,00	0,00	14,00	0,00	0
2	ago-19	Oferta	Av. Pajaritos (ZC-3)	Oferta Colliers	27.000	-	378.000	14,00	0,00	14,00	0,00	0
3	dic-18	Oferta	Vicente Reyes. (ZH-4)	P.I.4463446	4.030	-	68.000	16,87	0,00	16,87	0,00	0
4	jun-19	Oferta	Santa Elena. (ZC-3)	P.I.3968958	4.330	-	69.280	16,00	0,00	16,00	0,00	0
5	abr-18	Oferta	Nueva San Martín. (ZC-3)	P.I.4003533	2.400	-	28.800	12,00	0,00	12,00	0,00	0
6	jul-19	Oferta	Pajaritos-Alberto Llona. (ZC-3)	P.I.3034251	5.090	-	61.080	12,00	0,00	12,00	0,00	0
Promedio de la muestra:					7.979	-	112.585	14,15	0,00	14,15	0,00	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%	MMe	-20%	M	-10%	S	0%	0%	-30%	49.245	9,80	9,80		
2	-5%	S	0%	LMa	5%	M	-10%	S	0%	0%	-10%	340.200	12,60	12,60		
3	-5%	LP	5%	MMe	-20%	M	-10%	S	0%	0%	-30%	47.600	11,81	11,81		
4	-5%	LP	5%	MMe	-20%	M	-10%	S	0%	0%	-30%	48.496	11,20	11,20		
5	-5%	LP	5%	MMe	-20%	S	0%	S	0%	0%	-20%	23.040	9,60	9,60		
6	-5%	S	0%	MMe	-20%	S	0%	S	0%	0%	-25%	45.810	9,00	9,00		
Promedio de homologación:												92.399	10,67	10,67		

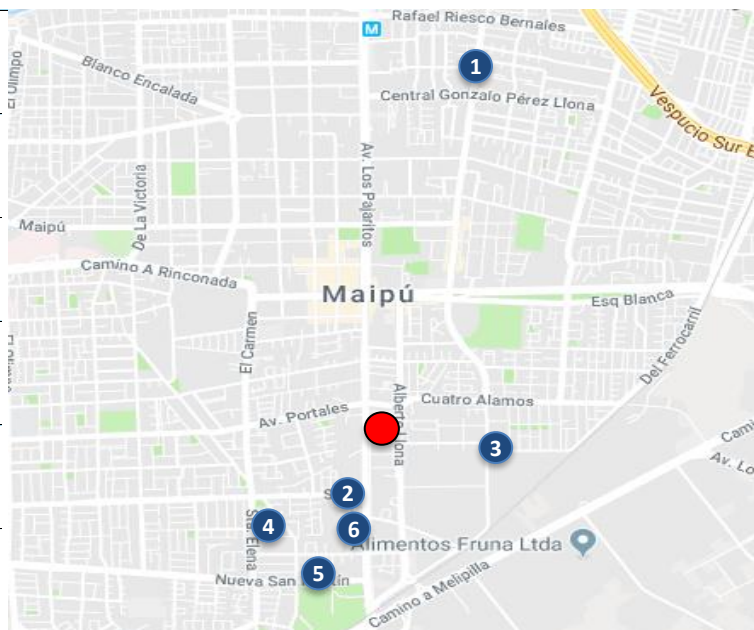
Terreno: Desv.Stand. 1,41 Error Stand. 0,58 Constr: Desv.Stand. 0,00 Error Stand. 0,00

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 1,42 UF/m², con un error estadístico de 0,58 UF/m², lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 10,1 UF/m² a 11,25 UF/m², ubicándose esta propiedad por sobre la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 6 referencias utilizadas para este análisis.

