

Promulga Acuerdo N° 90 de fecha 12 de junio de 2018 del Concejo Municipal que aprueba la tasación comercial del inmueble ubicado en calle Avenida Recoleta N° 5475, comuna de Huechuraba ROL S.I.I N° 4443-015.

DECRETO EXENTO

1862

RECOLETA,

23 JUL. 2018

VISTOS:

1.- La Municipalidad de Recoleta se encuentra postulando ante la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO a la adjudicación de fondos, con el fin de financiar la compra de un inmueble ubicado en Avenida Recoleta N° 5475, comuna de Huechuraba, con el objetivo de que una vez que se adquiera el terreno se realice un proyecto de viviendas sociales, el cual se encuentra asociado al comité de vivienda del Municipio "Ángela Davis". A solicitud de la referida entidad es que La Municipalidad solicita a la Compañía de Tasaciones y Servicios Inmobiliarios ARENAS Y CAYO S.A que realice la tasación del terreno ya individualizado.

2.- Informe de tasación N°65562 de la propiedad ubicada en Avenida Recoleta N° 5475, comuna de Huechuraba, de una superficie de 10.080 metros cuadrados, realizada por la Compañía de Tasaciones y Servicios Inmobiliarios ARENAS Y CAYO S.A

3.- Acuerdo número 90 del Concejo Municipal de Recoleta que aprueba la tasación comercial del inmueble ubicado en calle Avenida Recoleta N° 5475, comuna de Huechuraba, en la suma de \$1.652.495.935.-pesos equivalentes a 61.377 UF, valor día 28 de febrero de 2018.

TENIENDO PRESENTE:

Las atribuciones que me confiere la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en esta fecha:

DECRETO:

1.- **PROMULGUESE** el Acuerdo N° 90 del Concejo Municipal de Recoleta que aprueba la tasación comercial del inmueble ubicado en calle Avenida Recoleta N°5475, comuna de Huechuraba ROL S.I.I N° 4443-015 de una superficie de 10.080 metros cuadrados, en la suma de \$ 1.652.495.935.- equivalente a UF 61. 377, valor del día 28 de febrero de 2018.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y TRANSCRÍBASE Y HECHO, ARCHIVASE.

LO QUE TRANSCRIBO A UD. CONFORME AL ORIGINAL.



HORACIO NOVOA MEDINA
SECRETARIO MUNICIPAL



DANIEL JADUE JADUE
ALCALDE

SSM/EMR/KHC

1420658



Promulga Acuerdo N° 90 de fecha 12 de junio de 2018 del Concejo Municipal que aprueba la tasación comercial del inmueble ubicado en calle Avenida Recoleta N°5475, comuna de Huechuraba ROL S.I.I N° 4443-015.

DECRETO EXENTO

1862

RECOLETA,

23 JUL. 2018

VISTOS:

1.- La Municipalidad de Recoleta se encuentra postulando ante la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO a la adjudicación de fondos, con el fin de financiar la compra de un inmueble ubicado en Avenida Recoleta N° 5475, comuna de Huechuraba, con el objetivo de que una vez que se adquiriera el terreno se realice un proyecto de viviendas sociales, el cual se encuentra asociado al comité de vivienda del Municipio "Ángela Davis". A solicitud de la referida entidad es que La Municipalidad solicita a la Compañía de Tasaciones y Servicios Inmobiliarios ARENAS Y CAYO S.A que realice la tasación del terreno ya individualizado.

2.- Informe de tasación N°65562 de la propiedad ubicada en Avenida Recoleta N° 5475, comuna de Huechuraba, de una superficie de 10.080 metros cuadrados, realizada por la Compañía de Tasaciones y Servicios Inmobiliarios ARENAS Y CAYO S.A

3.- Acuerdo número 90 del Concejo Municipal de Recoleta que aprueba la tasación comercial del inmueble ubicado en calle Avenida Recoleta N° 5475, comuna de Huechuraba, en la suma de \$1.652.495.935.-pesos equivalentes a 61.377 UF, valor día 28 de febrero de 2018.

TENIENDO PRESENTE:

Las atribuciones que me confiere la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en esta fecha:

DECRETO:

1.- **PROMULGUESE** el Acuerdo N° 90 del Concejo Municipal de Recoleta que aprueba la tasación comercial del inmueble ubicado en calle Avenida Recoleta N°5475, comuna de Huechuraba ROL S.I.I N° 4443-015 de una superficie de 10.080 metros cuadrados, en la suma de \$ 1.652.495.935.- equivalente a UF 61. 377, valor del día 28 de febrero de 2018.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y TRANSCRIBASE, HECHO, ARCHIVASE. FDO.: DANIEL JADUE JADUE, ALCALDE; HORACIO NOVOA MEDINA, SECRETARIO MUNICIPAL. LO QUE TRANSCRIBO A USTED CONFORME A SU ORIGINAL




HORACIO NOVOA MEDINA
SECRETARIO MUNICIPAL

SSM/EVR/KHC

TRANSCRITO A:

- ALCALDIA, ADM. MUNICIPAL, CONTROL, DIDECO, CONTABILIDAD, JURIDICO, SECPLA, EGIS, INTERESADOS.





SECRETARIA MUNICIPAL

ACUERDO N°90

RECOLETA, 12 JUNIO 2018

El Concejo Municipal de Recoleta, en Sesión Ordinaria de hoy, teniendo presente, lo informado por el Memorándum N° 300 de fecha 01 de Junio 2018, de la Sra. Directora Secpla (S); Sra. Solange Seguel Martínez; y el análisis de los señores Concejales acordó:

“APROBAR LA TASACION COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE AVENIDA RECOLETA N°5475 COMUNA DE HUECHURABA ROL S.I.I. N°4443-015, DE UNA SUPERFICIE DE 10.080 METROS CUADRADOS, EN LA SUMA DE \$1.652.495.935.- EQUIVALENTES A UF61.377, VALOR DIA 28 FEBRERO 2018.

DEJASE CONSTANCIA QUE LA TASACION FUE REALIZADA POR LA COMPAÑÍA DE TASACIONES Y SERVICIOS INMOBILIARIOS ARENAS & CAYO S.A. RUT 76.715.810-6 DOMICILIADA EN AVENIDA EL BOSQUE NORTE 0123 OFICINA 204, COMUNA LAS CONDES.

EL FINANCIAMIENTO PARA LA ADQUISICION DEL INMUEBLE, SE FORMALIZARA A LA SUBSECRETARIA DESARROLLO REGIONAL Y ADMINISTRATIVO DEL MINISTERIO DEL INTERIOR, PROYECTO “ADQUISICION DE TERRENOS PARA VIVIENDAS SOCIALES”, A TRAVES DEL PROGRAMA MEJORAMIENTO DE BARRIOS.

Concurrieron con su voto favorable a este acuerdo los siguientes señores Concejales:

Don Daniel Jadue Jadue (Alcalde)

Doña Natalia Cuevas Guerrero

Don Cristian Weibel Avendaño

Don Luis Gonzalez Brito

Don Fernando Manzur Freig

Don Fernando Pacheco Bustamante

Doña Alejandra Muñoz Diaz

Don Mauricio Smok Allemandi

Lo que comunico a Ud, para su conocimiento y fines que haya lugar.


HORACIO NOVOA MEDINA
SECRETARIO MUNICIPAL

HNM/pgs.

