



## INFORME DE VALUACIÓN

NIC 40 Propiedades de Inversión

Equipamiento, Av. Santa Rosa 7892

Comuna de La Granja, región Metropolitana.

Inmueble de propiedad de: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

Solicitado por: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

## 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	19
11.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	20

# 1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS

---

Santiago, 01/07/2019.

Estimados Señores  
Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

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 Limitada (en adelante, el inmueble tipo Equipamiento 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 Limitada, 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 Av. Santa Rosa 7892, 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.

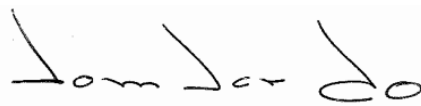
El presente informe está dirigido a la administración superior de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada y, por lo tanto, no debe ser considerado para ningún otro propósito, por lo que la entrega de éste a terceros debe contar con nuestra autorización, en ese caso particular, se deberá firmar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



Gerente  
Tasación de Activos Fijos



Juan Carlos Lombardo

Analista  
Tasación de Activos Fijos

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada, hemos realizado la valuación del inmueble tipo Equipamiento, ubicado en Av. Santa Rosa 7892, 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

Equipamiento			Valor Unitario		Valor Razonable	
Ítem	Cantidad	Unidad	(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Terreno	575,00	m²	\$ 313.919	11,25	\$ 180.503.456	6.468
Construcciones	74,04	m²	\$ 318.999	11,43	\$ 23.618.721	846
Obras Complementarias	1,00	Global			\$ 5.235.396	188
<b>Total Enfoque de Costo</b>					<b>\$ 209.357.573</b>	<b>7.501</b>

Cuadro de estimación del canon de arriendo

			Canon Mensual Unitario		Canon Mensual Total	
Ítem	Cantidad	Unidad	(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Equipamiento	74,04	m²	\$ 12.750	0,46	\$ 943.981	34

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

### 3. OBJETIVO Y ALCANCE

---

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

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

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

El alcance de nuestro trabajo no incluye:

- Muebles
- Equipos
- Maquinarias

#### FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Equipamiento fue visitado por la división de Tasación de Activos Fijos de Colliers International con fecha 17/06/2019, con el fin de realizar una inspección física exterior e interior para su posterior valoración.

#### MANDANTE DIRECCIÓN

Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada, Rut: 76327534-5  
Av. Santa Rosa 7892, 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 Equipamiento ubicado en Av. Santa Rosa 7892, comuna de La Granja, Región Metropolitana, perteneciente a Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada 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	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE MERCADO</b> Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Precios observables en el mercado</li><li>• Transacciones comparables</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE INGRESOS</b> Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capitalización de rentas</li><li>• Metodología del valor residual dinámico</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE COSTOS</b> Costos de replicar el activo, ajustados por depreciación, amortización, funcionalidad y obsolescencia económica.</li></ul>	

### 4.3. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el enfoque de mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como:

"El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes".

Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

#### Precios observables y transacciones de mercado

El valor de mercado es aquel análisis que le asigna un valor a un activo determinado, basado en medir o estimar el valor de este activo como el resultado de un análisis de inmuebles con similares características.

De este modo entendemos que es posible comparar el valor de nuestro activo entendiendo como tal, aquella suma de dinero que un vendedor podría obtener por un activo similar al valorizado en condiciones estándares de un mercado activo comparable.

Es fundamental que para el proceso de análisis se trabaje con propiedades similares, sustituibles o equivalentes tanto en calidad técnica, constructiva y funcional, analizando todas las similitudes y/o diferencias que puedan tener los comparables en relación al activo analizado, este método es válido siempre y cuando el mercado en análisis sea robusto y presenta gran cantidad de información.

Para el caso de los precios observables, se procedió a recopilar muestras para cada activo a valorizar, considerando información pública relacionada con ofertas de ventas comparables y/o ventas realizadas en un periodo no superior a doce meses de antigüedad.

Se utilizaron criterios de ajuste por ubicación, superficie, forma, normativa y 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 Limitada

Rut: 76327534-5

Fecha de Propuesta: 27/05/2019

ICT:

5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección: Av. Santa Rosa 7892

Comuna: La Granja

Región: Metropolitana

Tipo de Activo: Equipamiento

Propietario: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

Fecha de Visita: 17/06/2019

Roles: 2218-32

Avalúo Fiscal Total: \$ 64.374.965

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA

DESCRIPCIÓN

El inmueble tasado corresponde a una propiedad de uso "Comercio", según SII, perteneciente a la empresa "Inmobiliaria Santa Clara II, ubicado en el sector Poniente de la comuna de La Granja. Las propiedad se emplaza en la acera Oriente de la Avenida Santa Rosa. La propiedad posee un rol unico: 2218-32.

Actualmente la propiedad se encuentran arrendada a una empresa destinada a la venta de repuestos y accesorios para motos.

Sector de usos mixtos, consolidado, que concentra principalmente actividades comerciales y de equipamiento variado principalmente en el eje de la Av. Santa Rosa, a su vez, se puede vizualizar viviendas de data antigua tipo casas, en su gran mayoría ubicadas en las calles interiores. El nivel socioeconómico del sector es medio-bajo.

El plan regulador de la comuna de La Granja, señala que pertenece a la zona "ZC-3, Ejes de actividad mixta".

