



accelerating success



## INFORME DE VALUACIÓN

NIC 40 Propiedades de Inversión

Casa, Calle Cuatro Alamos N°19

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 Casa 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 Cuatro Alamos N°19, 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.

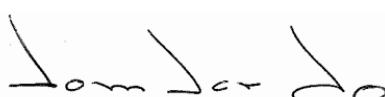
Saludamos atentamente a usted,  
Colliers International



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 Casa, ubicado en Calle Cuatro Alamos N°19 , 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

Casa Ítem	Cantidad	Unidad	Valor Unitario		Valor Razonable	
			(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Terreno	126,00	m <sup>2</sup>	\$ 350.570	12,56	\$ 44.171.819	1.583
Construcciones	76,22	m <sup>2</sup>	\$ 288.346	10,33	\$ 21.977.717	787
Obras Complementarias	1,00	Global			\$ 896.753	32
<b>Total</b>					<b>\$ 67.046.289</b>	<b>2.402</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"/>	Escripturas
<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 Casa 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 Cuatro Alamos N°19 , 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 Casa ubicado en Calle Cuatro Alamos N°19 , 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](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

- **ENFOQUE DE MERCADO**  
Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo
  - Precios observables en el mercado
  - Transacciones comparables
- **ENFOQUE DE INGRESOS**  
Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo.
  - Capitalización de rentas
  - Metodología del valor residual dinámico
- **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 valido siempre y cuando el mercado en análisis sea robusto y presente 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: Calle Cuatro Alamos N°19

Comuna: Maipú

Región: Metropolitana

Tipo de Activo: Casa

Propietario: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Ltda

Fecha de Visita: 13/06/2019

Roles: 165-35

Avalúo Fiscal Total: \$ 30.865.180

#### FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA



#### DESCRIPCIÓN

El inmueble tasado corresponde a una propiedad de uso "habitacional", según SII, actualmente funciona como vivienda unifamiliar, emplazada en la vereda sur de calle Cuatro Alamos entre las Avenidas Pajaritos y Alberto Llona. La propiedad posee un rol único N° 165-35. El plan regulador de la comuna señala que pertenece a la zona "ZC-3, Zona Mixta Comercio y Servicio". Sector de usos mixtos, consolidado, de carácter residencial predominante, compuesto principalmente por edificaciones tipo casas, en menor escala, se puede apreciar actividades comerciales y equipamiento variado. Presenta una superficie edificada de 66,60 m<sup>2</sup> útiles y 126 m<sup>2</sup> de terreno. La construcción presenta una ampliación trasera correspondiente a un dormitorio simple por 9,62 m<sup>2</sup> y un cobertizo en el patio trasero techado por 13,57 m<sup>2</sup>, ambas edificaciones no se encuentran regularizadas. Tipología constructiva en albañilería reforzada, con terminaciones de calidad media. La urbanización es completa. En el momento de la inspección se encontraba en buen estado de conservación sin daños aparentes que puedan afectar el valor del bien tasado.