- **Alcaldía**
- **Control**
- **Jurídico**
- **Secpla**
- **D.A.F.**
- **Dideco**
- **Adm. Municipal**
- **Secretaria Municipal**

Martin Lopez Grasset, en representación de I MUNICIPALIDAD DE RECOLETA, rut 69.254.800-0, con domicilio comercial en AV. RECOLETA 2774 Depto/Of. -, comuna de RECOLETA,

C E R T I F I C A :

Que la Compañía de Tasaciones y Servicios Inmobiliarios **Arenas y Cayo S.A.**, Rut 76.715.810-6, con domicilio comercial en Av. El Bosque Norte 0123, oficina 204, Las Condes, Santiago de Chile, mail: empresa@arenasycayo.cl, ha prestado a I MUNICIPALIDAD DE RECOLETA el servicio de Tasaciones, bajo el número de registro **65562**, con fecha 28 de febrero de 2018 ubicada en Avenida Recoleta, N° 5475, LT 1, Huechuraba.

Se emite el presente certificado a petición del interesado, sin ulterior responsabilidad para quien lo emite

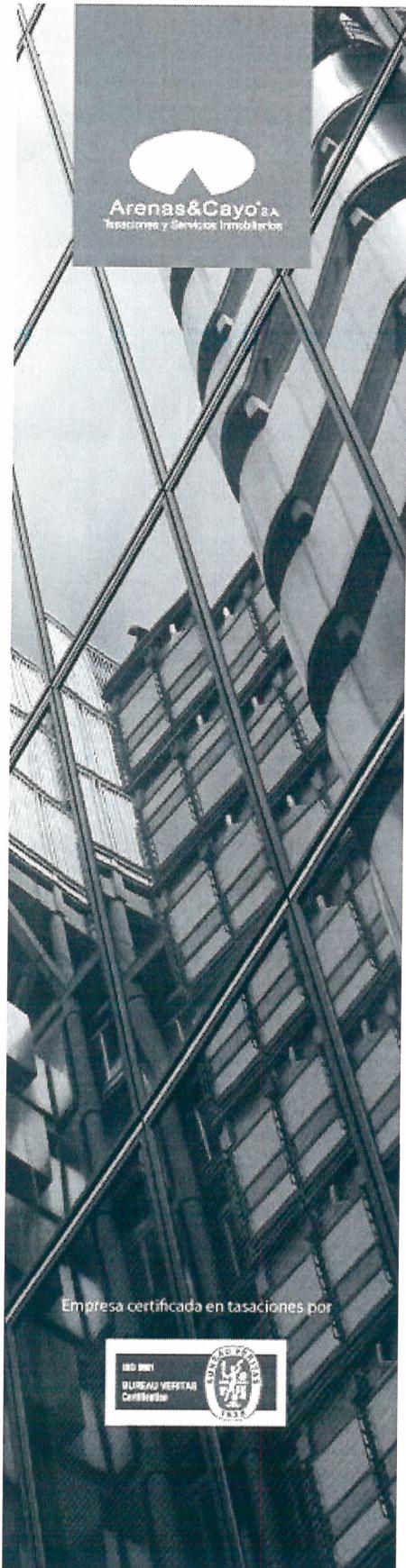
Atentamente,

Martin Lopez Grasset

I MUNICIPALIDAD DE RECOLETA

Santiago de Chile, 16 de marzo de 2018.

C/c: Archivo Reg 20180316082618



Informe de Tasación

Objetivo: Valoración Comercial
65562



Preparado para:

Atención : Sr(a). Martin Lopez Grasset
Nombre cliente : I MUNICIPALIDAD DE RECOLETA
Rut cliente : 69.254.800-0

Resumen

Bien tasado : Terreno, con destino habitacional, usada.
Dirección : Avenida Recoleta, Nº 5475, Lt 1
Comuna : Huechuraba
Región : Metropolitana
Rol SII : 4443-15
Valor tasación : ch\$ 1.652.495.935
: UF 61.377
Fecha tasación : 28 de febrero de 2018

Av. El Bosque Norte 0123, Oficina 201 – 204, Las Condes, Santiago de Chile, CP.7550173
Teléfonos: (56-2) 2.656.7200 – 2.656.7235 – Fono/Fax: (56-2) 2.333.7118
e-mail: empresa@arenasycayo.cl | Website: www.arenasycayo.cl



Índice General

Resumen ejecutivo

1. Objetivo de la valoración	1
2. Resumen de valores	1

Cuerpo principal del informe

1. Identificación general del encargo	2
a. Antecedentes preliminares	2
b. Objetivo del Informe	2
c. Alcances y recomendaciones	2
d. Condiciones generales del bien	3
e. Otros antecedentes	3
f. Observaciones adicionales	3
2. Descripción del trabajo realizado	4
a. Bienes valorados	4
b. Ubicación	5
c. Emplazamiento	6
d. Sector	6
e. Resumen	9
3. Procedimiento metodológico	11
a. Hipótesis de trabajo	11
b. Bases de información	11
c. Metodología aplicada	12
d. Procedimiento y Carta Gantt	12
4. Levantamiento y análisis de información	13
a. Referencias de mercado	13
b. Homologación de muestras	14
c. Método de Costo Reposición	15
d. Comparación de resultados	16
e. Valor Residual Dinámico	17
5. Valoración de los bienes	21
a. Valoración por unidades tasables	21
b. Resumen de valoración del bien	22
6. Conclusiones y observaciones	23
7. Declaración de probidad e independencia	24

Anexos

1. Descripción de Recoleta 5475	26
2. Antecedentes curriculares	27
3. Certificados de antecedentes SII	28
4. Registro fotográfico	30
5. Glosario de términos técnicos utilizados	37

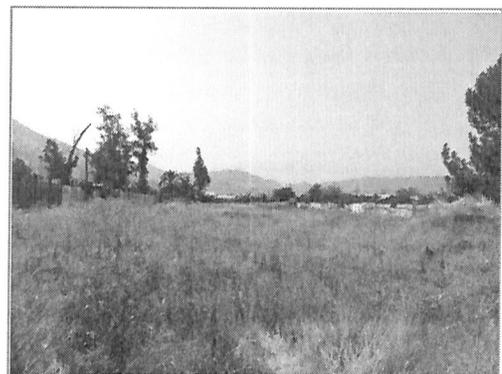


INFORME DE TASACIÓN N° 65562

Resumen Ejecutivo

1. Objetivo de la valoración

Valoración de mercado, acogido a los Estándares Internacionales de Valoración (www.ivsc.org) de la propiedad principal singularizada como: Terreno, con destino habitacional, usada, ubicada en la dirección Avenida Recoleta, N° 5475, LT 1, Huechuraba, Rol según SII 4443-15.



