



INFORME DE VALUACIÓN

NIC 40 Propiedades de Inversión

Casa, Cañete 7968

Comuna de La Granja, región Metropolitana.

Inmueble de propiedad de: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II

Solicitado por: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II

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

TABLA DE CONTENIDOS

Capítulo	Página
1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS	3
2. RESUMEN EJECUTIVO	4
3. OBJETIVO Y ALCANCE	5
4. SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES	6
5. INFORME DE VALUACIÓN	7
6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD	8
7. ENFOQUE DE MERCADO	11
8. ENFOQUE DE COSTOS	13
9. ANEXOS	14
10. PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	18
11. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	19

1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS

Santiago, 01/07/2019.

Estimados Señores
Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II

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 (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, 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 Cañete 7968, comuna de La Granja, 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 y, por lo tanto, no debe ser considerado para ningún otro propósito, por lo que la entrega de éste a terceros debe contar con nuestra autorización, en ese caso particular, se deberá firmar una carta de entrega de informes a terceros que delimita las condiciones de su utilización y nuestra responsabilidad al respecto.

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

Saludamos atentamente a usted,
Colliers International



Bernardita Latorre

Gerente

Tasación de Activos Fijos



Juan Carlos Lombardo

Analista

Tasación de Activos Fijos

José Manuel Díaz

Tasador

Tasación de Activos Fijos

2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II, hemos realizado la valuación del inmueble tipo Casa, ubicado en Cañete 7968, comuna de La Granja, 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	510,00	m ²	\$ 172.132	6,17	\$ 87.787.288	3.145
Construcciones	110,00	m ²	\$ 241.292	8,65	\$ 26.542.096	951
Obras Complementarias	1,00	Global			\$ 1.801.753	65
Total					\$ 116.131.137	4.161

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

3. OBJETIVO Y ALCANCE

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

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

<input checked="" type="checkbox"/>	Escrutinas
<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 Casa fue visitado por la división de Tasación de Activos Fijos de Colliers International con fecha 20/08/2019, con el fin de realizar una inspección física exterior e interior para su posterior valoración.

MANDANTE

DIRECCIÓN

Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II, Rut: 76327534-5

Cañete 7968, comuna de La Granja, 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 Cañete 7968, comuna de La Granja, Región Metropolitana, perteneciente a Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II 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

- **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, 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

Rut: 76327534-5 Fecha de Propuesta: 27/05/2019 ICT:

5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección: Cañete 7968

Propietario: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II

Comuna: La Granja

Fecha de Visita: 20/08/2019

Región: Metropolitana

Roles: 5192-36

Tipo de Activo: Casa

Avalúo Fiscal Total: \$ 23.130.121

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA		DESCRIPCIÓN
		<p>El inmueble tasado corresponde a una casa de un nivel. Según SII, de uso habitacional, emplazada en la vereda oriente de la calle Cañete No. 7968, entre la calle Tome y Combarbalá, comuna de la Granja.</p> <p>El Plan regulador comunal señala que se emplaza en la zona "ZH-1 Zona Residencial Malaquías Concha".</p> <p>Sector urbano mixto, consolidado, de carácter habitacional principalmente, compuesto por viviendas de baja altura, tipo casas, a su vez, se pueden visualizar bodegas y galpones en los alrededores. El nivel socioeconómico del sector es medio-bajo.</p> <p>El inmueble corresponde a una casa de un piso que posee una superficie útil de 110 m² y una superficie de terreno de 510 m², según SII. La construcción presenta una estructura principal soportante de madera clase E3, esto según certificado de avalúo detallado y lo verificado in-situ.</p> <p>Cabe destacar, que la visita fue exterior, por tal razón, se desconoce el estado de la propiedad internamente. El inmueble presenta un estado de conservación regular.</p> <p>El sector cuenta con urbanización completa y presenta buena conectividad y locomoción colectiva.</p> <p>NOTA: No se tuvo acceso al expediente municipal en la DOM, por lo que se opta utilizar datos del avalúo detallado, levantamiento aéreo y lo visto in-situ.</p>