La superficie total del terreno es de 575 m², según SII. Las construcciones existentes se encuentran distribuidas de la siguiente manera:

- Local comercial de un nivel destinado a la venta de repuestos de motos. Tipología constructiva en albañilería y hormigón armado principalmente.
- Area descubierta destinada a un autolavado.

El sector cuenta con urbanización completa. Al momento de la inspección se encontraba en buen estado de conservación sin daños y/o problemas aparentes que puedan afectar el valor del bien tasado.

5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

Fecha de Tasación:01/07/2019Valor UF: \$ 27.908,86

N°	Rol	Dirección	Sup. m²	Forma	Topografía	\$ / m²		U.F. / m²		Valor \$	Valor UF
1	2218-32	Av.Santa Rosa 7892	575,00	Semi-regular	Plana	\$	313.919	11,25	\$	180.503.456	6.468
Subtotal Terrenos			575,00			\$	313.919	11,25	\$	180.503.456	6.468

N°	Rol	Nombre	Sup. m²	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/m²	Dep.UF/m²	Valor \$	Valor UF	
1	2218-32	Local Comercial	74,04	1998	C.Alb.Conf	Corriente	Regular	60,0	38,5	1.451	19,60	11,43	\$	23.618.721	846
Subtotal Construcciones			74,04					60	39	1.451	19,60	11,43	\$	23.618.721	846

N°	Rol	Nombre	Cant. Uni	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/Uni	K	Dep.UF/Uni	Valor \$	Valor UF	
1	2218-32	Pavimentos exteriores	501 m²	1998	Pavim.m²	Corriente	Regular	30,0	8,5	595	1,19	68%	0,37	\$	5.235.396	188
Subtotal Obras Complementarias										595				\$	5.235.396	188
Totales:													\$	209.357.573	7.501	
TOTAL VALOR ENFOQUE DE MERCADO O COSTOS													\$	209.357.573	UF	7.501
VALOR FINAL ADOPTADO													\$	209.357.573	UF	7.501

## 6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

### 6.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Tipo de Zona:	Urbana	Cambio de Uso a:	No presenta	Tendencia de Valor:	Estable
Densidad:	Alta	Desarrollo Urbano:	Estacionario	Calidad del Sector:	Corriente
Estado Conservación:	Regular	Mercado Objetivo:	Mixto Comercial	Facilidad de Estac.	Normal
Demanda:	Media	Altura Edificación:	4 pisos	Vías de Acceso:	Normal
Destino del Barrio:	Mixto	Edad Media Sector:	50 años	Equipamiento Básico:	Completo

Vías Principales: Av. Santa Rosa a 10 mts. y Av. Lo Ovalle a 500 mts.  
 Distancias: Centro Comercial: 1000 mts. Colegios: - mts. Transporte Público: Bus a 10 mts.  
 Usos del sector: Comercial: 50 % Industrial: 0 % Habitacional: 25 % Equipamiento: 25 % Sitios Eriazos: 0 % 100

#### Observaciones:

Sector es de usos mixtos, consolidado, compuesto principalmente por edificaciones con fines comerciales y equipamiento variado, mayormente emplazados por el eje de la Avenida Santa Rosa, la cual es una de los principales arterias viales dentro de la comuna, a su vez se puede visualizar sectores habitacionales, en las calles interiores, compuesto por construcciones antiguas tipo casas de uno piso. Presenta buena accesibilidad, cuenta con buena locomoción colectiva a través de buses de Transantiago por la Av. Santa Rosa, cabe destacar que la estación de metro Santa Rosa perteneciente a línea 4, se emplaza a 1.000 metros aproximadamente. 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:	Regular	Arborización:	Formada	Electricidad:	Aérea
Tipo de Calzada:	Hormigón	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.

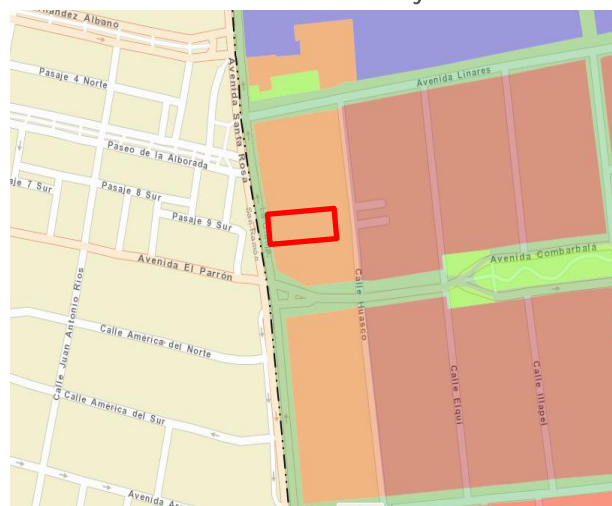
### 6.3. NORMATIVA

#### Zona de usos y edificación:

#### Zona ZC-3, Ejes de actividad mixta

Normativa / Uso	Vivienda	Comercio, equip. y otros usos
Densidad Bruta Máxima	600 hab/há	-
Subdivisión predial mínima	500	1000
Frente Predial Mínimo	-	-
Coef. de constructibilidad	3,7	3,7
Coef. ocupación de suelo	0,7	0,7
Rasante	-	-
Altura máxima	Libre según Rasante	Libre según Rasante
Antejardín	-	-
Distanciamiento	-	-
Agrupamiento	A,P,C	A,P,C

#### Plano de Zonificación de Usos y Edificación





**Uso de Suelo:**

Zona ZC-3, Ejes de Actividad Mixta

**Usos Permitidos:**

Residencial, Equipamiento, actividades productivas e instalaciones de impacto similar al industrial, Infraestructura, Areas verdes, espacios públicos.