2. Resumen de valores

Ítem	Sup. m2	UF/m ²	Inmueble UF	Total UF
Terreno	10.080,00	5,7	57.456	57.456
Construcciones	748,00	4,67	3.491	3.491
Obras complementarias			430	430
Valor Tasación Comercial			61.377	61.377
Seguro Recomendado				3.922

Valor 1 UF = \$26.923,70

Valor de Tasación	
UF 61.377	\$1.652.495.935

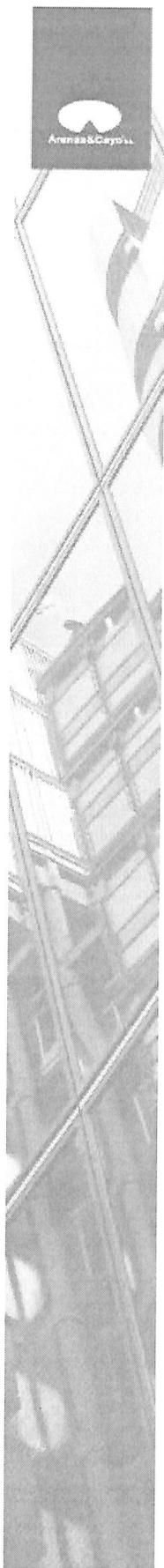
Al 28 de febrero de 2018

Luis Bernales Ghacham
Tasador

Maria Thielemann Parga
Visador

Teodosio Cayo Araya
Arenas & Cayo S.A.

Fecha impresión: viernes 16 de marzo de 2018



INFORME DE TASACIÓN N° 65562

Cuerpo principal del informe

1. IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL ENCARGO

a. Antecedentes preliminares

El presente informe de tasación responde al encargo solicitado por el cliente I Municipalidad De Recoleta, RUT 69.254.800-0, para la valorización de la propiedad singularizada como: Terreno, con destino habitacional, estado usada, ubicada en la dirección Avenida Recoleta, N° 5475, LT 1, Huechuraba, Rol según SII 4443-15.

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, y tiene un uso actual definido como sin uso.

Para la elaboración del presente informe de tasación, se contó con la participación de un equipo multidisciplinario de profesionales encabezados por: Jefe de Proyecto, Sr(a). Luis Bernales Ghacham, Ingeniero Civil; Revisor Sr(a). Maria Thielemann Parga, Arquitecto; Aprobación general: Ing. Sr. Teodosio Cayo Araya, cuyos antecedentes curriculares resumidos son parte de los anexos de éste informe.

Las referencia y conversiones monetarias, están determinadas a febrero de 2018, habida consideración de los ajustes de actualización respectivos.

b. Objetivo del informe

Determinación del Valor de Mercado, Rol SII 4443-15, acogido a los Estándares Internacionales de Valoración (www.ivsc.org), referidos al día 28 de febrero de 2018.

c. Alcances y recomendaciones

La presente tasación considera la determinación de un valor de mercado, en un escenario hipotético de transacción entre particulares al 28 de febrero de 2018, y cuya visita al bien se realizó en la misma oportunidad. Se hace presente que se ingresó al bien.

La valoración consideró los métodos que para estos efectos se recomiendan en la International Valuation Estándar Council, aplicados a terreno, construcción, obras complementarias, que comprende una superficie de terreno de 10.080,00 m², una superficie total construida de 748,00 m², cuya data más antigua es del año 1993 con una vida útil remanente total estimada de 45 años, más obras complementarias compuestas por cierre perimetral, tal como se detallará en el presente informe.



Como parte de los respaldos de los valores asignados, estas han sido verificadas y homologadas de acuerdo a las características cualitativas y cuantitativas de cada una de ellas. En tal sentido, los valores unitarios de cada referencia, se ajustaron acorde a parámetros de estado, antigüedad, dimensiones y otros elementos relevantes para efectos de valoración, estableciendo bandas de precio, que han sido parte de los parámetros considerados para la determinación del valor dado al total del bien en el presente informe. Las referencias de mercado utilizadas consideran valores globales, sin ajuste, que van desde UF 45.900 hasta UF 125.168.

Existen algunas observaciones y limitantes importantes, que se detallan en el punto "c." y "f." del ítem "1. Identificación General del Encargo" detallado en el cuerpo principal del informe. Ej. Destino del bien según SII: Transporte y telecomunicaciones.

d. Condiciones generales del bien

La propiedad valorada está compuesta por 1 terreno, más 2 construcciones y obras complementarias, cuyo destino del bien es habitacional, su mayor y mejor uso es habitacional y su uso actual es sin uso, de acuerdo a lo observado durante la revisión de antecedentes. En general se observa que el bien valorado se encuentra en buen estado de conservación.

e. Otros antecedentes

La valoración no recoge consideraciones o restricciones específicas relativas a la constitución del bien como garantía crediticia, que son exclusivas de cada institución financiera, por tanto la presente tasación, no puede ser utilizada para efectos de garantía, sin la debida adecuación a políticas e instructivos que para esos efectos tienen las instituciones financieras. El valor de seguro recomendado en el presente informe es referencial, y responde al valor de mercado de las edificaciones existentes, entendiendo como tal, todas las construcciones excluido el terreno. No obstante lo anterior, se recomienda para efectos de contratar una póliza de seguro, realizar un análisis específico del costo reposición a nuevo de las edificaciones.

f. Observaciones adicionales

- El Informe de Tasación adquirirá plena validez una vez realizado un Estudio de Títulos de la propiedad y no existan limitantes que afecten el valor.
- La propiedad no está afectada a expropiaciones; servidumbres.
- El bien no presenta condiciones ambientales adversas observables.
- Documentos tenidos a la vista: Planos Municipales.
- SI cuenta con muro cortafuego ajustada a normativa vigente.
- Destino según SII: Transporte y telecomunicaciones
- Tasación sujeta a Certificado de Informes Previos (CIP), no aportado al momento de realizar este informe
- El Rol del SII 4443-15, según información obtenida en el servicio de impuesto internos (SII) mencionado tiene un avalúo fiscal de \$903.940.941 pesos, y no registra deuda por no pago de contribuciones, de acuerdo a lo visto en publicación web.



2. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO REALIZADO

a. Bienes valorados

Determinación del valor de mercado, de las siguientes unidades tasables que se muestran a continuación, según el detalle adjunto:

Terreno

Ítem A: Se valoriza rol SII 4443-15 definido como terreno, el cual tiene una forma casi regular, que de acuerdo a los antecedentes de superficie neta, totalizan 10.080 m², de acuerdo con plano municipal.

Fuente	Sup. Bruta	Sup. Neta
Plano municipal:	10.080,00	10.080,00

En resumen, se valora 1 terreno con una superficie total de 10.080,00 m².

Construcciones

Ítem 1: Se valoriza la construcción singularizada como galpón, con fecha de construcción del año 1993, cuya estructura vertical principal corresponde a Albañilería con una calidad calificada como corriente y que de acuerdo a los antecedentes tenido a la vista, su situación municipal es sin información, totalizando una superficie neta de 457,00 m² de acuerdo con SII.

Fuente	Sup. Bruta	Sup. Neta
SII	457,00	457,00

Ítem 2: Se valoriza la construcción singularizada como anexos, con fecha de construcción del año 1993, cuya estructura vertical principal corresponde a Madera con una calidad calificada como corriente y que de acuerdo a los antecedentes tenido a la vista, su situación municipal es sin información, totalizando una superficie neta de 291,00 m² de acuerdo con SII.

Fuente	Sup. Bruta	Sup. Neta
SII	291,00	291,00

En resumen, se valora 2 construcciones de con una superficie total de 748,00 m².

Obras Complementarias

Adicionalmente se contempla la valorización de las denominadas obras complementarias, que corresponde a construcciones que no suman superficie municipal, pero que son parte del bien valorado, y está compuesta por: Cierre perimetral.

b. Ubicación

El bien principal se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas que muestra el plano adjunto correspondiente a latitud: -33.3767259288591 y longitud: -70.6375622749329.



