

INFORME DE VALUACIÓN

NIC 40 Propiedades de Inversión

Terreno, Calle Cuatro Alamos N°137

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	10
8. ENFOQUE DE COSTOS	12
9. ANEXOS	13
10. PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	16
11. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	17

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 Calle Cuatro Alamos N°137, 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 Calle Cuatro Alamos N°137, 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	306,21	m ²	\$ 398.426	14,28	\$ 122.001.977	4.371
Obras Complementarias	1,00	Global			\$ 3.606.444	129
Total					\$ 125.608.420	4.501

- 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"/> Escrituras
<input type="checkbox"/> Permiso de Edificación	<input type="checkbox"/> Certificado de Expropiación Serviu
<input type="checkbox"/> Certificado Recepción Final	<input type="checkbox"/> Certificado de Expropiación Municipal
<input checked="" type="checkbox"/> Listado de Roles	<input type="checkbox"/> Certificado de Informaciones Previas

El alcance de nuestro trabajo no incluye:

- Muebles
- Equipos
- Instalaciones

FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Terreno 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°137, 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 Calle Cuatro Alamos N°137, 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

- **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 Ltda

Rut: 76327534-5

Fecha de Propuesta: 27/05/2019

ICT:

5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección: Calle Cuatro Alamos N°137

Comuna: Maipú

Región: Metropolitana

Tipo de Activo: Terreno

Propietario: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Ltda

Fecha de Visita: 13/06/2019

Roles: 165-23

Avalúo Fiscal Total: \$ 49.250.279

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA



DESCRIPCIÓN

El inmueble tasado corresponde a una propiedad con destino "Sitio Eriazo", según SII, actualmente funciona como estacionamiento, emplazado en la vereda sur de calle Cuatro Alamos entre las Avenidas Pajaritos y Alberto Llona, específicamente en la esquina surponiente del cruce de la Avenida Llona y la Calle Cuatro Alamos. La propiedad posee un rol único N° 165-23.

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 de terreno de 306,21 m², según SII. Las obras exteriores existentes corresponden a cobertizos metálicos.

La urbanización es completa. En el momento de la inspección se encontraba en estado regular de conservación sin daños ni problemas aparentes que puedan afectar el valor del bien tasado.

5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

TERRENO	Nº	Rol	Dirección	Sup. m ²	Forma	Topografía	\$ / m ²	U.F. / m ²	Fecha de Tasación: 01/07/2019		Valor \$	Valor UF				
	1	165-35	Cuatro Alamos 137	306,21	Regular	Plana	\$ 398.426	14,28	\$ 122.001.977		4.371					
	Subtotal Terrenos			306,21			\$ 398.426	14,28	\$ 122.001.977		4.371					
OCC.																
OCC.	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	Cobertizos	70 m ²	1990	ME.Autosc	Corriente	Normal	30,0	15,0	185	2,64	43%	1,53	\$ 2.984.643	107
	2	165-35	Reja frontal	35 ml	1990	Cierro ml	Corriente	Normal	30,0	15,0	39	1,10	43%	0,64	\$ 621.801	22
	Subtotal Obras Complementarias										223			\$ 3.606.444	129	
	Totales:													\$ 125.608.420	4.501	
	TOTAL VALOR ENFOQUE DE MERCADO O COSTOS													\$ 125.608.420	UF 4.501	
	VALOR FINAL ADOPTADO													\$ 125.608.420	UF 4.501	

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

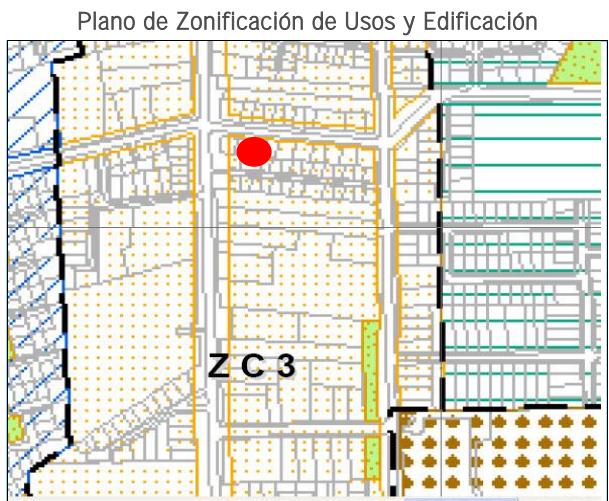
Urbanización:	Completa	Tipo de Acera:	Pastelón	Agua Potable:	Red pública
Calidad:	Buena	Jardín en Acera:	No contempla	Aguas Lluvias:	Sin red
Estado Conservación:	Bueno	Arborización:	Formada	Electricidad:	Aérea
Tipo de Calzada:	Hormigón	Alcantarillado:	Colector público	Gas:	Red pública