**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 locomoción colectiva y depósitos de vehículos.
- Comercio: Mataderos, venta de chatarras, y desarmaduras.
- Salud: Cementerios y crematorios.
- Seguridad: Cárceles y bases militares.

**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	77 / 1998	S/A	74,04	74,04
		-	74,04	74,04

Propiedad acogida a:		Cumple con Plan Regulador Vigente	
DFL 2 - 1959	No	Según uso actual del inmueble:	Si
Ley 6.071 (venta por pisos)	No	Según tipo de construcción:	Si
Ley 9.135 (ley Pereira)	No	Cambios al Plan Regulador:	No contempla
Ley 19.537 (copropiedad inmobiliaria)	No	Mayor o mejor uso del inmueble:	Actual
Destino del inmueble:	Comercio	Origen de las superficies:	Plano Municipal
Inscripción de Dominio:	-	Foja / n° / año:	-
		Monto:	-

**Comentarios:**

la superficie del local comercial fue aportada por el certificado de recepción final N° 77/2018.

**6.5. TERRENO DE EMPLAZAMIENTO**

Características		Deslindes	
Forma	Semi-regular	Norte	52,44 m con: Sitio número 24
Topografía	Plana	Sur	52,25 m con: Sitio número 22 y 21
Frente/Fondo	Adecuada	Oriente	11,00 m con: Sitio número 17 y 18
Orientación	Poniente	Poniente	11,00 m con: Av. Santa Rosa
Superficie Total Bruta:	575,00 m²	Alcantarillado:	Red pública
Expropiación o Cesión:	- m²	Agua potable:	Matriz pública
Servidumbres	- m²	Electricidad:	Red pública
Superficie Neta Tasada:	575,00 m²	Gas:	Red pública

**Comentarios:**

Superficies del terreno aportada por el Servicios de Impuestos Internos

## 6.6. EDIFICACIONES

### 1. Local Comercial



Adosamiento: Adosada

Año Construcción: 1998

Superficie Total: 74,04

Descripción: Local comercial de un nivel, destinado a la venta de repuestos de motos, tipología constructiva predominante en albañilería y hormigón

Programa: área de ventas de repuestos, zona de autolavado, baño

Perm. de Edificación: -

Recepción Final: -

Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Calidad:	Corriente	Calidad:	Regular	Calidad:	Corriente
Estado:	Regular	Estado:	Regular	Estado:	Regular
Cimientos:	H.armado	Renovación Reciente:	No	Renovación Reciente:	No
Estructura Principal:	Albañilería	Revestimiento Exterior:	Pintura	Alcantarillado:	A colector público
Estructura Secundaria:	Elementos metálicos	Revestimiento Interior:	pintura	Agua Potable:	De red pública
Entrepiso:		Cielos:	Yeso-carton	Electricidad:	De red pública
Escaleras:		Pavimentos Secos:	Baldosa de granito	Gas:	De red pública
Tabiques:	Acero placas de yeso-cartón	Pavimentos Húmedos:	Cerámicos	Climatización:	-
Techumbre:	Perfiles de acero	Puertas:	Madera	Calefacción:	-
Cubierta:	Acero zincado acanalado	Ventanas:	Aluminio gris	Sistema de Alarma:	-
N° de Pisos:	1	Artefactos de Baño:	Nacionales corrientes	Ascensor:	-
Subterráneos:	No posee	Mobiliario Fijo:	No posee	Otros:	-

## 6.7. VIDAS ÚTILES PONDERADAS DE LAS EDIFICACIONES

Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Vida Útil Técnica	60	Vida Útil Técnica	20	Vida Útil Técnica	30
Vida Útil Remanente	39	Vida Útil Remanente	7	Vida Útil Remanente	14

## 6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Pavimento exterior: Si Sup. 501 m² Características: Radier

### 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		
n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno m²	Sup. Constr. m²	Valor UF	Índices UF/m²		Distribución UF/m²		
								Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	may-19	Oferta	C.Parroquia / Av. Santa Rosa	<a href="#">P.I.4841163</a>	1.680	2.650	25.000	14,88	9,43	8,57	4,00	0
2	jun-19	Oferta	Av Linares/ Av. Raúl Silva	<a href="#">economicos</a>	600	-	7.524	12,54	0,00	12,54	0,00	0
3	ene-17	Oferta	Calle Lirquen, La Granja	<a href="#">P.I.4564225</a>	1.020	-	7.449	7,30	0,00	7,30	0,00	0
4	nov-18	Oferta	Av. Linares, la Granja	<a href="#">P.I.4411914</a>	1.500	280	15.653	10,44	55,90	9,50	5,00	0
5	may-19	Oferta	América del Norte, San Ramón	<a href="#">P.I.4835043</a>	500	-	5.405	10,81	0,00	10,81	0,00	0
6	mar-17	CBR	Linares 61 (Rol 2418-3)	<a href="#">F3127 N2995</a>	520	670	5.679	10,92	8,48	6,41	3,50	0
Promedio de la muestra:					970	1.200	11.118	11,15	24,60	9,19		