Figura N° 1: Imagen ubicación del bien

c. Emplazamiento

De acuerdo a la revisión de antecedentes, el emplazamiento del bien, se ajusta al plano esquemático que a continuación se presenta.



Figura N° 2: Plano general de emplazamiento

d. Sector

(i) Condiciones generales.

En opinión del equipo de valoración el sector donde se emplaza el bien, se describe como un área de ingresos medio-bajo, con un interés por el sector calificado como medio, un estado de conservación general bueno, con una tendencia mayoritariamente consolidado, lo que marca el dinamismo inmobiliario del sector.

Sector de nivel socioeconómico medio-bajo, con acceso a diversos tipos de servicios, comercios y locomoción. Vialidad asfaltada bien mantenida y redes disponibles de agua potable, alcantarillado, electricidad, telecomunicaciones, gas, entre otras.

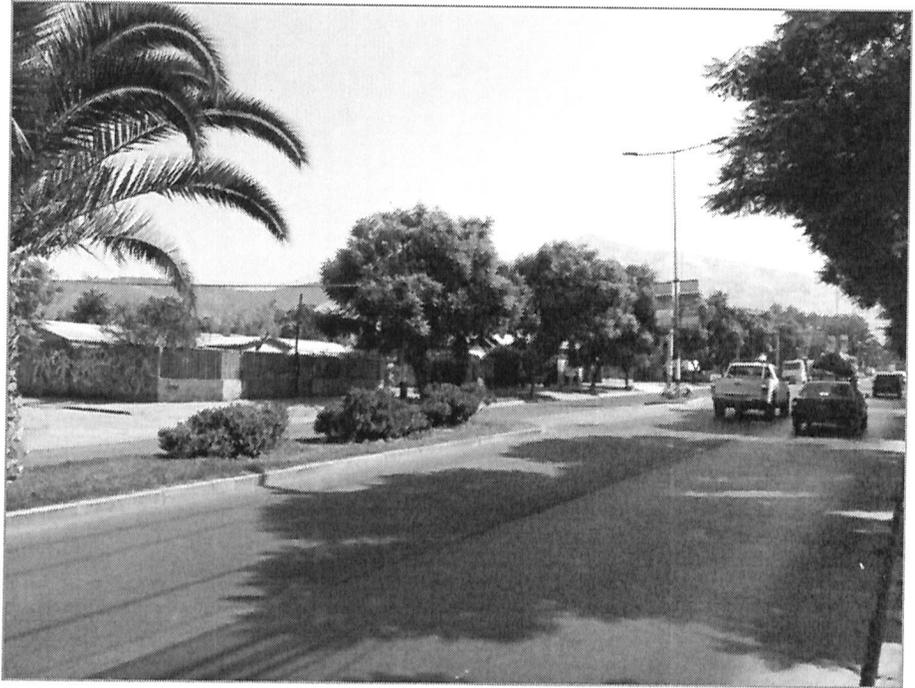


Figura N° 3: Imagen del sector

(ii) Normativa municipal.

En resumen la revisión normativa establece que: El inmueble se emplaza entre la Zona ZC1 y ZH1, según lo estipulado en el Plan Regulador Comunal de Huechuraba.

- **Usos permitidos:** Residencial, equipamiento.
- **Usos prohibidos:** Los mencionados como no permitidos en el PRC.

• Zonificación según plan regulador:



Figura N° 4: Zonificación según plano regulador comunal, de Huechuraba

Estado plan regulador 'vigente'; Modificaciones en desarrollo 'sí, en estudio'; Uso de suelo 'comercial / hab.'; Subdivisión mínima 160,00 m²; Frente predial mínimo; Coeficiente constructibilidad 1,40; Sistema de agrupamiento 'Aislada, Continua, Pareada'; Porcentaje de ocupación suelo 70,00%; Altura máxima 10,50 m; Densidad bruta máxima 400,00 (Hab/Ha).

(iii) Equipamiento comunitario

Se han revisado los distintos aspectos relativos al equipamiento con el que cuenta el sector donde se emplaza el bien, destacando cuatro de estos elementos, y que dicen relación con la cercanía del bien al centro cívico, comercio, locomoción y colegios.

En el primer caso, la cercanía al centro cívico se estimó inmediato, en relación al acceso a comercio se estima cercano, con locomoción inmediato, y presencia de colegios cercano

(iv) Servicios básicos

De acuerdo a la constatación que se realizó in situ de los servicios básicos disponibles en el sector, en el área de emplazamiento se cuenta con agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, gas.

(v) Accesibilidad

De acuerdo a la trama urbana, el bien está emplazado en un sector cuya arteria principal es Avenida Recoleta, y enfrenta una calle calificada como principal. También se han revisado otros elementos tales como: carpeta de rodado de la vía de acceso, áreas verdes, mobiliario urbano, arborización y señalización. Se hace presente que el bien se encuentra en las coordenadas geográficas latitud: -33.3767259288591 y longitud: -70.6375622749329, de la comuna de Huechuraba.



(vi) Condiciones ambientales.

No obstante que el presente informe de valoración no tiene como objetivo el análisis de las condiciones ambientales del sector, de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista. El tasador no ha observado ninguna condición ambiental adversa que podría afectar o impactar negativamente el valor de la propiedad tasada, no se visualiza la necesidad de solicitar un informe ambiental específico.

e. Resumen

El inmueble tasado corresponde a un terreno más las construcciones emplazadas sobre él, de forma casi regular y topografía plana, emplazado en la Avenida Recoleta N°5475 de la comuna de Huechuraba, con acceso peatonal y vehicular por este mismo pasaje. Sector de enfoque residencial con presencia de servicios y comercios a pequeña y mediana escala. Sus deslindes son al Norte en 252 metros con otros propietarios, al Sur en 252 metros con otros propietarios (en parte con Las Malvas N°512), al Oriente en 40 metros con otros propietarios y al Poniente en 40 metros con calle Recoleta. Los servicios de los que dispone la propiedad, son: agua potable, alcantarillado, luz eléctrica.

El profesional de terreno observo que: No aplica.

Respecto a las leyes a las cuales se puede acoger el bien, no se ha tenido información de alguna ley a la cual se acoge el bien, lo cual debe ser ratificado contra un estudio de títulos específico para la propiedad.

No se ha tenido información legal que permita concluir que el bien presenta al momento de realizar el informe, limitaciones al dominio que afecten el valor asignado, lo cual debe ser ratificado previa presentación de la documentación pertinente.

(i) Terreno de emplazamiento

Terreno de forma casi regular, topografía plana. Sus deslindes son al Norte en 252 metros con otros propietarios, al Sur en 252 metros con otros propietarios (en parte con Las Malvas N°512), al Oriente en 40 metros con otros propietarios y al Poniente en 40 metros con calle Recoleta.

Ver plano en punto **C. Emplazamiento**

(ii) Construcciones

Construcciones en regular estado de conservación, producto de la desocupación del inmueble.