7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

1. Terreno en venta, cuenta con una superficie de 5.025 m², topografía plana, emplazado en la Av. Primera Transversal. La ubicación se considera inferior respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZH-4".
2. Terreno con una superficie de 27.000 m², topografía plana, sin construcciones, emplazado en la av. Pajaritos, cercano al bien tasado. La ubicación es similar respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZC-3".
3. Terreno en venta, cuenta con una superficie de 4.030 m², topografía plana, emplazado en la calle Vicente Reyes. La ubicación se considera inferior respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZH-4".
4. Terreno en venta, cuenta con una superficie de 4.330 m², topografía plana, emplazado en la calle Santa Elena. La ubicación se considera inferior respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZC-3".
5. Terreno en venta, cuenta con una superficie de 2.400 m², topografía plana, emplazado en la calle Nva. San Martín. La ubicación se considera inferior respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZC-3".
6. Terreno en venta, cuenta con una superficie de 5.090 m², topografía plana, emplazado en la Av. Pajaritos. La ubicación se considera similar respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZC-3".



Testigo 1



Testigo 2



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. / m ²	Valor \$	Valor U.F.
Terreno	15.492	10,67 \$	4.612.565.885	165.272
Construcciones	8.739	8,83 \$	2.154.580.938	77.201
Obras Complementarias	1	\$	172.933.895	6.196
Total		\$	6.940.080.717	248.669

9. ENFOQUE DE INGRESOS - METODOLOGÍA DEL VALOR RESIDUAL

Esta metodología de análisis se realiza a través de un supuesto o hipótesis de proyecto inmobiliario sobre los predios, determinando cual será el valor máximo a pagar por el terreno por un desarrollador inmobiliario. Cabe destacar, que los valores mencionados, son validos a la fecha de valuación, y si el análisis se realizase a otra fecha, los resultados presentarían variaciones.

Para el desarrollo del modelo no se ha contado con anteproyecto, por lo cual se considera el mayor y mejor uso del terreno, para lo cual se ha evaluado la construcción de un proyecto mixto habitacional y Comercial. En el ambito Habitacional se proyecta la construcción de dos edificios de 17 pisos cada uno, con un total de 310 departamentos, con una superficie por unidad de 64 m², de similar tipología constructiva a los desarrollos vecinos dentro de la comuna de Maipú. En el ambito Comercial, se estipula la construcción de locales comerciales, correspondientes a un local de gran tamaño que va a contar con 5.000 m² el cual puede ser destinado a un supermercado, ferretería, entre otros, además de 20 locales independientes de dos niveles cada uno, con una superficie de 200 m² por local.

Su construcción se desarrolla en dos etapas, se proyecta la construcción con una duración de 18 meses por etapa, en función del metraje y la normativa que le corresponde, se determina la cabida máxima de este.

9.1. ESTUDIO DE CABIDA

En este análisis se define la cabida o capacidad máxima que posee el terreno para contener una edificación de acuerdo con la normativa definida en el Plan regulador Comunal. La cabida máxima está definida por el coeficiente de constructibilidad, dado que la altura máxima es libre según rasante, sin embargo cuenta con densidad restringida, por lo que se concentra densidad para el proyecto habitacional ubicado en segunda línea, y en primera línea se proyecta la construcción de equipamiento contemplando superficies y tipologías acorde al sector.

Norma			Cabida Máxima		
Coeficiente Ocupación de Suelo	Sí	0,60	Superficie Terreno Bruta:	15491,53	100%
Coeficiente de Constructibilidad	Sí	3,50	Exprop. y/o cesiones:	0	0%
Art. 63 LGUC (fusión de sitios)	No	1,00	Calles y pasajes:	0,00	0%
Art. 6.1.5 OGUC (área comun <20% área útil en viv.)	No	1,00	Áreas verdes:	0,00	0%
Art. 2.6.4 OGUC (conjunto armónico)	Sí	1,50	Total superficie neta:	15.491,53	100%
Terreno es una manzana	No	1,00	Sup. edificable en 1 piso :	9.294,92	
Densidad Máxima	Viv./há.	200	Sup. edif. sobre terreno :	81330,5325	
Art. 6.1.8 OGUC (mayor densidad viv. <= 4 P)	No	200	Cantidad de viviendas :	310	
Estacionamientos requeridos	1	x Vivienda	Altura máxima (pisos):	Libre según rasante	
Subdivisión predial mínima (m ²)	Sí	1.000	Número de lotes :	15	lotes