5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

TERRENO	Nº	Rol	Dirección	Sup. m ²	Forma	Topografía		\$ / m ²	U.F. / m ²	Valor \$	Valor UF	
						Plana						
	1	5192-36	Cañete 7968	510,00	Regular	Plana		\$ 172.132	6,17	\$ 87.787.288	3.145	
	Subtotal Terrenos			510,00				\$ 172.132	6,17	\$ 87.787.288	3.145	
CONSTRUCCIÓN	Nº	Rol	Nombre	Sup. m ²	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/m ²
	1	5192-36	Construcción original	64	1968	E.Madera	Buena	Normal	40,0	10,0	1.211	18,92
	2	5192-36	Ampliación	46	2000	E.Madera	Buena	Normal	40,0	20,5	871	18,92
	Subtotal Construcciones			110					40	14	2.082	18,92
O.C.C.	Nº	Rol	Nombre	Cant. Uni	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/Uni
	1	5192-36	Pavimentos exteriores	1	GI	1968	Pavim.m ²	Corriente	Normal	30,0	10,0	
	2	5192-36	Reja frontal metálica	10	ml	1968	Cierro ml	Corriente	Normal	30,0	10,0	11
	Subtotal Obras Complementarias										1,10	59%
	Totales:											\$ 1674.532
	TOTAL VALOR ENFOQUE DE MERCADO O COSTOS											\$ 127.221
	VALOR FINAL ADOPTADO											\$ 1.801.753
												60
												5
												65
												4.161
												4.161

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

6.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Tipo de Zona:	Urbana	Cambio de Uso a:	No presenta	Tendencia de Valor:	Estable
Densidad:	Media	Desarrollo Urbano:	Estacionario	Calidad del Sector:	Corriente
Estado Conservación:	Regular	Mercado Objetivo:	Medio-Bajo	Facilidad de Estac.	Normal
Demanda:	Baja	Altura Edificación:	2 pisos	Vías de Acceso:	Normal
Destino del Barrio:	Habitacional	Edad Media Sector:	40 años	Equipamiento Básico:	Completo

Vías Principales: Tome a 50 mts. y Av. Punta Arenas a 200 mts.
 Distancias: Centro Comercial: 5400 mts. Colegios: 650 mts. Transporte Público: Bus a 200 mts.
 Usos del sector: Comercial: 5 % Industrial: 10 % Habitacional: 70 % Equipamiento: 5 % Sitios Eriazos: 10 % 100

Observaciones:

Sector es de usos mixtos, consolidado, de carácter residencial predominante, en el entorno se observan viviendas unifamiliares del tipo casa, de data antigua, de un piso principalmente. En menor escala se aprecian bodegas para usos comerciales, industriales y equipamiento variado. Presenta buena accesibilidad, cuenta con locomoción colectiva a través de buses de Transantiago. La urbanización es completa.

6.2. URBANIZACIÓN DEL SECTOR

Urbanización:	Completa	Tipo de Acera:	Pastelón	Agua Potable:	Red pública
Calidad:	Corriente	Jardín en Acera:	Formado	Aguas Lluvias:	Colector público
Estado Conservación:	Bueno	Arborización:	Formada	Electricidad:	Aérea
Tipo de Calzada:	Adoquín	Alcantarillado:	Colector público	Gas:	Red pública

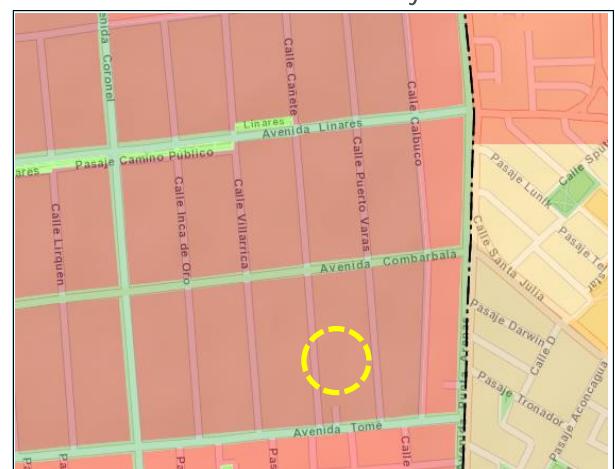
Observaciones:

El sector cuenta con urbanización completa, en buen estado de conservación. Calles pavimentadas con señalización, tendido eléctrico, telefonía, agua potable y alcantarillado.