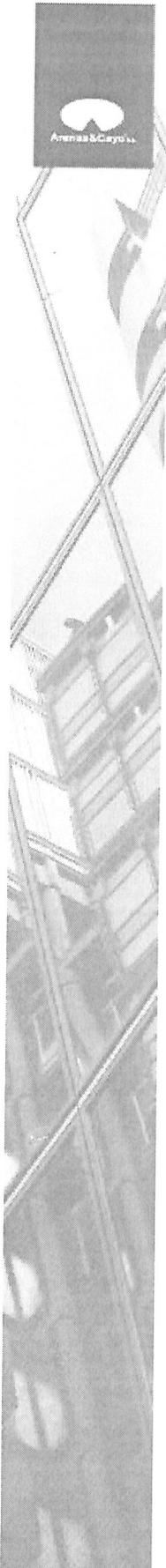
De acuerdo a la estructura predominante, el bien cuenta con una estructura vertical principal de albañilería, entrepiso de no aplica, en cuanto a la techumbre y cubierta se observó techumbre: acero. cubierta: láminas de zinc.

En otros aspectos tales como terminaciones, en el exterior pintura, e interior pintura, pavimentos madera, cielos -, y divisiones interiores tabiquería tipo volcometal o similar; puertas y ventanas puertas: madera. ventanas: madera. en relación a artefactos sanitarios y grifería sin información, aislación -; calefacción -; para el ítem muebles fijos y zócalo -. Adicionalmente el bien cuenta con -.

En relación con las vidas útiles, nuestras estimaciones generales de acuerdo a la materialidad y estado del bien principal, han establecido una vida útil remanente de 45 años, que sumado a los años que ya tiene el bien, a partir de la fecha de construcción de la edificación principal (1993), totaliza una vida útil total de 70 años.

(iii) Obras complementarias

Se valoran como Obras Complementarias los Cierres perimetrales.





3. PROCEDIMIENTO METODOLÓGICO

a. Hipótesis de trabajo

De acuerdo a la normativa internacional vigente, la presente valoración de mercado, refleja de manera objetiva, las percepciones y acciones colectivas del mercado observado a la fecha de tasación, por tanto y de acuerdo a los Estándares Internacionales de Valoración (www.ivsc.org), representa una cuantía estimada por la que el bien podría ser intercambiado al 28 de febrero de 2018, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. Lo anterior se sustenta en la posibilidad de adquirir los derechos de propiedad del bien, habida consideración de sus restricciones o limitantes que son elementos conocidos por las partes.

b. Bases de información

Para la valorización de los bienes, se contó con los siguientes antecedentes:

- Planos municipales.

Paralelamente a los antes expuesto, nuestro equipo de trabajo, ha revisado las siguientes bases de información referencial:

- Bases de datos de compraventas registradas en el Conservador de Bienes Raíces local.
- Bienes ofertados en venta, que fue posible identificar desde distintos oferentes, prensa local y portales web con información comprobable.
- Base de información del Servicio de Impuestos Internos (SII), correspondiente al último proceso de re avalúo que dispone nuestra empresa.
- Base de tasaciones y valorizaciones internas de Arenas & Cayo SA para bienes similares en la comuna de Huechuraba para sectores equivalentes.
- Estudios de mercado con los cuales cuenta nuestra empresa, realizados en fechas cercanas a febrero de 2018 en la zona donde se ubica este bien.

Se hace presente que en el proceso de valoración, de acuerdo a la normativa internacional, se ha tomado en consideración la existencia de 3 niveles de información y se ha trabajado con:

- Nivel 2: corresponde a precios cotizados (no necesariamente transferidos) para activos o pasivos similares en mercados activos, pudiendo tener diferencias en cuanto a volatilidad, condición del bien, localización del activo; el volumen o nivel de actividad en los mercados dentro del cual se observan las variables, incluyendo 3 referencias.



c. Metodología aplicada

La valorización del bien cuyo uso actual según SII es transporte y telecomunicaciones, ha considerado la revisión de las diferentes metodologías recomendadas por la normativa internacional, estableciendo un valor final para el bien, derivada de la revisión de dichas metodologías y de acuerdo al mayor y mejor uso del bien que es de habitacional.

La demanda establecida para el bien, quedó sujeto al cumplimiento de:

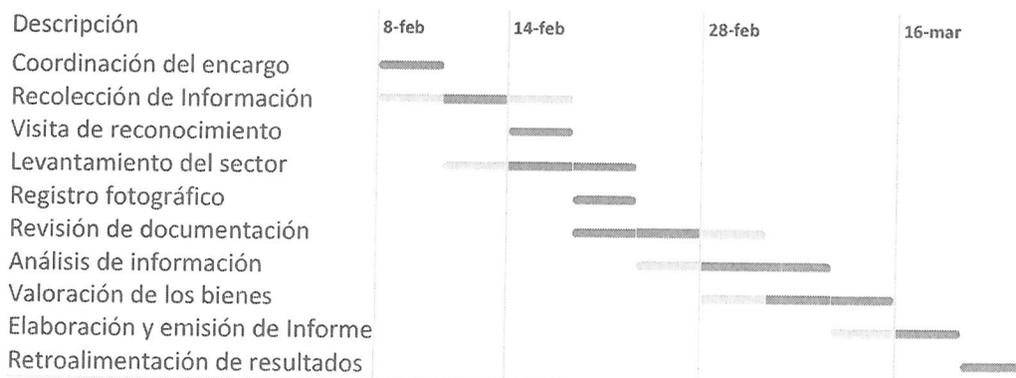
- Condiciones económicas y financieras relativas al bien.
- Condiciones legales a determinar a través de un estudio de títulos de la propiedad.
- Condiciones técnicas observadas en el bien descrito.
- Condiciones ambientales conocidas para el sector de emplazamiento.
- Condiciones sociales del entorno y sus efectos sobre el bien.

d. Procedimiento y Carta Gantt

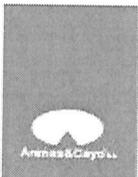
En razón del encargo, se siguió el procedimiento metodológico que a continuación se esquematiza, destacando los siguiente ítems relevantes del proceso:

- Determinación del encargo.
- Recolección de información de mercado.
- Visita de reconocimiento.
- Revisión de documentación disponible.
- Registro fotográfico.
- Análisis de la información de mercado de bienes homologables.
- Valoración del inmueble. Para ello, se recurrió a un análisis de comparación con inmuebles similares, análisis de costos y análisis a estado actual.
- Elaboración y emisión de Informe de mercado.

Se hace presente que el encargo fue iniciado el 8 de febrero de 2018, con visita registrada el 14 de febrero de 2018:



Fuente: Carta Gantt desarrollo de informe, elaboración propia.



4. LEVANTAMIENTO Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN

a. Referencias de mercado

Del total de referencias levantadas con características similares, se seleccionaron 3 referencias de mercado, con superficies de terreno que van entre los 10.400 m² y los 18.407 m², que promedian un valor de 82.900,90 UF.

En términos de similitud, 0 de 3 referencias utilizadas fueron calificadas de similitud equivalente al bien valorado, arrojando valores promedio de 5,9 UF/m² para el terreno; 0 UF/m² de construcción; , tal como se puede observar en el cuadro adjunto.

Código	Dirección / Ubicación	Terreno m ²	Edif. m ²	OOCC UF	Terr. UF/m ²	Edif. UF/m ²	Total UF	Similitud
2350358	jose joaquin Aguirre Luco 849	10.400	---	---	4,41	---	45.900	Equivalente
2928363	RECOLETA 5441	13.346	---	---	6,50	---	86.749	Equivalente
2928366	RECOLETA 5377	18.407	---	---	6,80	---	125.168	Equivalente
	Promedio	14.051	---	---	5,90	---	85.939	

A nivel general, el análisis de las referencias nos permite afirmar: Comparación directa de mercado con inmuebles similares al bien tasado, datos obtenidos de ofertas publicadas en portales web especializados en el rubro inmobiliario. Se realiza posterior cálculo por Valor Residual Dinámico para obtener el valor máximo UF/M2 de terreno.