9.2. ESTUDIO DE MERCADO

Tipo de inmuebles: Habitacionales				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	UF/m² Terreno	UF/m² Const.
1	ago-19	Oferta	Libertad 30	P.I.8487	-	65,67	3.590,00	-	54,67
2	ago-19	Oferta	Monumento 2158	INCITI	-	65,20	3.990,24	-	61,20
3	ago-19	Oferta	O'Higgins 87	INCITI	-	61,10	3.916,51	-	64,10
Promedio de la muestra:					-	63,99	3.832,25	\$ -	59,99

Observaciones:

Según cotizaciones efectuadas se establece un valor medio unitario de venta para este tipo de producto de 59,99 UF/m² para departamentos de similar calidad en el sector cercano, con una superficie media de 63,99 m².

9.3. FICHA RESUMEN DE VALORACIÓN

Tipo de Desarrollo	Proyecto Mixto	Fecha valuación	01-07-2019	Tasa Dcto.	7,95%
Comuna	Maipú	UF	27.908,86		
Terreno neto *(m2)	15.492 m²	SUPUESTOS CONSTRUCCION			
SUPUESTOS		Costo demolición	8.739	UF	
N° Departamentos	310	Costo directo	891.460	UF	
N° Locales Comerciales	20	Costos Indirectos	133.719	UF	
N° Local Supermercado	1	Comercialización	66.709	UF	
N° de Etapas	2	Total costos por etapa	1.100.627	UF	
N° Estacionamientos Departamento:	310	Unitario construcción	23,70	UF/m2	
N° Bodegas Departamentos	310				
SUPUESTOS POR ETAPA					
Velocidad de venta	4,00				
Superficie de Proyecto Mixto	87,1 m²				
Superficie Departamento m²	64				
Superficie Local Comercial m²	200				
Superficie Local Supermercado m²	5.000				
Superficie Bodega m²	3				
Proyecto Mixto UF/m²	53,13				
Departamentos UF/m²	60				
Locales Comerciales UF/m²	63				
Local Supermercado UF/m²	18	RESULTADO RESIDUAL DINAMICO			
Estacionamientos UF/Unidad	340				
Bodegas UF/Unidad	70				
Ingresos por etapa (UF)	1.667.726				
		Superficies	Valor		
		m²	UF/m²	Total (UF)	Total (CL\$)
		Terreno 1° Etapa	7.746	21,99	170.306 \$
		Terreno neto total	15.492	15,95	247.020 \$

9.4. VALORACIÓN POR ENFOQUE DE INGRESOS (valor residual dinámico)

Considerando los flujos de ingresos y egresos bajo los supuestos expuestos en nuestro modelo de valuación, bajo la metodología del valor residual, podemos establecer un valor preliminar de:

Ítem	Superficie	U.F. / m²	Valor \$	Valor U.F.
Terreno	15.492	15,95	\$ 6.894.046.597	247.020