### 5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

CONSTRUCCIÓN	TIERRA	Nº	Rol	Dirección	Sup. m <sup>2</sup>	Forma	Topografía	\$ / m <sup>2</sup>	U.F. / m <sup>2</sup>	Fecha de Tasación: 01/07/2019		Valor \$	Valor UF				
		1	165-35	Cuatro Alamos 19	126,00	Regular	Plana	\$ 350.570	12,56	\$ 44.171.819		1.583					
		<b>Subtotal Terrenos</b>				<b>126,00</b>			<b>\$ 350.570</b>	<b>12,56</b>	<b>\$ 44.171.819</b>		<b>1.583</b>				
		Nº	Rol	Nombre	Sup. m <sup>2</sup>	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/m <sup>2</sup>	Dep.UF/m <sup>2</sup>	Valor \$	Valor UF	
		1	165-35	Vivienda original	66,60	1982	C.Alb.Conf	Buena	Normal	70,0	32,5	1.612	24,20	10,19	\$ 18.943.829	679	
		2	165-35	Ampliación trasera (no regularizada)	9,62	1990	C.Alb.Conf	Buena	Normal	70,0	40,5	233	24,20	11,30	\$ 3.033.888	109	
		<b>Subtotal Construcciones</b>				<b>76,22</b>				<b>70</b>	<b>34</b>	<b>1.845</b>	<b>24,20</b>	<b>10,33</b>	<b>\$ 21.977.717</b>	<b>787</b>	
		Nº	Rol	Nombre	Cant. Uni	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/Uni	K	Dep.UF/Uni	Valor \$	Valor UF
		1	165-35	Cobertizo (no regularizada)	14 m <sup>2</sup>	1990	M.E.Autosc	Corriente	Normal	30,0	10,0	36	2,64	59%	1,09	\$ 414.333	15
		2	165-35	Pavimentos exteriores	30 m <sup>2</sup>	1982	Pavim.m <sup>2</sup>	Corriente	Normal	30,0	8,0	40	1,32	67%	0,45	\$ 377.546	14
		3	165-35	Reja frontal	10 ml	1982	Cierro ml	Corriente	Normal	30,0	8,0	11	1,10	67%	0,38	\$ 104.874	4
		<b>Subtotal Obras Complementarias</b>								<b>86</b>					<b>\$ 896.753</b>	<b>32</b>	
		<b>Totales:</b>													<b>\$ 67.046.289</b>	<b>2.402</b>	
		<b>TOTAL VALOR ENFOQUE DE MERCADO O COSTOS</b>													<b>\$ 67.046.289</b>	<b>UF 2.402</b>	
		<b>VALOR FINAL ADOPTADO</b>													<b>\$ 67.046.289</b>	<b>UF 2.402</b>	

## 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 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 10 mts. y Alberto Llona a 150 mts.  
 Distancias: Centro Comercial: 100 mts. Colegios: 50 mts. Transporte Público: Metro a 20 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

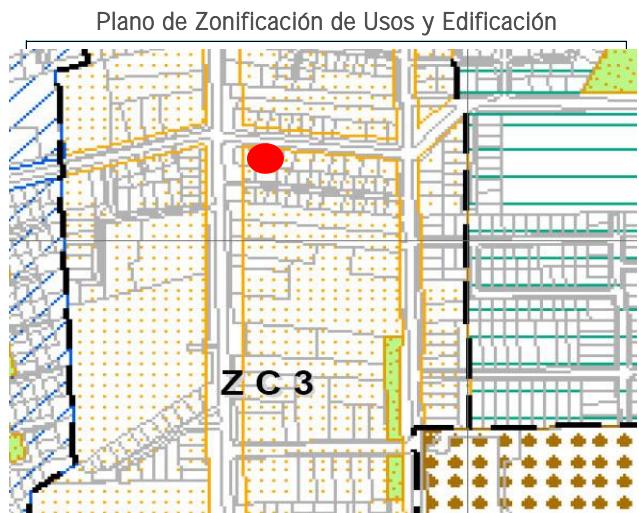
Urbanización:	Completa	Tipo de Acera:	Pastelón	Aqua Potable:	Red pública
Calidad:	Buena	Jardín en Acera:	No contempla	Aguas Lluvias:	Sin red
Estado Conservación:	Bueno	Arborización:	Formada	Electricidad:	Aérea
Tipo de Calzada:	Hormigón	Alcantarillado:	Colector público	Gas:	Red pública

#### 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



#### 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.)

#### 6.4. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

Antecedentes Municipales				
Permiso de Edificación	Recepción Final	Superficie con P.E.	Superficie con R.F.	Superficie Total
S/A	S/A	-	-	-
<b>Propiedad acogida a:</b>				
DFL 2 - 1959	Si	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:	Actual	
Destino del inmueble:	Habitacional	Origen de las superficies:	Plano Municipal	
Inscripción de Dominio:	CBR Stgo	Foja / n° / año:	Fs.51141 N°75573 Año 2015	Monto:

#### Comentarios:

Sin acceso al permiso de edificación ni al certificado de recepción final del inmueble.