Todo lo anterior, tomando en consideración que se ha privilegiado la búsqueda de referentes ubicados en condiciones de similitud tanto en sus atributos internos y externo.

A continuación se muestra un plano georreferenciado donde se destaca la ubicación del bien y entorno referencial.



Figura N° 5: Ubicación del bien con respecto a las referencias



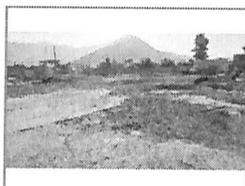
b. Homologación de muestras

Para el proceso de homologación, se seleccionaron 3 referencias, que promedian un valor de mercado de 85.939 UF sobre las cuales se realizó un análisis de comparación y homologación, en base a distintos atributos cualitativos y cuantitativos, tales como: superficie de las referencias; atributos relacionados a la ubicación de cada bien; estado y atractivo del bien y sus comparables; utilidad funcional y tipo de dato o fuente del antecedente tenido a la vista a la fecha de valoración, asignándole a cada comparable seleccionado ajustes positivos o negativos según corresponda, con lo cual se llega a un valor denominado "homologación de muestras".

Tal como se podrá observar en el cuadro adjunto, el rango de valor de las referencias seleccionadas va entre 45.900 UF y 125.168 UF. De acuerdo al grado de similitud entre la propiedad valorada y las referencias seleccionadas, los montos de ajustes al valor inicial variaron desde 44.523 UF y 108.896 UF, promediando un valor homologado de 77.743 UF, que equivale a un ajuste total de -16.366 UF entre el valor de tasación y el valor homologado.



BIEN TASADO



Oferta N° 2350358: Jose
Joaquin Aguirre Luco 849
45.900,00 UF

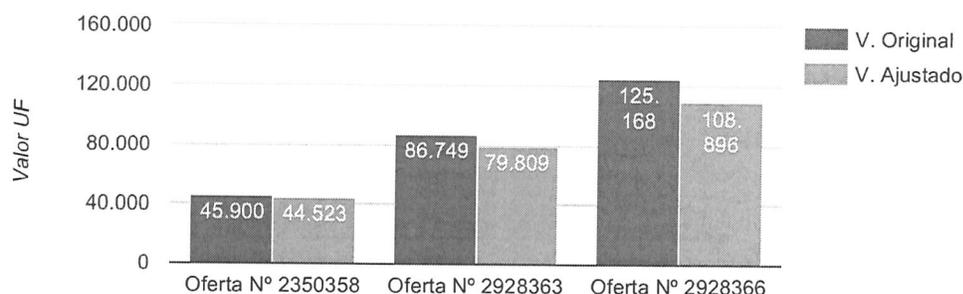
Oferta N° 2928363:
Recoleta 5441
86.749,00 UF

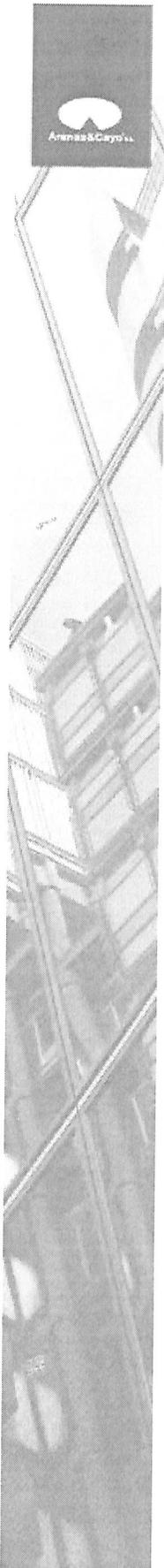
Oferta N° 2928366:
Recoleta 5377
125.168,00 UF

Atributo	Bien	Similitud	Ajuste UF	Similitud	Ajuste UF	Similitud	Ajuste UF
Superficie	10.080,00	Equivalente	---	Superior	-4.337,45	Muy superior	-12.516,80
Ubicación	principal	Equivalente	---	Equivalente	---	Equivalente	---
Estado/Atract.	bueno	Equivalente	---	Equivalente	---	Equivalente	---
Uti. funcional	adecuada	Equivalente	---	Equivalente	---	Equivalente	---
Tipo de dato		Oferta	-1.377,00	Oferta	-2.602,47	Oferta	-3.755,04
Homologado UF	77.742,75		44.523,00		79.809,08		108.896,16
Ponderado UF	84.299,75		44.523,00		79.809,08		108.896,16

Proceso de homologación basado en asimilar las características del bien tasado respecto a las muestras de Mercado, en este caso particular referido a superficie.

Con los resultados antes indicados, se puede visualizar que el valor homologado se mueve por ejemplo, para la primera propiedad homologada desde un valor inicial de 45.900 UF hasta 44.523 UF y así sucesivamente tal como se puede ver en el gráfico adjunto, logrando un valor homologado de UF 77.742,75.





c. Método de Costo Reposición

A continuación se presenta un análisis de costo a la fecha de tasación, de 3 unidades tasables, considerando su valor reposición a nuevo y valor reposición a estado actual. Para la determinación de estos valores se han determinado las vidas útiles remanentes, antigüedad y vida útil total de cada una de las unidades tasables que incorpora 2 edificaciones y 1 obras complementarias, con los resultados que a continuación se muestran:

Unidad tasable (IVS)	Superf. m ²	Estructura	Reposición a nuevo UF/m ²	Reposición a actual UF/m ²
Galpón	457,00	GC3	6,00	3,52
Anexos	291,00	E3	14,00	6,49
Cierre perimetral ()	---	---	584,00	432,45

En consecuencia los valores mediante método de costo son los que a continuación se muestran anexando el valor de mercado del terreno de 57.456,00 UF. De esta manera el valor por costo de reposición asciende a 64.856,00 UF a nuevo y 61.388,07 UF a usado.

Unidad tasable	Depreciación %					IVS	
	Lineal	Usada	Fitto y Corvini	Ross-Heidecke	Kuentzle	C. Nuevo UF	C. Usado UF
Galpón	100,00	41,28	42,56	41,28	25,00	2.742	1.610
Anexos	74,86	53,62	54,25	52,62	39,06	4.074	1.890
Cierre perimetral ()	31,25	25,95	26,75	25,95	9,76	584	432
Costo reposición (IVS)						7.400	3.932
Terreno (valor de mercado)						57.456	57.456
Valor costo total						64.856	61.388

Para efectos de seguro, considerando un valor de reposición a nuevo según IVS, se recomienda la contratación de una póliza por un valor de 7.400 UF. No obstante lo anterior el valor final de póliza dependerá de la política que para estos efectos considere la compañía aseguradora, que en algunos casos toma el valor de mercado excluido el terreno que para la propiedad evaluada asciende a **3.921,00 UF** (tres mil novecientos veintiuno coma cero unidades de fomento).