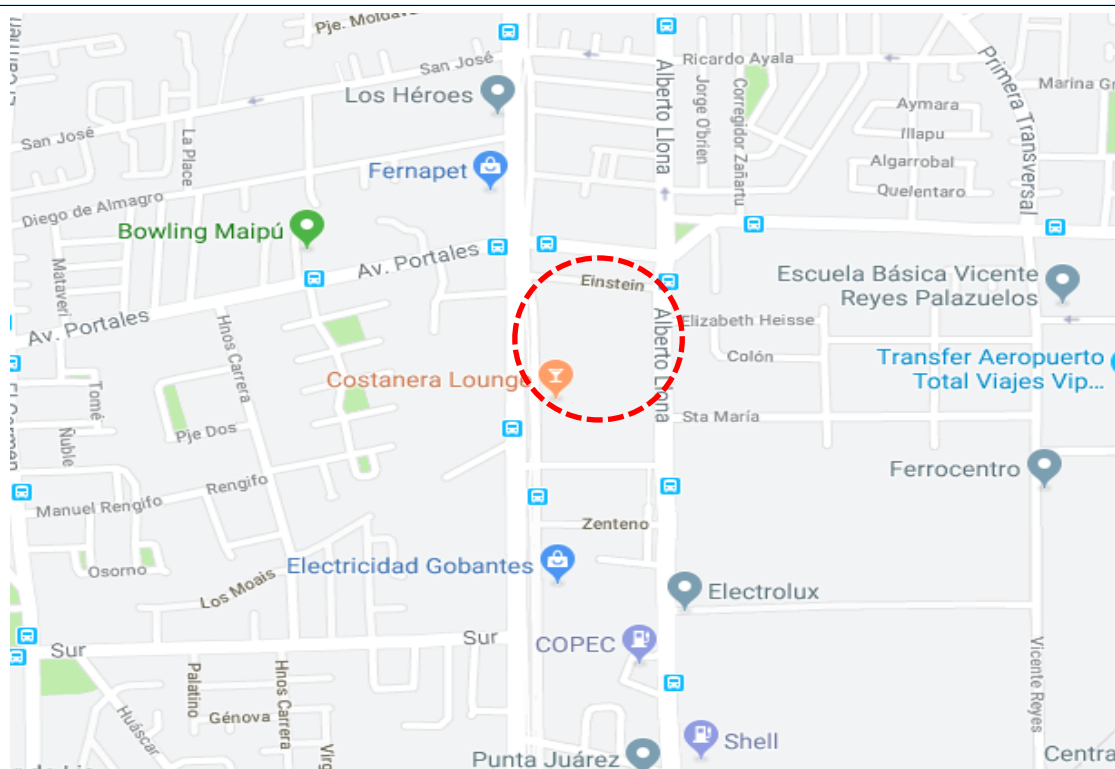
Conclusión general: El análisis económico del proyecto propuesto genera utilidades, dado que los flujos que este genera son superiores a los costos de construir, principalmente debido a las favorables condiciones de normativa y mercado existente en el sector, resultando un valor máximo a pagar por un desarrollador medio de 15,95 UF/m².