6.3. NORMATIVA

Normativa / Uso	ZH-1 Zona Residencial Malaquías Concha	
	Vivienda	Comercio, equip. y otros usos
Densidad máxima (viv./há)	450 hab/ha	-
Subdivisión predial mínima	500	500
Frente Predial Mínimo	-	-
Coef. de constructibilidad	2,6	2,6
Coef. ocupación de suelo	0,8	0,8
Rasante	-	-
Altura máxima	14 m o 4 pisos.	14 m o 4 pisos.
Antejardín	-	-
Distanciamiento	Art. 2.6.3. O.G.U.C	Art. 2.6.3. O.G.U.C
Agrupamiento	Aislado y pareado	Aislado y pareado

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 ZH-1, Ejes de Actividad Mixta Malaquías Concha

Usos Permitidos:

Residencial, Equipamiento (de todas las clases, excepto las actividades productivas), infraestructura, áreas verdes, espacio público.

Usos Prohibidos:

Todos los usos de suelo mencionados como no permitidos, los mencionados en el artículo 9 de la ordenanza municipal de la comuna de la Granja, además de los siguiente:

- Residencial: Moteles.
- Infraestructura de transporte: Terminales de buses, terminales de locomoción colectiva y depósitos de vehículos.
- Comercio: Mataderos, venta de chatarras, y desarmadurías, discotecas, pubs.
- Actividades productivas: Todos
- Salud: Cementerios y crematorios.
- Seguridad: Cárcel y bases militares.
- De esparcimiento: Salones de pool, parques de entretenimientos, zoologicos, casinos, juegos electrónicos, mecánicos y similares.

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	S/A	S/A	S/A
<hr/>				
Propiedad acogida a:				
DFL 2 - 1959	Si			
Ley 6.071 (venta por pisos)	No			
Ley 9.135 (ley Pereira)	No			
Ley 19.537 (copropiedad inmobiliaria)	No			
Destino del inmueble:	Habitacional			
Origen de las superficies:				
Inscripción de Dominio:	CBR San Miguel	Foja / n° / año: 9223/7927/2015	Monto:	83.703.727

Comentarios:

Sin acceso a los antecedentes municipales en la DOM.

6.5. TERRENO DE EMPLAZAMIENTO

Características		Deslindes			
Forma	Regular	Norte	51	m con:	Sitio 36
Topografía	Plana	Sur	51	m con:	Sitio 34
Frente/Fondo	Adecuada	Oriente	10	m con:	Sitio 20 y 21
Orientación	Sur	Poniente	10	m con:	Deslinda con calle el Cañete
Superficie Total Bruta:		510,00 m ²		Alcantarillado:	Red pública
Expropiación o Cesión:		0,00 m ²		Agua potable:	Matriz pública
Servidumbres		0,00 m ²		Electricidad:	Red pública
Superficie Neta Tasada:		510,00 m ²		Gas:	Red pública

Comentarios:

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

6.6. EDIFICACIONES

1. Casa de un piso		Año Construcción: 1968	Superficie Total: 110,00
		Descripción: Casa de un nivel de tipología constructiva predominante en madera	
Programa: S/A			
Adosamiento:	Aislada	Perm. de Edificación:	S/A
Obra Gruesa		Terminaciones	
Calidad:	Corriente	Calidad:	Corriente
Estado:	Normal	Estado:	Normal
Cimientos:	S/A	Renovación Reciente:	No
Estructura Principal:	Madera	Revestimiento Exterior:	Estuco
Estructura Secundaria:	Madera	Revestimiento Interior:	S/A
Entrepiso:	No posee	Cielos:	No posee
Escaleras:	No posee	Pavimentos Secos:	S/A
Tabiques:	Madera	Pavimentos Húmedos:	S/A
Techumbre:	Vigas de madera	Puertas:	S/A
Cubierta:	Madera tejuelas	Ventanas:	Madera barnizada
Nº de Pisos:	1	Artefactos de Baño:	Nacionales corrientes
Subterráneos:	0	Mobiliario Fijo:	S/A
		Instalaciones	
Calidad:	Corriente	Calidad:	Corriente
Estado:	Normal	Estado:	Normal
Renovación Reciente:	No	Revestimiento Exterior:	No
Alcantarillado:	A colector público	Agua Potable:	De red pública
Electricidad:	De red pública	Gas:	De red pública
Climatización:	S/A	Calefacción:	S/A
Sistema de Alarma:	S/A	Ascensor:	-
Otros:	S/A		