#### 6.5. TERRENO DE EMPLAZAMIENTO

Características		Deslindes				
Forma	Regular	Norte	8	m	con:	Calle Cuatro Alamos
Topografía	Plana	Sur	8	m	con:	Lote vecino
Frente/Fondo	Adecuada	Oriente	15,75	m	con:	Con lote 4 Alamos N°25
Orientación	Poniente	Poniente	15,75	m	con:	Con lote 4 Alamos N°11
Superficie Total Bruta:		126,00	m <sup>2</sup>		Alcantarillado:	Red pública
Expropiación o Cesión:		0,00	m <sup>2</sup>		Agua potable:	Matriz pública
Servidumbres		0,00	m <sup>2</sup>		Electricidad:	Red pública
Superficie Neta Tasada:		126,00	m <sup>2</sup>		Gas:	No tiene

#### Comentarios:

Terreno presenta topografía plana y morfología regular.

## 6.6. EDIFICACIONES

1. Vivienda original		Año Construcción: 1982	Superficie Total: 66,60	
		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, 1 baño completo y 3 dormitorios simples				
Adosamiento: Pareada	Perm. de Edificación: S/A	Recepción Final: S/A		
<b>Obra Gruesa</b>	<b>Terminaciones</b>	<b>Instalaciones</b>		
Calidad: Buena	Calidad: Buena	Calidad: Buena		
Estado: Bueno	Estado: Bueno	Estado: Bueno		
Cimientos: Hormigón armado	Renovación Reciente: No	Renovación Reciente: No		
Estructura Principal: Albañilería	Revestimiento Exterior: Pintura	Alcantarillado: A colector público		
Estructura Secundaria: Madera	Revestimiento Interior: Estuco pintado	Agua Potable: De red pública		
Entrepiso: No posee	Cielos: Losa enlucida	Electricidad: De red pública		
Escaleras: No posee	Pavimentos Secos: Cerámicos	Gas: No posee		
Tabiques: Madera placas yeso-caí	Pavimentos Húmedos: Cerámicos	Climatización: No posee		
Techumbre: Cercha de madera	Puertas: Placa	Calefacción: No posee		
Cubierta: Asfalto tejas	Ventanas: Aluminio gris	Sistema de Alarma: No posee		
N° de Pisos: 1	Artefactos de Baño: Nacionales buena calidad	Ascensor: -		
Subterráneos:	Mobiliario Fijo: no tiene	Otros: -		
2. Ampliación trasera		Año Construcción: 1990	Superficie Total: 9,62	
		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: 1 dormitorio simple				
Adosamiento: Adosada	Perm. de Edificación: S/A	Recepción Final: S/A		
<b>Obra Gruesa</b>	<b>Terminaciones</b>	<b>Instalaciones</b>		
Calidad: Buena	Calidad: Buena	Calidad: Buena		
Estado: Bueno	Estado: Bueno	Estado: Bueno		
Cimientos: Hormigón armado	Renovación Reciente: No	Renovación Reciente: No		
Estructura Principal: Albañilería	Revestimiento Exterior: Pintura	Alcantarillado: A colector público		
Estructura Secundaria: No tiene	Revestimiento Interior: Estuco pintado	Agua Potable: De red pública		
Entrepiso: No posee	Cielos: Yeso-cartón	Electricidad: De red pública		
Escaleras: No posee	Pavimentos Secos: Cerámico	Gas: No posee		
Tabiques: Acero placas de yeso-c	Pavimentos Húmedos: -	Climatización: No posee		
Techumbre: Cercha de madera	Puertas: Placa	Calefacción: No posee		
Cubierta: Asfalto tejas	Ventanas: Aluminio gris	Sistema de Alarma: No posee		
N° de Pisos: 1	Artefactos de Baño: Nacionales buena calidad	Ascensor: -		
Subterráneos: 0	Mobiliario Fijo: No posee	Otros: -		