10. ANEXOS

10.1. PLANO DE UBICACIÓN

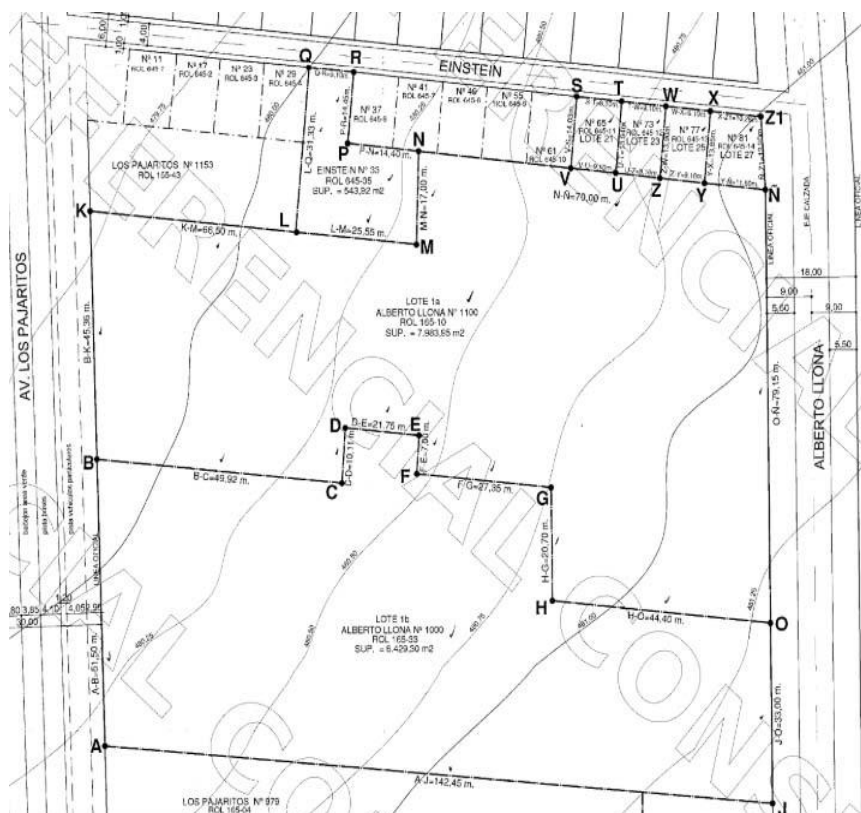
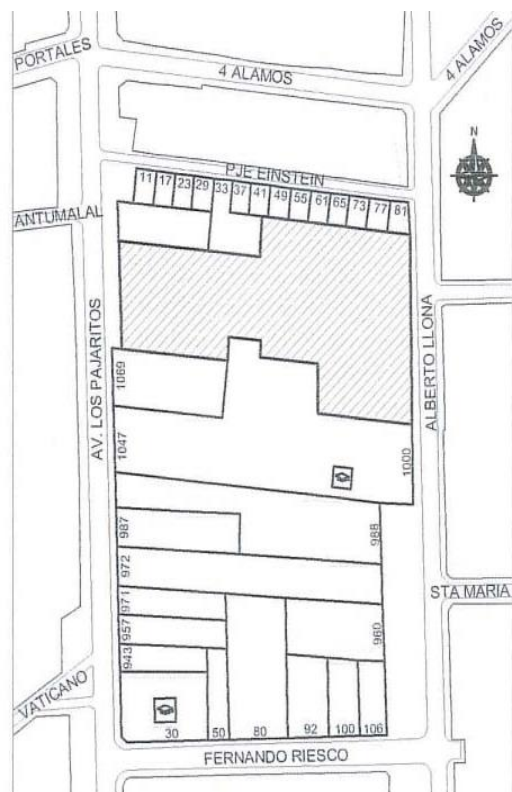
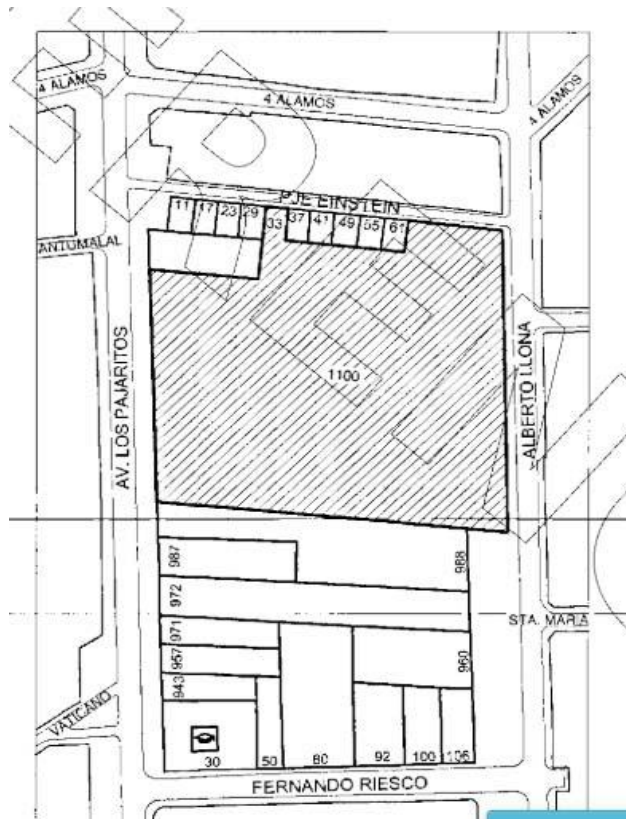