Observaciones:

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

6.3. NORMATIVA

Zona de usos y edificación:	Z-C-3, Mixta Comercio y Servicios	
Normativa / Uso	Vivienda	Comercio, equip. y otros usos
Densidad máx. neta (viv./há)	200	-
Subdivisión predial mínima	250	350
Frente Predial Mínimo	-	-
Coef. de constructibilidad	1,0	1,5
Coef. ocupación de suelo	0,7	0,7
Rasante	70°	70°
Altura máxima	9 mts	10,5 mts
Antejardín	5 mts	5 mts
Distanciamiento	O.G.U.C.	O.G.U.C.
Agrupamiento	A-P-C	A-P-C



Observaciones:

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

Uso de Suelo

Zona ZC-3, Mixta Comercio y Servicios

Usos Permitidos

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

Usos Prohibidos

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

6.4. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

Antecedentes Municipales

Permiso de Edificación	Recepción Final	Superficie con P.E.	Superficie con R.F.	Superficie Total
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

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

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

Destino del inmueble:	Sitio Eriazo	Origen de las superficies:	SII
-----------------------	--------------	----------------------------	-----

Inscripción de Dominio:	CBR Stgo	Foja / n° / año:	Fs.77099 N°116542 Año 2014	Monto:
-------------------------	----------	------------------	----------------------------	--------

Comentarios:

No posee construcciones.

6.5. TERRENO DE EMPLAZAMIENTO

Características		Deslindes			
Forma	Regular	Norte	17,3	m con:	calle Cuatro Alamos
Topografía	Plana	Sur	17,3	m con:	lote vecino
Frente/Fondo	Adecuada	Oriente	17,7	m con:	con Avda Alberto Llona
Orientación	Poniente	Poniente	17,7	m con:	con lote vecino

Superficie Total Bruta:	306,21 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:	306,21 m ²	Gas:	No tiene

Comentarios:

Terreno presenta topografía plana y morfología regular.

6.6. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Cierre Perimetral:	Si	Cantidad	35	ml	Características:	Reja frontal metálica y en albañilería
Cobertizos:	Si	Cantidad	70	m ²	Características:	Cobertizos metálicos

Comentarios:

Obras complementarias en estado regular 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	
nº	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup.	Sup.	Índices UF/m ²		Distribución UF/m ²			
					Terreno m ²	Constr. m ²	Valor UF	Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	ago-17	Oferta	Hermanos Carrera 1496	P.I.3559154	200	-	2.377	11,89	0,00	11,89	0,00	0
2	may-19	Oferta	Av. Pajaritos	P.I.4828188	374	-	6.358	17,00	0,00	17,00	0,00	0
3	mar-19	Oferta	Diego de Almagro / Rinconada	P.I.4631025	280	-	3.506	12,52	0,00	12,52	0,00	0
4	ago-17	Oferta	Central Gonzalo Peréz Llona	P.I.4774550	396	-	6.990	17,65	0,00	17,65	0,00	0
5	mar-17	CBR	Vaticano 66. (Rol 1045-113)	F22563 N32476	218	60	2.849	13,07	47,48	11,14	7,00	0
6	mar-19	CBR	El Carmen 1143. (Rol 25-8)	F19969 N28781	219	66	2.906	13,27	44,03	10,86	8,00	0
Promedio de la muestra:					281	63	4.164	14,23	45,76	13,51	7,50	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.	OO.CC.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	-5%	MP	20%	LMe	-5%	S 0%	S 0%	0%	10%	2.615	13,07	13,07		
2	-5%	M	-10%	LMa	5%	S 0%	S 0%	0%	-10%	5.722	15,30	15,30		
3	-5%	MP	20%	S	0%	S 0%	LM -5%	0%	10%	3.856	13,77	13,77		
4	-5%	S	0%	LMa	5%	S 0%	S 0%	0%	0%	6.990	17,65	17,65		
5	0%	MP	20%	S	0%	S 0%	S 0%	0%	20%	3.419	15,68	56,98	13,37	8,40
6	0%	MP	20%	S	0%	S 0%	LM -5%	0%	15%	3.342	15,26	50,63	12,49	9,20
Promedio de homologación:								4.324	15,12	53,81	14,28			