Homologación de: Terrenos

n°	Negociación	Ubicación	Tamaño	Forma	Normativa	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Índices UF/m²		Distribución UF/m²		
									Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	-5%	S	0%	Ma	10%	S	0%	26.250	15,63	9,91	9,00	4,20	
2	-5%	P	10%	S	0%	MP	20%	9.406	15,68		15,68		
3	-5%	MP	20%	Ma	10%	P	10%	10.056	9,86		9,86		
4	-5%	P	10%	Ma	10%	MP	20%	21.132	14,09	75,47	12,83	6,75	
5	-5%	P	10%	S	0%	P	10%	6.216	12,43		12,43		
6	0%	P	10%	S	0%	P	10%	6.815	13,11	10,17	7,69	4,20	
Promedio de homologación:								13.312	13,46	31,85	11,25		

Terreno: Desv.Stand. 2,94 Error Stand. 1,20

#### Análisis estadístico de la muestra

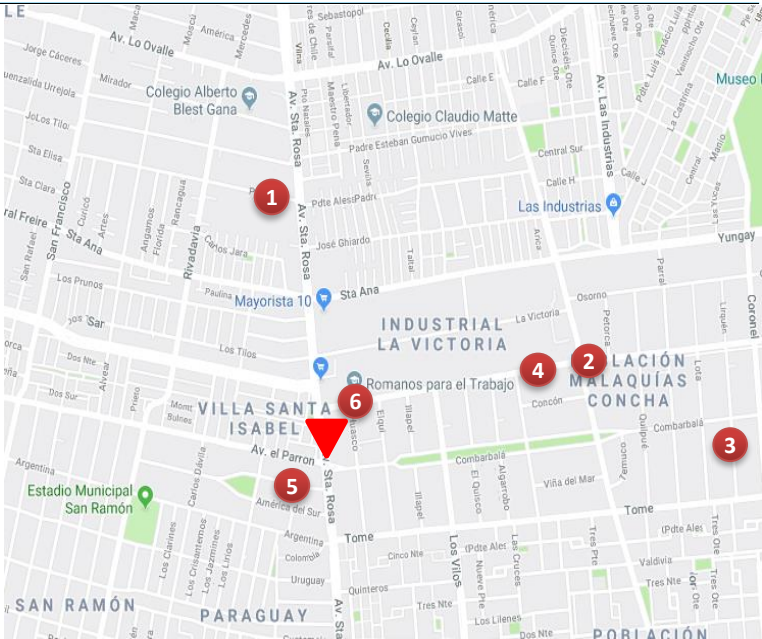
En el análisis muestral, también se consideró la dispersión de estos datos, obteniendo una desviación estándar (al 95% de nivel de confianza) de 2,94 UF/m², con un error estadístico de 1,2 UF/m², lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 10,05 UF/m² a 14,67 UF/m², ubicándose esta propiedad por bajo la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 6 referencias utilizadas para este análisis.

#### Análisis de muestra

La muestra utilizada esta compuesta por ofertas de mercado y transacciones inscritas en el CBR, correspondientes a propiedades que se emplazan cercanas al bien en estudio, y de superficies similares. Para efectos de la homologación de la muestra, se descontaron las construcciones existentes. La propiedad tasada presenta mejor normativa y ubicación que la mayoría de las muestras empleadas en el análisis, tomando en cuenta que la misma se emplaza en plena Avenida Santa Rosa.

7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

- 1. Terreno con superficie de 1.680 m², topografía plana, con construcciones, emplazado cercano a la Av. Santa Rosa, S. Ramón. Posee similar ubicación respecto al bien tasado. Uso de Suelo "ZM, Zona Mixta".
- 2. Terreno con una superficie de 600 m², topografía plana, emplazado entre Av Linares /Av. Raúl Silva. Presenta inferior ubicación respecto al bien tasado. Uso de Suelo "ZI-1, Zona industrial exclusiva".
- 3. Terreno con una superficie de 1.020 m², topografía plana, emplazada en la calle Lirquen. Presenta inferior ubicación respecto al bien tasado. Uso de Suelo "ZH-1, Zona Residencial Malaquías Concha".
- 4. Terreno con una superficie de 1.500 m², topografía plana, posee construcciones, emplazada en la Av. Linares. Presenta inferior ubicación respecto al bien tasado. Uso de Suelo "ZI-1, Zona industrial exclusiva".
- 5. Terreno con una superficie de 500 m², topografía plana, emplazada en la calle América del Norte, San Ramón. Presenta inferior ubicación respecto al bien tasado. Uso de Suelo "Zona habitacional Mixto".
- 6. Referencia proveniente del CBR. Terreno con una superficie de 520 m², topografía plana, emplazada en la Av Linares. Presenta inferior ubicación respecto al bien tasado. Uso de Suelo "ZH-1,Zona Residencial M. Concha".