Imagen Satelital



Plano de Ubicación

10.2. PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE



10.2. PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE



CUADRO DE SUPERFICIES				
SITUACION ACTUAL				
DIRECCION	LOTE	POLIGONO	Superficie	ROL
Einstein Nº 33	----	Q-R-P-N-M-L-Q	543,92 m2	645 -05
Einstein Nº 65	21	S-T-U-V-S	127,40 m2	645 -11
Einstein Nº 73	23	T-W-Z-U-T	126,70 m2	645 -12
Einstein Nº 77	25	W-X-Y-Z-W	126,30 m2	645 -13
Einstein Nº 81	27	X-Z1-Ñ-Y-X	151,20 m2	645 -14
Alberto Llona Nº1100	1a	K-M-N-Ñ-Q-H-G-F-E-D-C-B-K	7.983,95 m2	165 -10
Alberto Llona Nº1000	1b	A-B-C-D-E-F-G-H-O-J-A	6.432,06 m2	165 -33
SITUACION PROPUESTA				
DIRECCION	LOTE RESULTANTE	POLIGONO	Superficie	
Alberto Llona Nº1100	1a-1	A-K-L-Q-R-P-V-S-Z1-Ñ-J-A	15.491,53 m2	

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

Sii Servicio de Impuestos Internos 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 : 00165 - 00033
Dirección o Nombre del bien raíz : A LLONA 1000
Destino del bien raíz : EDUCACION Y CULTURA

AVALÚO TOTAL	:	\$	857.444.504
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	857.444.504
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	0

Sii Servicio de Impuestos Internos 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 : 00165 - 00010
Dirección o Nombre del bien raíz : ALBERTO LLONA 1100
Destino del bien raíz : COMERCIO

AVALÚO TOTAL	:	\$	1.292.792.637
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	1.292.792.637

Sii Servicio de Impuestos Internos 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 : 00645 - 00005
Dirección o Nombre del bien raíz : PJE EINSTEIN 33
Destino del bien raíz : HABITACIONAL

AVALÚO TOTAL	:	\$	90.483.519
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	34.579.650
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	55.903.869

Sii Servicio de Impuestos Internos 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 : 00645 - 00011
Dirección o Nombre del bien raíz : PJE EINSTEIN 65
Destino del bien raíz : HABITACIONAL

AVALÚO TOTAL	:	\$	38.578.724
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	34.579.650
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	3.999.074

Sii Servicio de Impuestos Internos 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 : 00645 - 00012
Dirección o Nombre del bien raíz : PJE EINSTEIN 73
Destino del bien raíz : HABITACIONAL

AVALÚO TOTAL	:	\$	38.578.724
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	34.579.650
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	3.999.074

Sii Servicio de Impuestos Internos 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 : 00645 - 00013
Dirección o Nombre del bien raíz : PJE EINSTEIN 77
Destino del bien raíz : HABITACIONAL

AVALÚO TOTAL	:	\$	38.423.051
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	34.579.650
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	3.843.401