Terreno: Desv.Stand. 1,91 Error Stand. 0,78 Constr: Desv.Stand. 4,49 Error Stand. 3,17

Ánalisis estadístico de la muestra

La muestra esta compuesta por 6 terrenos, emplazadas en un radio cercano al inmueble en estudio, con similares características tanto en superficie, ubicación, forma y normativa. La muestra fue homologada con el fin de asemejarla lo mas posible a la propiedad tasada.

7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

1. Terreno en venta, cuenta con una superficie de 200 m², topografía plana, emplazado en la calle Hermanos Carrera. La ubicación se considera inferior respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZC-3".

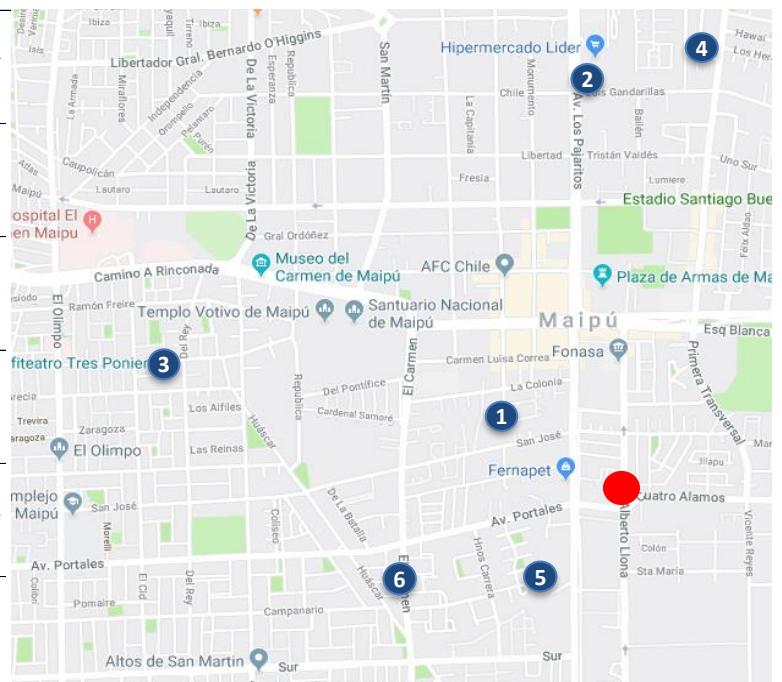
2. Terreno en venta, cuenta con una superficie de 374 m², topografía plana, emplazado en la Av. Pajaritos. La ubicación se considera superior respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZC-3".

3. Terreno en venta, cuenta con una superficie de 280 m², topografía plana, emplazado cercano al Camino La Rinconada. La ubicación se considera inferior respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZH-5".

4. Terreno en venta, cuenta con una superficie de 396 m², topografía plana, emplazado en la Calle Central Gonzalo Pérez Llona. La ubicación se considera similar respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZH-4".

5. referencia proveniente del CBR, cuenta con una superficie de 218 m², topografía plana, posee construcciones (casa), emplazado en la Calle Vaticano. Ubicación inferior respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZC-3".

6. Referencia proveniente del CBR, cuenta con una superficie de 219m², topografía plana, posee construcciones (casa), emplazado en la Calle El Carmen. Ubicación inferior respecto al bien tasado. Uso de suelo "ZH-5".