Testigo 1



Testigo 2



Testigo 3



Testigo 4



Testigo 5



Testigo 6

7.3. VALORACIÓN POR ENFOQUE DE MERCADO

Considerando los testigos de venta que se han muestreado y expuesto, su valor medio y la ponderación en relación a sus características en el proceso de homologación, bajo el enfoque de mercado, podemos establecer un valor preliminar de:

Ítem	Superficie	Prom. Mdo. U.F. / m²	Adoptado U.F. / m²	Valor \$	Valor U.F.
Terreno	575	11,25	11,25	\$ 180.503.456	6.468
Total				\$ 180.503.456	6.468

## 8. ENFOQUE DE COSTOS

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

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

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

### 8.1. VALORACIÓN POR ENFOQUE DE COSTOS

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

Ítem	Superficie	U.F. / m <sup>2</sup>	Valor \$	Valor U.F.
Terreno	575	11,25	\$ 180.503.456	6.468
Construcciones	74,04	11,43	\$ 23.618.721	846
Obras Complementarias			\$ 5.235.396	188
<b>Total</b>			<b>\$ 209.357.573</b>	<b>7.501</b>

Nota: Los cuadros con el detalle de valoración por Enfoque de Costos se encuentran en Capítulos 4.3 y 4.4

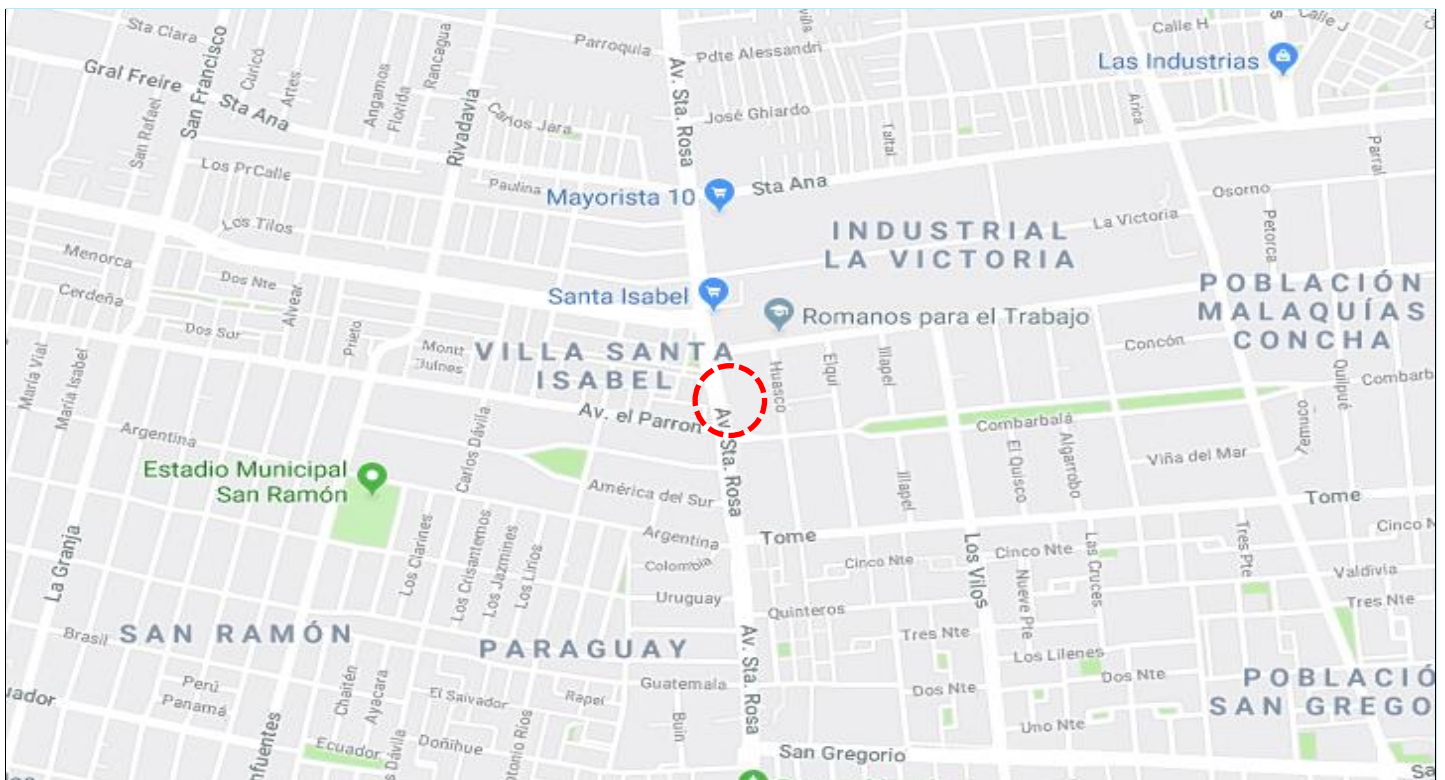


## 9. ANEXOS

### 9.1. PLANO DE UBICACIÓN



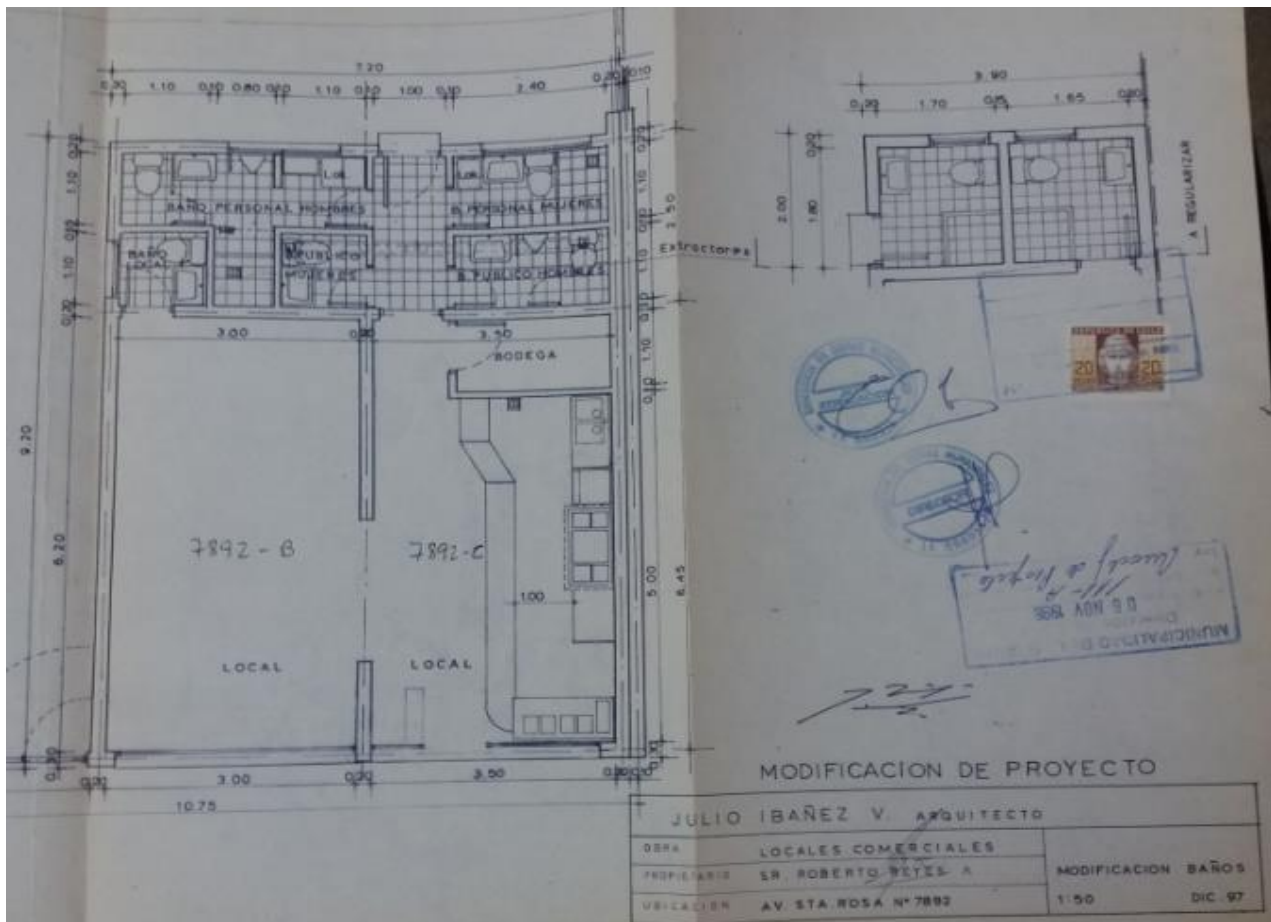
Imagen Satelital



Plano de Ubicación



## 9.2. PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE



CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

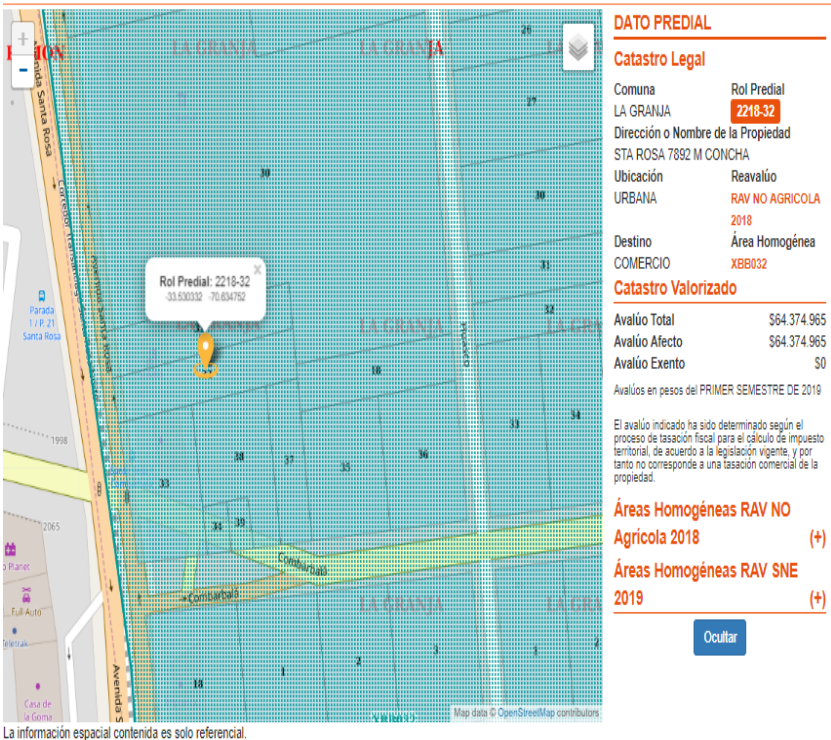
14 de Junio de 2019

Datos Generales					
Comuna		LA GRANJA		ROL	02218-00032
Dirección o Nombre de la Propiedad		STA ROSA 7892 M CONCHA			
Nombre del Propietario		INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA			
Ubicación	URBANA	Destino	COMERCIO	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	\$	64.374.965	Contribución Neta	\$	139.948
Avalúo Exento	\$	0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$	0
Avalúo Afecto	\$	64.374.965	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$	4.024
Año Término de Exención			Sobretasa del 0,275%	\$	0
			Cuota Aseo Municipal	\$	0
			Contribución Total	\$	143.972