En opinión del profesional de terreno: El costo de reposición viene dado por determinar el costo de construcción a nuevo del inmueble valorado y aplicarle la correspondiente depreciación en función de su edad y el estado de conservación general.



d. Comparación de resultados

Se han realizado diferentes análisis y cruces de información, para determinar el valor de la presente tasación. Uno de dichos análisis responde al denominado “índice global para terreno y construcción” que corresponde a la división directa entre el total de superficie y el valor total del bien tal como se observa en cuadro adjunto.

Código	Dirección / Ubicación de referentes	Fecha	Total UF	Índice Terreno	Índice Construcciones
2350358	jose joaquin Aguirre Luco 849	27/3/2017	45.900	4,41	---
2928363	RECOLETA 5441	22/2/2018	86.749	6,50	---
2928366	RECOLETA 5377	22/2/2018	125.168	6,80	---
Promedio			85.939	5,90	

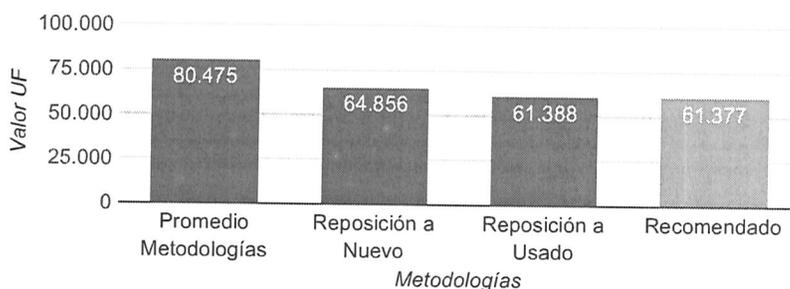
Adicionalmente a lo anterior, se ha realizado un análisis de valores unitarios, medidos en UF/m², para cada muestra seleccionada, arrojando valores de 5,9 UF/m² para terreno, tal como se muestra a continuación.

Código	Dirección / Ubicación	UF/m ² Terreno	UF/m ² Construcciones	OOCC
2350358	jose joaquin Aguirre Luco 849	4,41	---	---
2928363	RECOLETA 5441	6,50	---	---
2928366	RECOLETA 5377	6,80	---	---
Promedio		5,90		

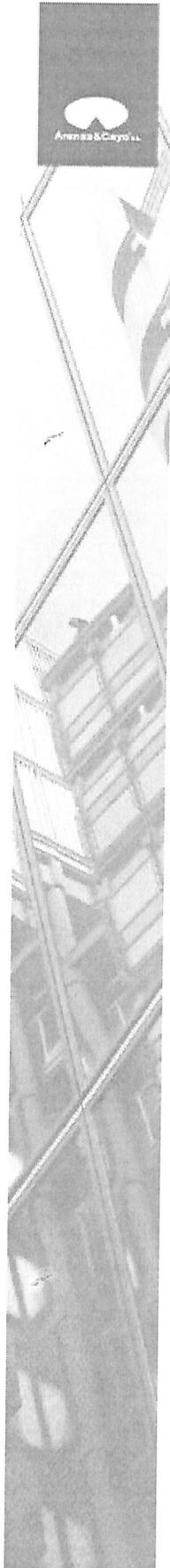
Con lo anterior, se han determinado los siguientes valores globales referenciales:

Ítem	Valor total en UF
Valor promedio referencias	UF 85.939
Valor referencia homologadas ponderadas	UF 77.742
Valor ajustado global	UF 77.743
Promedio de metodologías	UF 80.475
Valor por metodología de costo de reposición a nuevo	UF 64.856
Valor por metodología de costo de reposición a usado	UF 61.388
Valor recomendado para el bien acorde a sus características	UF 61.377

Valores según Metodología



Fuente: cuadro resumen de valores, elaboración propia.



e. Valor Residual dinámico

Para determinar el valor del bien en estudio, se ha utilizado la metodología de Valor Residual Dinámico con una distribución de los flujos probables a partir del desarrollo de un proyecto a evaluar en Años, considerando la fecha de inicio el 2018, para un de terreno de 10.080,00m² y con un financiamiento propio del 100,00% a una tasa de 10,00%.

La distribución del proyecto, se ha estimado según se indica en el cuadro adjunto para cada etapa que se muestran a continuación:

Etapas	Anteproyecto	Proyecto	Construcción	Venta
En Años	1	1	1	1

Para sensibilizar este proyecto se hizo variar el plazo, la tasa de descuento, los ingresos y los egresos de la siguiente manera: 3 años a un máximo de 4 años. La Tasa de descuento vario entre 5,40% y 6,60% con un incremento de 1,00%. En cuanto a los ingresos estow se hicieron variar ente 197.703,00UF y 241.637,00UF con un incremento de 2.000,00UF, y los egresos se hicieron variar entre 128.507,40UF a 157.064,60UF con un incremento 2.000,00UF. Todo lo anterior implicó realizar 2.208 iteraciones para determinar el valor más frecuente a partir de la combinatoria de las variables indicadas.

Concepto	Normal	Mínimo	Máximo	Paso	Iteraciones
Periodos en meses	3	3	4	1	2
Tasa anual (%)	6,00	5,40	6,60	1,00	3
Tasa equivalente anual (%)	6	5,4	6,6		
Ingresos en UF	219.670,00	197.703,00	241.637,00	2.000,00	23
Egresos en UF	142.786,00	128.507,40	157.064,60	2.000,00	16
				Total iteraciones	2.208



Detalle de Egresos

Una vez determinado los ingresos se realizó un análisis de egresos del proyecto realizando un desglose y sensibilización de valores tal como se muestra a continuación.

Concepto	Porcentaje	Normal	Mínimo	Máximo
Arquitectura, Cálculo	2,03	---	---	---
Eléctrico, calef., AP, Alcantarillado	0,07	99,96	89,96	109,95
Mecánica de suelos, Topografía	0,10	142,79	128,51	157,07
Paisajismo, Acústico	0,03	42,84	38,56	47,12
Copia de planos	0,07	99,96	89,96	109,95
Permiso municipal	0,49	99,96	89,96	109,95
Empalme agua potable y alcantarillado	0,82	99,96	89,96	109,95
Empalme eléctrico	0,82	99,96	89,96	109,95
Seguro en verde	0,19	271,30	244,17	298,43
Contribuciones	0,44	271,30	244,17	298,43
Vendedora	0,82	271,30	244,17	298,43
Sala de ventas	0,27	271,30	244,17	298,43
Noticias, consumos, abogados	0,46	271,30	244,17	298,43
Publicidad en medios	1,36	271,30	244,17	298,43
Equipamiento sala de venta y piloto	0,27	271,30	244,17	298,43
Equipamiento edificio, señalética	0,11	157,07	141,36	172,78
Material de distribución	0,08	114,23	102,81	125,66
Sitio Web	0,04	57,12	51,41	62,83
Administración inmobiliaria	4,90	57,12	51,41	62,83
Intereses	4,35	57,12	51,41	62,83
Post venta	1,09	57,12	51,41	62,83
Imprevistos y varios	1,63	57,12	51,41	62,83
Total pagos a constructora	79,56	57,12	51,41	62,83
Totales	100,00	142.786,00	128.507,40	157.064,60

Distribución de Periodos

De los datos antes indicados se determino una distribución del flujo de caja para cada etapa del proyecto tal como se muestra en cuadro adjunto.