## 6.7. VIDAS ÚTILES PONDERADAS DE LAS EDIFICACIONES

Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Vida Útil Técnica	70	Vida Útil Técnica	20	Vida Útil Técnica	30
Vida Útil Remanente	34	Vida Útil Remanente	5	Vida Útil Remanente	10

## 6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Pavimento exterior:	Si	Sup.	30	m <sup>2</sup>	Características:	Radier
Cierro Perimetral:	Si	Cantidad	48	ml	Características:	Reja frontal
Cobertizos:	Si	Cantidad	14	m <sup>2</sup>	Características:	Cobertizo en patio trasero

### Comentarios:

Obras complementarias en buen estado de conservación

## 7. ENFOQUE DE MERCADO

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

### 7.1. REFERENCIAS DE MERCADO

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

Tipo de inmuebles: Habitacionales							Fecha de Valoración	01/07/2019	Valor UF	\$	27.908,86	
nº	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup.	Sup.	Índices UF/m <sup>2</sup>	Distribución UF/m <sup>2</sup>				
					Terreno m <sup>2</sup>	Constr. m <sup>2</sup>		Terreno	Const.	OO.CC.		
1	may-19	Oferta	Calle Cuatro Alamos (2D+1B)	<a href="#">P.I.4818113</a>	120	60	2.160	18,00	36,01	18,00	0,00	0
2	may-19	Oferta	Pasaje Alma, Maipú (3D+1B)	<a href="#">tictoc</a>	144	86	2.628	18,25	30,55	18,25	0,00	0
3	jul-17	CBR	Marina Grande 437 (Rol 1935-19)	<a href="#">F52514 N75376</a>	130	50	1.900	14,62	38,00	14,62	0,00	0
4	ago-17	CBR	Jorge. O Brien 1371 (Rol 193-295)	<a href="#">F60835 N87290</a>	183	51	2.213	12,09	43,39	12,09	0,00	0
5	mar-18	CBR	Cuatro Alamos 16 (Rol 175-22)	<a href="#">F19600 N27954</a>	198	77	1.854	9,36	24,08	9,36	0,00	0
6	may-18	CBR	Cuatro Alamos 102 (Rol 175-28)	<a href="#">F35832 N51433</a>	199	55	1.776	8,92	32,29	8,92	0,00	0
Promedio de la muestra:					162	63	2.089	13,54	34,05	13,54	0,00	0

Homologación de: Habitacionales

nº	Negociación	Ubicación	Tamaño	Estado	Habilitación	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Índices UF/m <sup>2</sup>		Distribución UF/m <sup>2</sup>				
									Terreno	Const.	OO.CC.	Terreno	Const.		
1	-5%	P	10%	S	0%	LP	5%	LP	5%	0%	15%	2.484	20,70	41,41	20,70
2	-5%	P	10%	S	0%	LM	-5%	LM	-5%	0%	-5%	2.496	17,34	29,03	17,34
3	0%	MP	20%	S	0%	S	0%	S	0%	0%	20%	2.280	17,54	45,60	17,54
4	0%	P	10%	S	0%	S	0%	S	0%	0%	10%	2.434	13,30	47,73	13,30
5	0%	S	0%	S	0%	P	10%	MP	20%	0%	30%	2.410	12,17	31,30	12,17
6	0%	S	0%	S	0%	P	10%	MP	20%	0%	30%	2.309	11,60	41,98	11,60
Promedio de homologación:								2.402	15,44	39,51	15,44				

Terreno: Desv.Stand. 3,62 Error Stand. 1,48 Constr: Desv.Stand. 7,64 Error Stand. 3,12

#### Análisis estadístico de la muestra

La muestra esta compuesta por 6 propiedades tipo casas de 1 piso, emplazadas en un radio cercano al inmueble en estudio, con similares características tanto en superficie, ubicación, estado de conservación y habilitación. La muestra fue homologada con el fin de asemejarla lo mas posible a la propiedad tasada.