6.7. VIDAS ÚTILES PONDERADAS DE LAS EDIFICACIONES

Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Vida Útil Técnica	40	Vida Útil Técnica	15	Vida Útil Técnica	25
Vida Útil Remanente	14	Vida Útil Remanente	5	Vida Útil Remanente	10

6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Pavimento exterior:	Si	Sup.	1	Gl	Características:	Pavimentos exteriores
Cierro Perimetral:	Si	Cantidad	10	ml	Características:	Reja frontal metálica

Comentarios:

Obras complementarias en regular 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: Terrenos

nº	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno m ²	Sup. Constru. m ²	Valor UF	Fecha de Valoración 01/07/2019		Valor UF \$	27.908,86	
								Índices UF/m ²	Distribución UF/m ²			
								Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	jun-19	Oferta	Puerto Varas / Combarbalá	P.I.4888661	714	183	5.724	8,02	31,28	6,22	7,00	0
2	may-19	Oferta	Av. Punta Arenas / Calle Yungay	P.I.4800037	300	409	6.107	20,36	14,93	8,77	8,50	0
3	jul-19	Oferta	Yungay con Cañete	P.I.4926492	638	192	4.361	6,84	22,71	5,03	6,00	0
4	jun-19	Oferta	Pasaje 2 Sur / Coronel	toctoc	450	250	4.679	10,40	18,72	5,95	8,00	0
5	jul-19	Oferta	Tres Norte	P.I.4950906	313	104	2.860	9,14	27,50	7,48	5,00	0
Promedio de la muestra:					483	228	4.746	10,95	23,03	6,69	6,90	0

Homologación de: Terrenos

nº	Negociación	Ubicación	Tamaño	Forma	Normativa	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Índices UF/m ²		Distribución UF/m ²
									Terreno	Const.	
									Terreno	Const.	OO.CC.
1	-5%	LM	-5%	Ma	10%	S 0% S 0%	0% 0%	5.724	8,02	31,28	6,22 7,00
2	-5%	LM	-5%	LMe	-5%	S 0% S 0%	0% 0%	-15%	5.191	17,30	12,69 7,45 7,23
3	-5%	LM	-5%	LMa	5%	S 0% S 0%	0% 0%	-5%	4.143	6,49	21,58 4,78 5,70
4	-5%	S	0%	S	0%	S 0% S 0%	0% 0%	-5%	4.445	9,88	17,78 5,66 7,60
5	-5%	S	0%	LMe	-5%	S 0% S 0%	0% 0%	-10%	2.574	8,22	24,75 6,73 4,50
Promedio de homologación:								4.415	9,98	21,62	6,17 6,41

Terreno: Desv.Stand. 1,02

Error Stand. 0,46

Constr: Desv.Stand. 7,03

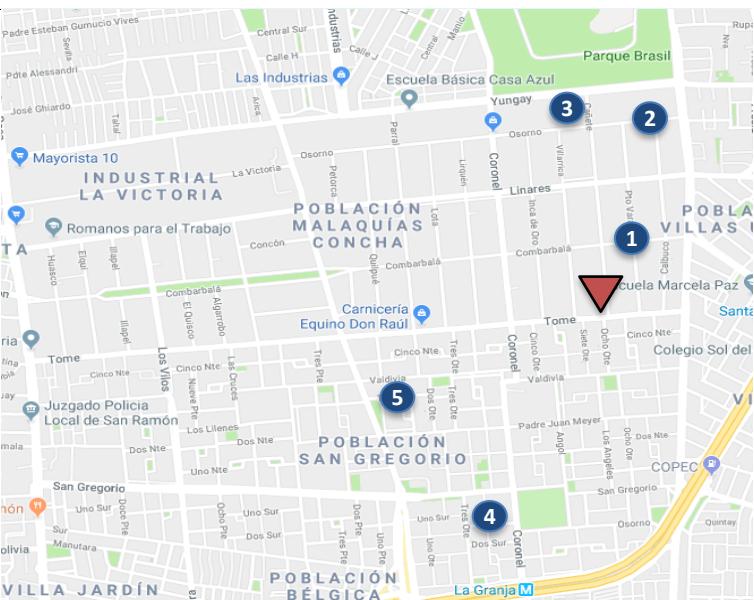
Error Stand. 3,14

Análisis de la muestra

Muestra compuesta por 5 terrenos de similares características a la propiedad en estudio, que se emplazan en un radio cercano. La muestra fue homologada para asemejarla lo mas posible al bien tasado.