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 ²	Valor \$	Valor U.F.
Terreno	306,21	14,28	\$ 122.001.977	4.371
Obras Complementarias	1		\$ 3.606.444	129
Total			\$ 125.608.420	4.501

9. ANEXOS

9.1. PLANO DE UBICACIÓN

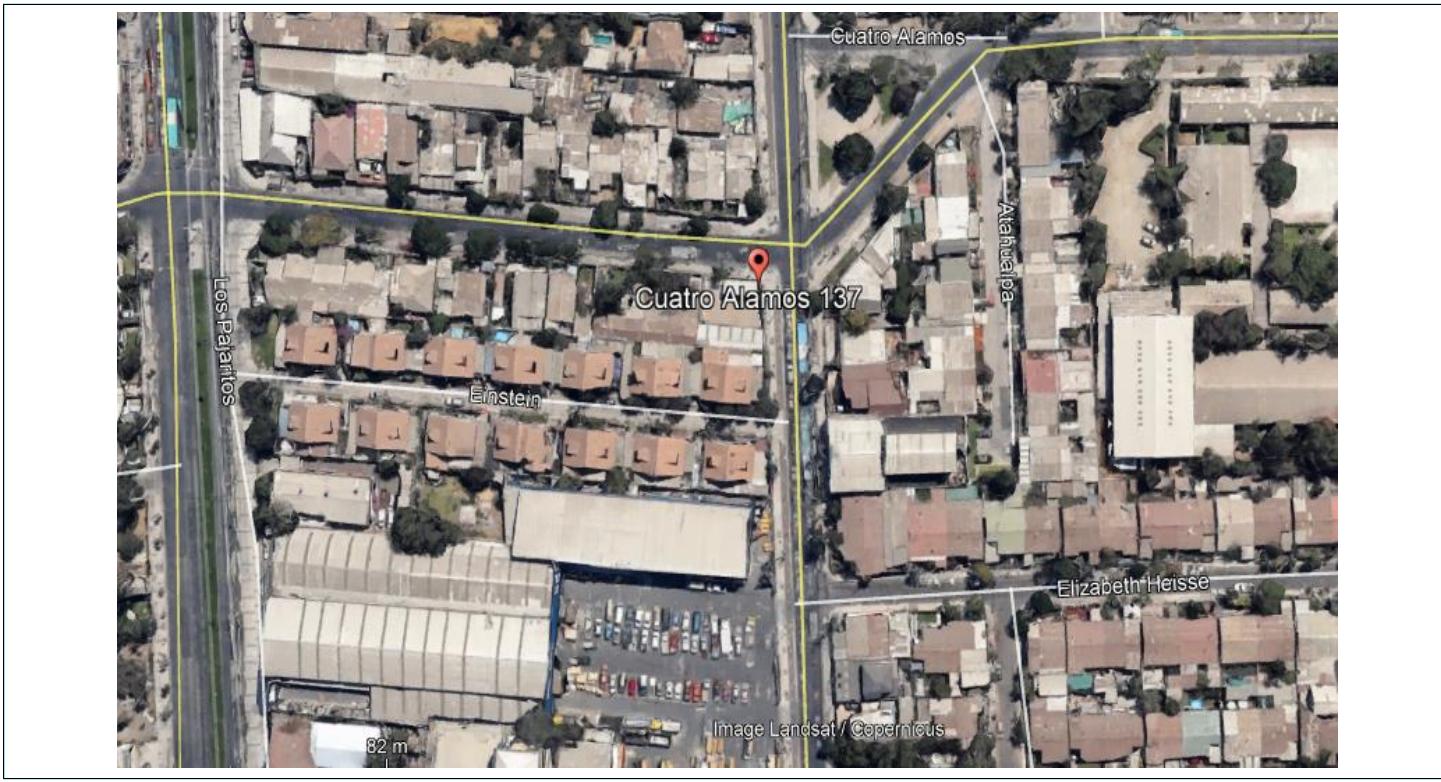
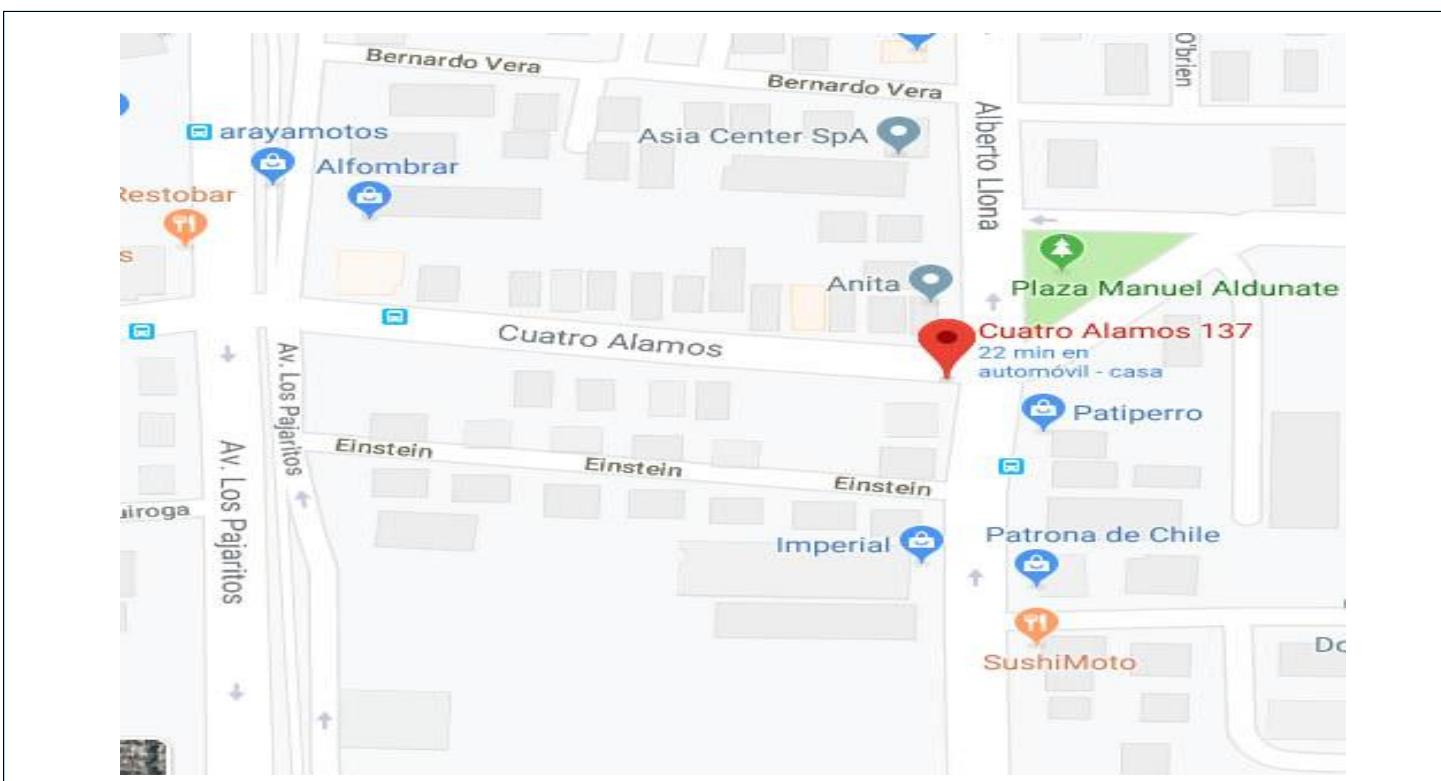


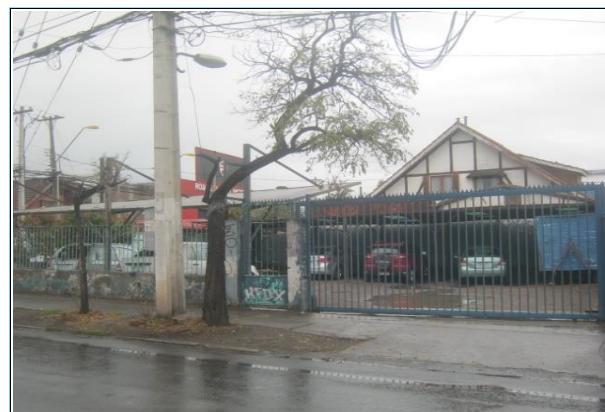
Imagen Satelital



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 - 00023
Dirección o Nombre del bien raíz	:	4 ALAMOS 137
Destino del bien raíz	:	SITIO ERIAZO
<hr/>		
AVALÚO TOTAL	:	49.250.279
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	49.250.279
<hr/>		



9.3. 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