## 7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

2. Propiedad en venta, cuenta con 1 piso, emplazada en la calle Cuatro Alamos, la superficie de construcción es de 60 m<sup>2</sup>. Posee 2 dormitorios y 1 baño. Tipología constructiva predominante en albañilería. Levemente peor ubicación que el bien en estudio. Cuenta con estacionamiento

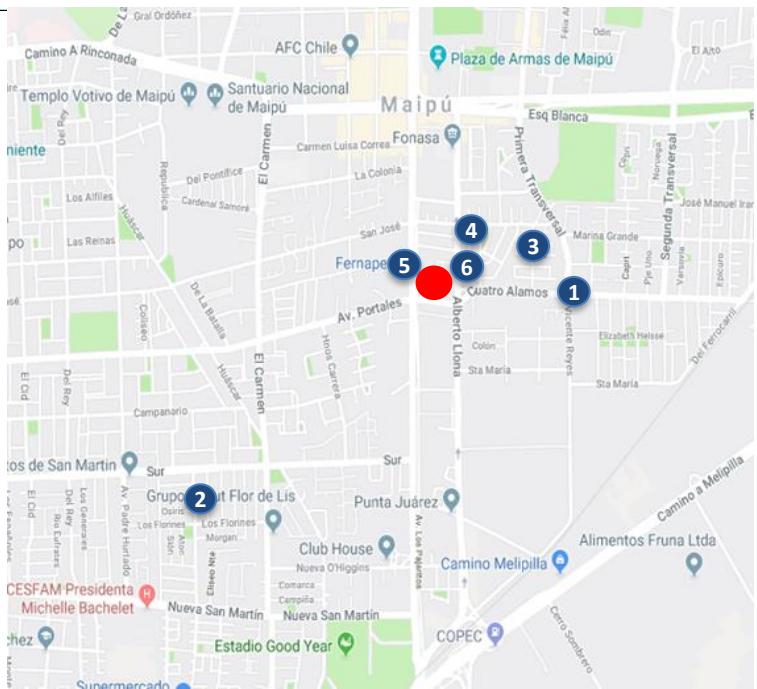
2. Propiedad en venta, cuenta con 1 piso, emplazado en el pasaje Alma, la superficie de construcción es de 86 m<sup>2</sup>. Posee 3 dormitorios y 1 baño. Tipología constructiva predominante en albañilería. Inferior ubicación respecto al bien en estudio. Cuenta con estacionamiento

3. Referencia proveniente del CBR, cuenta con 1 piso, emplazada en la Calle Marina Grande, la superficie de construcción es de 50 m<sup>2</sup>. Tipología constructiva predominante en albañilería. Inferior ubicación respecto al bien en estudio. Cuenta con estacionamiento

4. Referencia proveniente del CBR, cuenta con 1 piso, emplazada en la Calle Jorge O Brien, la superficie de construcción es de 51 m<sup>2</sup>. Tipología constructiva predominante en albañilería. Inferior ubicación respecto al bien en estudio. Cuenta con estacionamiento

5. Referencia proveniente del CBR, cuenta con 1 piso, emplazada en la Calle Cuatro Alamos, cercano al bien tasado, la superficie de construcción es de 77 m<sup>2</sup>. Tipología constructiva predominante en albañilería. Similar ubicación respecto al bien en estudio. Cuenta con estacionamiento

6. Referencia proveniente del CBR, cuenta con 1 piso, emplazada en la Calle Cuatro Alamos, cercano al bien tasado, la superficie de construcción es de 55 m<sup>2</sup>. Tipología constructiva predominante en albañilería. Similar ubicación respecto al bien en estudio. Cuenta con estacionamiento



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 existe 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.