7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

- Terreno con superficie de 714 m², topografía plana, posee construcciones, emplazado en la Av. Combarbalá. Mejor ubicación. Uso de Suelo "ZH-1, Zona Residencial Malaquías Concha".
- Terreno con superficie de 300 m², topografía plana, posee construcciones, emplazado cercano a la Av. Pta. Arenas. Mejor ubicación. Uso de Suelo "ZH-1, Zona Residencial Malaquías Concha".
- Terreno con superficie de 638 m², topografía plana, emplazado entre calles Yungay/Cañete. Mejor ubicación. Uso de Suelo "ZH-1, Zona Residencial Malaquías Concha".
- Terreno con superficie de 450 m², topografía plana, posee construcciones, emplazado en pasaje 2 Sur/Coronel. Ubicación similar. Uso de Suelo "ZH-1, Zona Residencial Malaquías Concha".
- Terreno con superficie de 313 m², topografía plana, posee construcciones, emplazado en la calle Tres Norte. Ubicación similar. Uso de Suelo "ZH-1, Zona Residencial Malaquías Concha".



Testigo 1



Testigo 2



Testigo 3



Testigo 4



Testigo 5

8. ENFOQUE DE COSTOS

La lógica detrás de este enfoque es el principio de sustitución, un comprador prudente no pagará más por una propiedad que el costo de adquirir una propiedad sustituta de utilidad equivalente. Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, se utiliza este enfoque. En una primera parte se determina el Costo de Reposición a Nuevo (CRN) del inmueble tasado. Posteriormente se deduce la pérdida de valor causada por el deterioro físico, obsolescencia funcional u obsolescencia económica.

Terreno: se valoriza por su valor adoptado por referentes de mercado homologables, el terreno a reponer debe cumplir la función técnica del inmueble que se quiere analizar.

Construcciones y obras de Infraestructura: Las construcciones y obras civiles, se revalorizaron a su costo de reposición, descontadas las depreciaciones respectivas por desgaste físico y depreciación funcional. Para estos fines, se entiende como costo de reposición o CRN, el desembolso en dinero o equivalente que debiera efectuarse para adquirir o construir, en su ubicación actual y dejar en condiciones de funcionamiento, un bien que cumpla una función técnicamente equivalente a la del bien actual. Para la obtención de los costos de reposición se utilizaron valores estadísticos complementados con presupuestos de proyectos de construcción entregados por la Administración. Para el cálculo del valor razonable de las construcciones y obras civiles a partir del CRN se utilizó el Método de Ross-Heidecke y el Método de Marston y Agg según corresponde a cada componente.

8.1. VALORACIÓN POR ENFOQUE DE COSTOS

Considerando la metodología del **costo directo**, determinado a través de cotizaciones o presupuestos recientes para edificaciones de especificaciones técnicas y diseño equivalentes al evaluado, podemos establecer un valor preliminar de:

Ítem	Superficie	U.F. / m ²	Valor \$	Valor U.F.
Terreno	510	6,17 \$	87.787.288	3.145
Construcciones	110	8,65 \$	26.542.096	951
Obras Complementarias		\$	1.801.753	65
Total		\$	116.131.137	4.161