Avalúo Total Actualizado al 14/06/2019	\$	64.374.965
--	----	------------

NOTA IMPORTANTE: El avalúo que se indica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del Impuesto Territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.



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



CBR SAN MIGUEL

Fs.18855 vta.

#### COPIA DE INSCRIPCION Año 2014

C 00071  
EP-MEB-GS-PF  
ASIGNACIÓN POR DIVISIÓN  
Inversiones e Inmobiliarias  
Las Palmas Limitada  
A  
Inversiones e Inmobiliarias  
Santa Clara II Limitada  
Rég. 22.775

N°16305 (Sta Rosa 7892)

San Miguel, a veinticuatro de noviembre del año dos mil catorce. **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, RUT N° 76.327.534-5, domiciliada en calle Cerro El Plomo N°5.630, oficina 201, comuna de Las Condes, es dueña del sitio número veintitrés de la manzana asignada con la letra "A" en el plano de subdivisión y loteo de un inmueble de mayor extensión de la comuna de La Granja Rol de Avalúo N°2218-32, que deslinda: al Norte, en cincuenta y dos metros cuarenta y cuatro centímetros con sitio número veinticuatro; al Sur, en cincuenta y dos metros veinticinco centímetros con sitios números veintidós y veintiuno; al Oriente, en once metros con sitios números diecisiete y dieciocho; y al Poniente, en once metros con calle Santa Rosa.- Lo adquirió por asignación en la división social de **INVERSIONES E INMOBILIARIA LAS PALMAS S.A.**, domiciliada en calle Cerro El

Plomo N°5.630, oficina 201, comuna de Las Condes, según escritura otorgada en la Notaría de La Cisterna, de doña Myriam Elizabeth Mariela Amigo Arancibia, el veintinueve de septiembre del año dos mil catorce, bajo el repertorio notarial N°19485-2014, valor en que se estima el inmueble es la suma de ciento cuarenta y tres millones cuatrocientos ochenta y siete mil cuatrocientos setenta y siete pesos (\$143.487.477).- El título anterior está inscrito a fs.11702 vta.N°9193 de 2014. Requiriente: Eric Capetillo M.

CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA ESTA CONFORME A SU ORIGINAL DEL REGISTRO DE PROPIEDAD.-  
SAN MIGUEL A 24 DE NOVIEMBRE DE 2014.-  
DPS \$2.300.-



Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada.-  
Ley N° 19.799.- Auto Acordado de la Ecnra. Corte Suprema de Chile.  
Verifique su validez en [www.verificad.cl](http://www.verificad.cl)  
Verifique con el código ASIN-SPDDH-46

REPÚBLICA DE CHILE  
MINISTERIO DEL INTERIOR  
1. MUNICIPALIDAD DE LA GRANJA  
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES

CERTIFICADO DE RECEPCIÓN FINAL

FECHA: 03 NOV 1956

La Dirección de Obras Municipales Certifica que:  
Con esta fecha se ha recibido la obra identificada en el Permiso de Edificación N° III y III-A de fecha 03/12/57 y 06/11/58 según su correspondiente Acta de Recepción Final N° 65 de fecha 06/11/58 Urbanización Santa Rosa N° 1092 Población Malaguales Concha Propietario Roberto Reyes Aravena N° de Rol 2218-32.

1. CONSTRUCCIONES INDIVIDUALES

DESTINO	SUPERFICIE M2	PPTO. OFICIAL
Locales	74,04	
TOTALES	74,04	8

2. CONSTRUCCIONES COLECTIVAS

CONSTRUCCIONES		SUPERFICIE M2		PPTO. OFICIAL
DESTINO	CANTIDAD	UNITARIO	TOTAL	
				8

llenar solamente construcciones que se acogen al D.F.L. N°2 de 1955 Escritura Permiso Municipal suscrito ante Notario de Fecha

de

de

ERICAR MOLINA GARCIA  
ARQUITECTO  
JEFE DEPTO. DE EDIFICACION

JAIKE ALVAREZ SOLIS  
ARQUITECTO  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

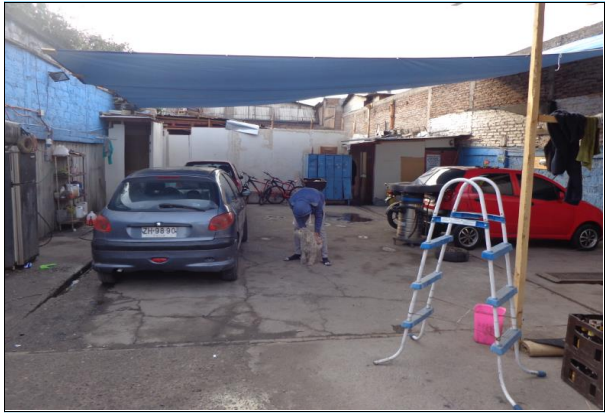
ENC/jcp  
Observaciones:

1.- Las instalaciones domiciliarias fueron recibidas conforme a los siguientes certificados:

1.1.- Agua Potable N° 107544 del 07/10/58  
1.2.- Alcantarillado N° 107543 del 07/10/58  
1.3.- Electricidad N° 09319 del 19/06/58  
1.4.- Pavimentos N° 45720 del 05/09/58



9.4. FOTOGRAFÍAS



## 10. PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS

---

### BASES DE LA VALORACIÓN

En el informe de valoración se establece el objeto de la valoración y, salvo que se estipule lo contrario, las bases de la valoración responden a las normas internacionales establecidas bajo IFRS.

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

### FUENTES DE INFORMACIÓN

En el informe de valoración se detallan las Fuentes de Información utilizadas. Colliers International acepta como correcta y completa la información facilitada por las fuentes indicadas en el informe, y suma que dicha información es fiable, precisa y completa. La información facilitada por el Mandante y Organismos Públicos, salvo que se indique expresamente lo contrario, Colliers International considera que la información analizada es correcta, exacta, adecuada y actualizada y que no ha sido corregida o modificada, reflejando la verdadera situación en la que se encuentra.

Nuestro análisis y valoración han sido realizados en base a criterios de buena fe y asumiendo como razonables los supuestos utilizados para la elaboración del informe.

### COSTES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Colliers International no ha analizado la calidad del terreno en los que se encuentran ubicados los activos (posible inestabilidad o contaminación del suelo), asumiendo que las condiciones del suelo son adecuadas para la construcción de los activos allí situados o el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios (sobrecarga del suelo, condiciones del terreno, etc.). Salvo indicación en contra, entendemos que los materiales, las instalaciones y el terreno se encuentran en buenas condiciones.

Los informes de valoración no contemplan la realización de un análisis detallado del terreno ni de las condiciones estructurales de los activos. Colliers International no ha comprobado ni testado la estructura y características técnicas de los activos ni ha solicitado ningún estudio independiente para analizar aquellas zonas de la propiedad que se encuentran al descubierto y que no son fácilmente accesibles o visibles, ni la posible utilización de materiales considerados perjudiciales para la salud o peligrosos. Asimismo, Colliers no ha comprobado que la propiedad no tenga fallos estructurales, podredumbre, plagas o cualquier otro defecto como falta de solidez o la posible utilización de materiales perniciosos durante su construcción.

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

## 11. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

---

El presente Análisis es el resultado de una estimación de valoración independiente, parcial, limitada y aproximada de los inmuebles y ha sido realizado con las limitaciones y conforme a las bases de valoración y asunciones descritas anteriormente.

Colliers International, no ha emitido ningún juicio, ni garantiza ningún aspecto comercial, financiero, fiscal, contable, actuarial o legal, ni con la adecuación de los seguros o de cualquier otro contrato o de las condiciones técnicas o físicas de los inmuebles.

En el supuesto de que se produjese una modificación en los inmuebles o que cualquiera de las bases de valoración o asunciones descritas resultase incorrecta o inadecuada, el Análisis podría tener que ser revisado. A este respecto, Colliers International no será responsable frente al mandante, ni frente a ningún tercero en relación con la Estimación de Valoración, por la inexactitud de las bases de valoración adoptadas o las asunciones realizadas.

El presente Análisis y sus Anexos se emiten a favor y para el uso exclusivo del Mandante. El Informe y sus Anexos son confidenciales y no deben ser revelados a ningún tercero sin la autorización previa y por escrito de Colliers International. Adicionalmente, ninguna otra persona deberá tener acceso al contenido del mismo sin autorización previa de Colliers International, sin que Colliers sea responsable ante terceros. En caso contrario, Colliers International, no será responsable por ninguna cuestión al margen del alcance y las limitaciones del presente informe o del fin para el que se ha emitido.

Colliers International no asume ningún tipo de compromiso de exclusividad en relación con el propósito, ámbito, objeto y contenido del presente Análisis. La preparación de este Análisis y la Estimación de Valoración no limita ningún sentido la facultad de Colliers International de asesorar, cooperar, asistir, valorar o en cualquier otra forma, estar vinculado con el Mandante en el futuro.

Este informe de valoración ha sido preparado sobre las bases y circunstancias específicas del mercado inmobiliario en el momento de la evaluación de los activos y basada en datos, información y documentación proporcionada por el cliente y nuestras fuentes de mercado a la fecha de la valoración.

### Los profesionales que firman este Informe, declaran que:

1. Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
2. Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la valuación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble y su vecindario están mencionados.
5. Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparadas por el tasador abajo firmante, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la valuación, en conformidad al artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

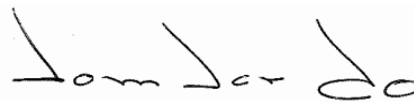
Atentamente:



Bernardita Latorre

Gerente

Tasación de Activos Fijos



Juan Carlos Lombardo

Analista

Tasación de Activos Fijos