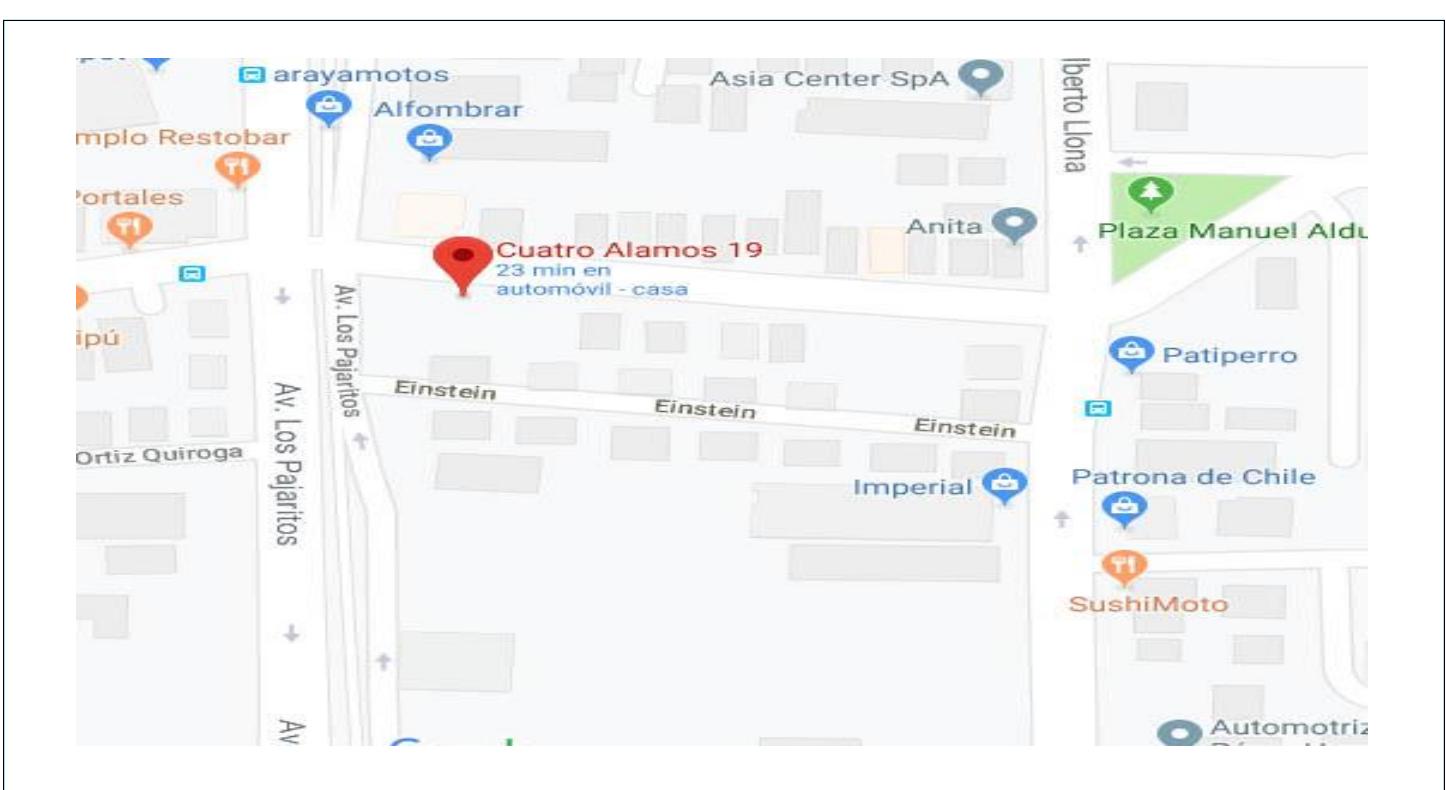
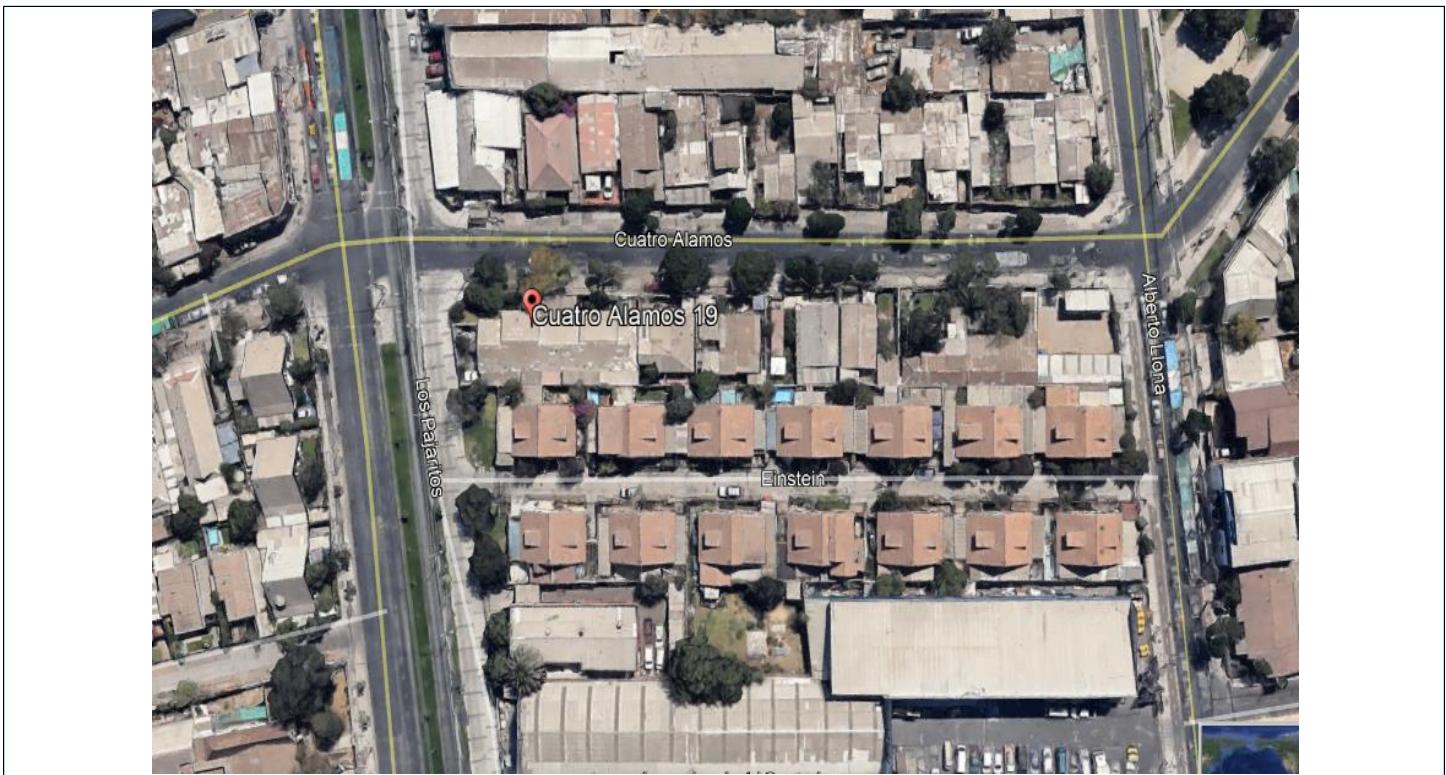
### 8.1. VALORACIÓN POR ENFOQUE DE COSTOS