9. ANEXOS

9.1. PLANO DE UBICACIÓN

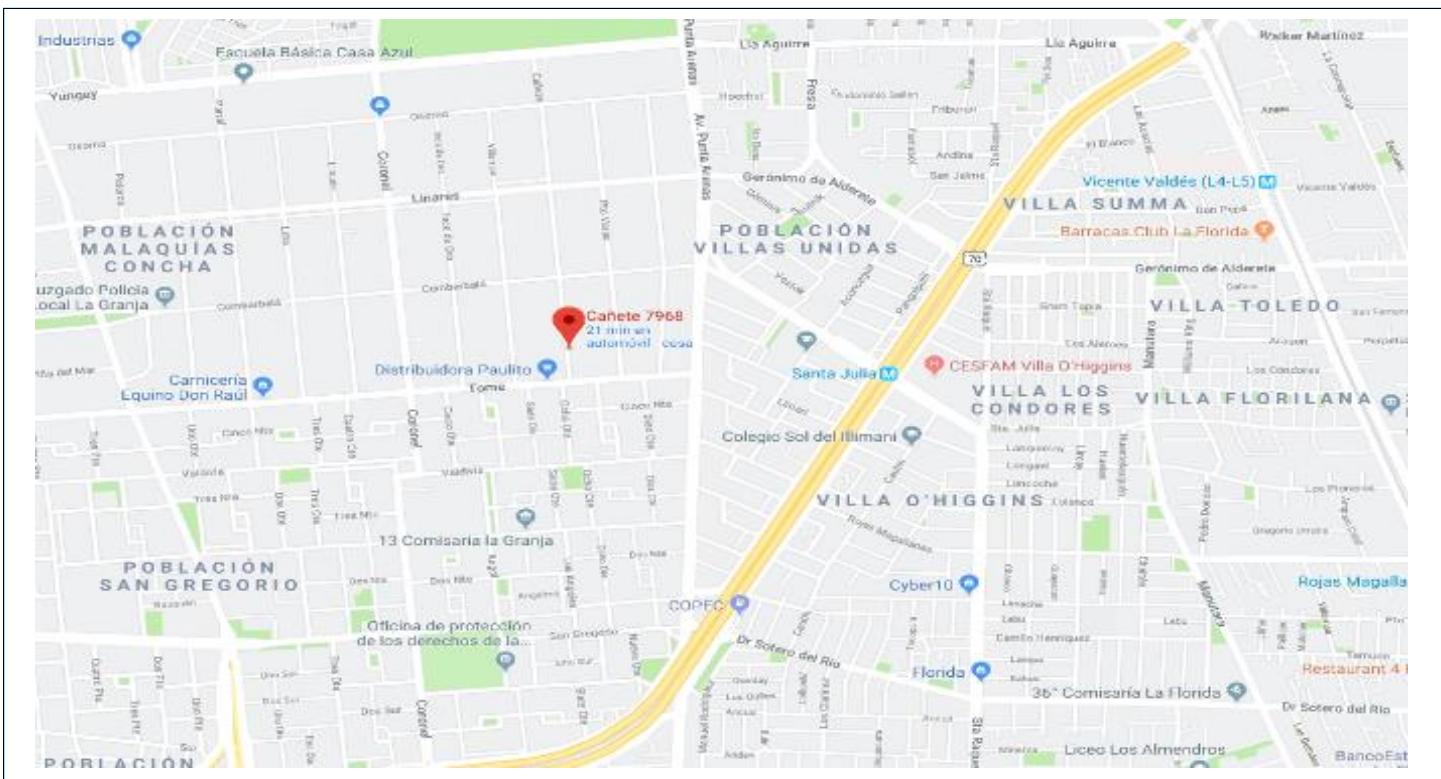
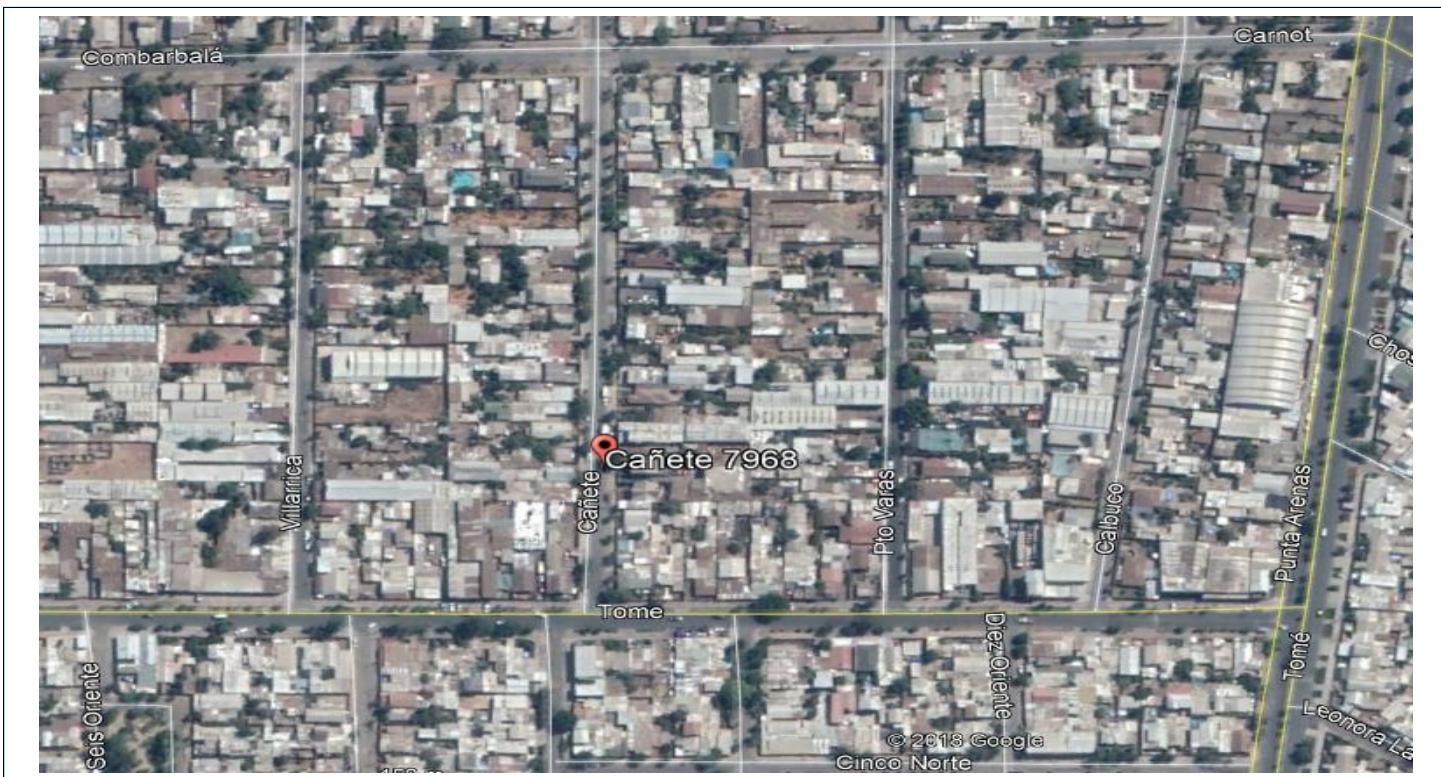