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



Servicio de Impuestos Internos

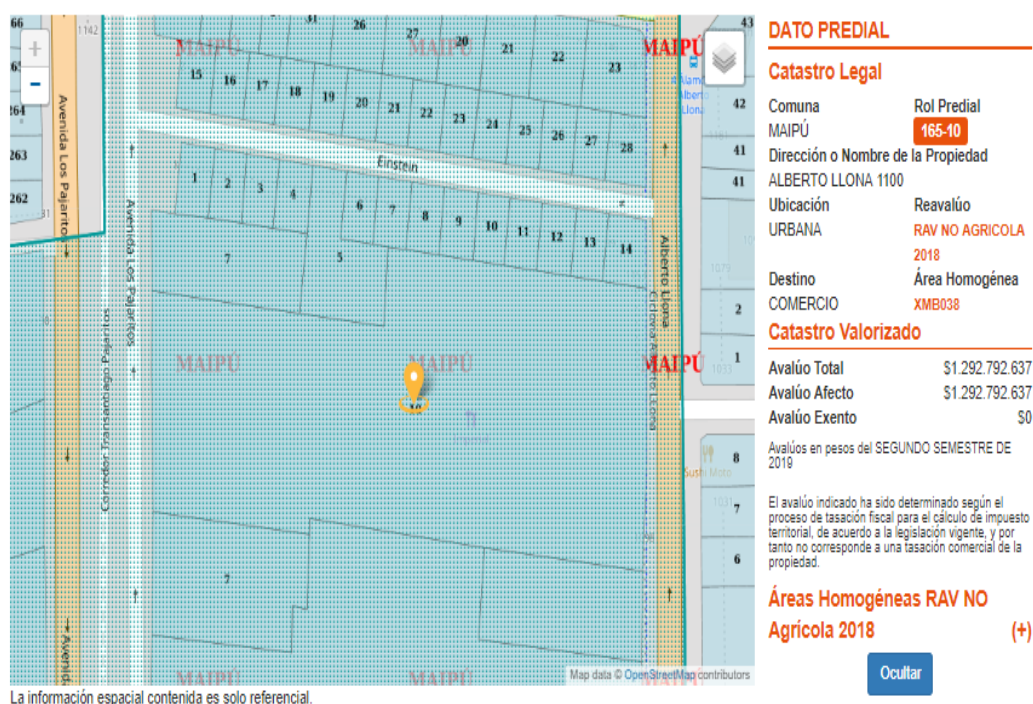
Fecha de Emisión: 12 de Julio de 2019

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2019

Comuna	: MAIPU
Número de Rol de Avalúo	: 00645 - 00014
Dirección o Nombre del bien raíz	: PJE EINSTEIN 81
Destino del bien raíz	: HABITACIONAL

AVALÚO TOTAL	: \$	42.314.877
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	34.579.650
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	7.735.227



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

LOCAL IMPERIAL						
ROL MATRIZ	DIRECCIÓN	PERMISO	NÚMERO	FECHA	SUPERFICIE m²	RECEPCIÓN FINAL
165-10	Los Pajaritos 1111	Edificación	152	07-03-1946	0	213-1996
165-10	Los Pajaritos 1085	Edificación	298	13-01-1950	71	no tiene
165-10	Alberto Llona 1086	Edificación	11873	24-08-1990	352,16	247-1990
165-10	Los Pajaritos 1111	Edificación	12404	29-10-1991	208	no tiene
165-10	Los pajaritos 1085	Edificación	17713	25-06-2004	1594,89	no tiene
COLEGIO						
ROL MATRIZ	DIRECCIÓN	PERMISO	NÚMERO	FECHA	SUPERFICIE m²	RECEPCIÓN FINAL
165-33	San Alberto Hurtado 1000	Edificación	8600	11-07-1983	265,56	no tiene
165-33	Alberto Llona 1000	Edificación	8667	07-10-1983	170,8	no tiene
165-33	Alberto Llona 1000	Edificación	8699	30-11-1983	108,45	no tiene
165-33	Alberto Llona 1000	Edificación	9854	09-04-1987	323,07	no tiene
165-33	Alberto Llona 1000	Edificación	11000	30-09-1988	92,6	no tiene
165-33	Alberto Llona 1000	Edificación	11531	16-11-1989	31,65	no tiene
165-33	Alberto Llona 1000	Edificación	14710	16-12-1996	10,63	22-1997
165-33	Alberto Llona 1000	Edificación	17327	06-03-2003	387,25	no tiene
165-33	Alberto Llona 1000	Edificación	17600	08-01-2004	543,58	145-2005
165-33	Alberto Llona 1000	Edificación	18236	04-04-2007	593,48	74-2008
165-33	Alberto Llona 1000	Edificación	30846	13-02-2003	0	no tiene

10.4. FOTOGRAFÍAS



COLEGIO



COLEGIO



COLEGIO



COLEGIO



COLEGIO



LOCAL COMERCIAL IMPERIAL



LOCAL COMERCIAL IMPERIAL



LOCAL COMERCIAL IMPERIAL



LOCAL COMERCIAL IMPERIAL



EINSTEIN 33



EINSTEIN 65



EINSTEIN 73



EINSTEIN 77



EINSTEIN 81

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.

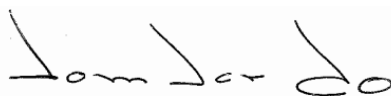
Atentamente:



Bernardita Latorre

Gerente

Tasación de Activos Fijos



Juan Carlos Lombardo

Analista

Tasación de Activos Fijos

Carmen Gloria Soto Sánchez

Tasador

Tasación de Activos Fijos

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.