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	126	12,56 \$	44.171.819	1.583
Construcciones	76	10,33 \$	21.977.717	787
Obras Complementarias		\$	896.753	32
<b>Total</b>		\$	<b>67.046.289</b>	<b>2.402</b>

## 9. ANEXOS

### 9.1. PLANO DE UBICACIÓN



## 9.2. PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE



9.3. 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 - 00035
Dirección o Nombre del bien raíz	:	4 ALAMOS 19
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL
<b>AVALÚO TOTAL</b>	:	<b>\$ 30.865.180</b>
<b>AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO</b>	:	<b>\$ 30.865.180</b>
<b>AVALÚO AFECTO A IMPUESTO</b>	:	<b>0</b>

DIRECCION	SUPERFICIE COMUN EN M <sup>2</sup>		
	EDIFICADA	PATIO USO EXCLUSIVO	
4 ALAMOS N°11	67,18	142,59	209,67
" N°19	66,60	59,40	126,00
" N°25	66,00	59,40	126,00
" N°33 ✓	67,18	60,00	127,18
<b>TOTALES</b>	<b>267,56</b>	<b>321,49</b>	<b>589,05</b>

- LAS VIVIENDAS SE ENAJENAN COMO CUERPO CIERTO.
- LAS DIMENSIONES DEL PLANO SON REFERENCIALES, PREVALECIENDO LAS MEDIDAS REALES DE LA CONSTRUCCION.
- LAS FAJAS DE ANTEJARDIN, PATIOS POSTERIORES Y SUPERFICIE DEL TERRENO EDIFICADA EN PRIMER PISO, SON PROPIEDAD COMUN ASIGNADAS EN USO EXCLUSIVO A CADA UNA DE LAS VIVIENDAS.

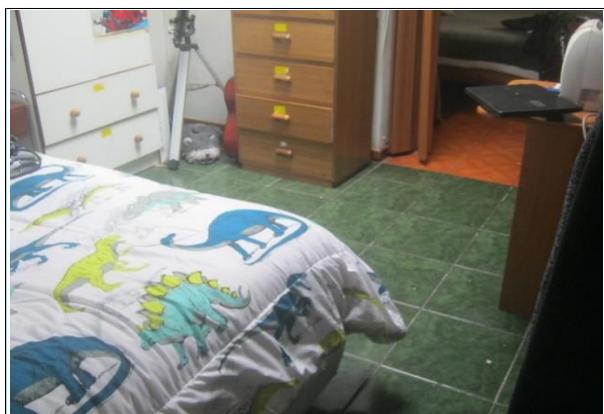
MUNICIPALIDAD DE MAIPU  
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

EL PRESENTE PLANO HA SIDO APROBADO PARA EFECTOS DE VENTAS O ADJUDICACION ACOGIDAS A LA LEY N°6071 DE VENTAS POR PISO O DEPARTAMENTOS Y SU REGLAMENTO, SEGUN CERTIFICADO N° 44 DE FECHA 22 DE ENERO DE 1982, DE ESTA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES.

PLANO DE LEY DE VENTAS POR PISOS - LEY N° 6071  
4 VIVIENDAS DFL-2 DE 1 PISO - CALLE 4 ALAMOS N°11-19-25-33-MAIPU

#### 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 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 sume 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 técnica de los activos ni ha solicitado ningún estudio independiente para analizar aquellas zonas de la propiedad que se encuentran al descubierto y que no son fácilmente accesibles a visibles, ni la posible utilización de materiales considerados perjudiciales para la salud o peligrosos. Asimismo, Colliers no ha comprobado que la propiedad no tenga fallos estructurales, podredumbre, plagas o cualquier otro defecto como falta de solidez o la posible utilización de materiales perniciosos durante su construcción.

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

## 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



Juan Carlos Lombardo

Analista

Tasación de Activos Fijos

Carmen Gloria Soto Sánchez

Tasador

Tasación de Activos Fijos