Imagen Satelital



Plano de Ubicación

9.2. PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE



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

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ

22 de Agosto de 2019

Datos Generales			
Comuna	LA GRANJA		
Dirección o Nombre de la Propiedad	ROL 05192-00036		
Nombre del Propietario	CANETE 7968 MALAQUIAS CONCHA		
Ubicación	URBANA	Destino	HABITACIONAL
		Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2019	
Desglose de Avalúo	Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2
Avalúo Total	\$ 22.765.877
Avalúo Exento	\$ 22.765.877
Avalúo Afecto	\$ 0
Año Término de Exención	Adicional 0,025% Avalúo Afecto
	Sobretasa del 0,275%
	Cuota Aseo Municipal
	Contribución Total

Avalúo Total Actualizado al 22/08/2019 \$ 23.130.121

Map data © OpenStreetMap contributors

La información predial contenida es solo referencial

DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
LA GRANJA	5192-36

Dirección o Nombre de la Propiedad
CANETE 7968 MALAQUIAS CONCHA

Ubicación
Reavalúo
URBANA
RAV NO AGRICOLA
2018

Destino
Área Homogénea
HABITACIONAL
HBB007

Catastro Valorizado

Avalúo Total	\$23.130.121
Avalúo Afecto	\$0
Avalúo Exento	\$23.130.121

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2019

El avalúo indicado, ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

**Áreas Homogéneas RAV NO
Agricola 2018** (+)

Ocultar

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

José Manuel Díaz

Tasador

Tasación de Activos Fijos