Distribución por Porcentajes - Período 3 Años					
Ítem	Anteproyecto	Proyecto	Construcción	Venta	Total
	2018	2019	2020	2021	
Ingresos (%)	---	5,00	35,00	60,00	100,00
Egresos (%)	5,00	15,00	55,00	25,00	100,00

↳ Recepción Final

Distribución por Montos - Período 3 Años					
Ítem	Anteproyecto	Proyecto	Construcción	Venta	Total
	2018	2019	2020	2021	
Ingresos (UF)	---	10.983,50	76.884,50	131.802,00	219.670,00
Egresos (UF)	7.139,30	21.417,90	78.532,30	35.696,50	142.786,00

↳ Recepción Final



Flujo Puro

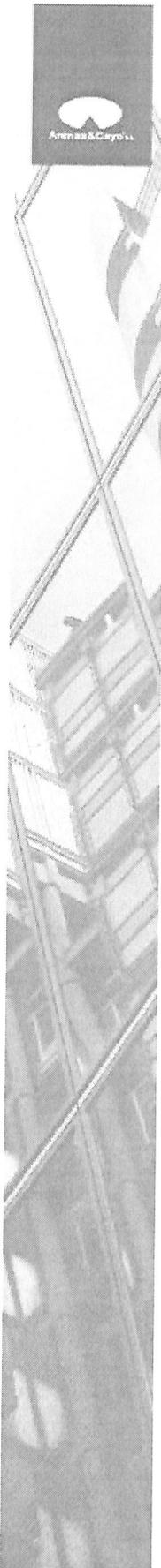
Finalmente del análisis de las 2.208 iteraciones se obtiene el siguiente flujo de caja y su correspondiente iteración.

	Anteproyecto 2018	Proyecto 2019	Construcción 2020	Venta 2021	Total
Item	0	1	2	3	
Flujo puro					
Ingresos	---	11.585,15	81.096,05	139.021,80	231.703,00
Egresos	7.425,37	22.276,11	81.679,07	37.126,85	148.507,40
Resultados					
Margen parcial	-7.425,37	-10.690,96	-583,02	101.894,95	83.195,60
Margen acumulado	-7.425,37	-18.116,33	-18.699,35	83.195,60	
Costo Financiero	742,53	1.811,63	1.869,93	---	4.424,10
Margen parcial	-8.167,91	-12.502,59	-2.452,96	101.894,95	78.771,50
Margen acumulado	-8.167,90	-20.670,50	-23.123,45	78.771,49	
VAN Financiado	-8.167,91	-11.750,55	-2.166,74	84.591,70	62.506,50

El gráfico adjunto muestra la mayor frecuencia de valores obtenidos para el valor recomendado en este caso 62.506,50UF equivalente a 6,20UF/m².

Valor de Suelo	Monto (UF)	UF/m ²
Mínimo	52.109,55	5,17
Máximo	62.508,13	6,20
RECOMENDADO	62.506,50	6,20
COSTO TERRENO	62.506,50	6,20

El flujo final considera ingresos por 231.703,00 UF y egresos de 148.507,40 UF, adicionalmente el costo de terreno se estableció en 62.506,50 UF, el costo financiero asociado al proyecto es de 4.424,10 UF, con una tasa de descuento de 6,4% en un plazo de 4 Años.



Informe de Valoración Comercial N° 65562
Avenida Recoleta, N° 5475, LT 1, Huechuraba

	Anteproyecto 2018	Proyecto 2019	Construcción 2020	Venta 2021	
Ítem	0	1	2	3	Total
Flujo puro con terreno					
Ingresos	---	11.585,15	81.096,05	139.021,80	231.703,00
Egresos con terreno	69.931,87	22.276,11	81.679,07	37.126,85	211.013,90
Resultados					
Margen parcial	-69.931,87	-10.690,96	-583,02	101.894,95	20.689,10
Margen acumulado	-69.931,87	-80.622,83	-81.205,85	20.689,10	
Costo Financiero					
Margen parcial	6.993,18	8.062,28	8.120,58	---	23.176,05
Margen acumulado	-76.925,06	-18.753,24	-8.703,60	101.894,95	-2.486,96
TIR (Años)	---	%			
INDICADORES					
Margen / Egresos: -1,06%		Inversion/Ingresos: 33,20%		Inversion/Egresos: 32,85%	



5. VALORACIÓN DE LOS BIENES

El resultado de la presente valoración, ha tomado en consideración diferentes elementos ya expuestos en el presente informe, partiendo por el objetivo del encargo, definido como Valoración Comercial, que se realiza al día 28 de febrero de 2018. Se consideró relevante las hipótesis de trabajo, las bases de información, y las características del lugar de emplazamiento, así como también las características particulares de la propiedad.

El valor final deriva por tanto de un proceso de comparación y análisis en base a las metodologías recomendadas en la normativa internacional (IVS), que para efectos de este informe se explicita en el proceso de homologación y análisis de las muestras seleccionadas.

a. Valoración por unidades tasables

La valoración contempla la separación de las distintas unidades tasables, entendiéndose como tal, aquellas que presentan similar situación legal, estructura soportante, y año de construcción, tal como se puede observar en el cuadro adjunto:

Terreno

Ítem	Rol N°	Nombre	Forma	Topografía	Sup.	UF/m ²	Total UF	Total \$
A	4443-15	Terreno	casí regular	plano	10.080,00	5,70	57.456,00	1.546.928.107
Totales					10.080,00	5,70	57.456,00	1.546.928.107

Construcciones Hipotecables

Ítem	Rol N°	Nombre	Año	Tipo Constr.	Situación Municipal	Sup. m ²	UF/m ²	Total UF	Total \$
1	4443-15	Galpón	1993	GC3	sin información	457,00	3,50	1.600	43.064.458
2	4443-15	Anexos	1993	E3	sin información	291,00	6,50	1.892	50.926.179
Totales						0,00	0,00	0	0

Obras complementarias

Ítem	Rol N°	Nombre / Descripción	Total UF	Total \$
1		Cierre perimetral - Cierre perimetral (584 ml)	430	11.577.191
Totales			430	11.577.191

Tal como se puede ver en el cuadro adjunto, se han valorizado 1 terreno, de 10.080,00 m², con un valor promedio de 5,70 UF/m², según el análisis que se realizó al suelo.

Se ha valorado 748,00 m² construidos totales, en 2 unidades tasables con una valor promedio de construcciones de 4,67 UF/m², con fecha de construcción más antigua data del año 1993.

Tal como se puede observar en el cuadro de valoración, se valoró Cierre perimetral, con un valor total de UF 430,00 para el ítem obras complementarias.



b. Resumen de valoración del bien

De acuerdo a la valoración detallada antes presentada, se ha determinado un valor para el terreno de 57.456,00 UF, para construcciones de 3.491 UF, para obras complementarias de 430 UF, lo que suma un valor 61.377, de construcciones inmuebles.

En relación con el seguro recomendado, éste se estima en UF 3.922, el cual debe ser ratificado con un análisis de costo reposición actualizado, ajustado a los requerimientos de cada compañía de seguros

Ítem	Sup. m2	UF/m ²	Inmueble UF	Total UF
Terreno	10.080,00	5,7	57.456	57.456
Construcciones	748,00	4,67	3.491	3.491
Obras complementarias			430	430
Valor Tasación Comercial			61.377	61.377
Seguro Recomendado				3.922

Valor 1 UF = \$26.923,70

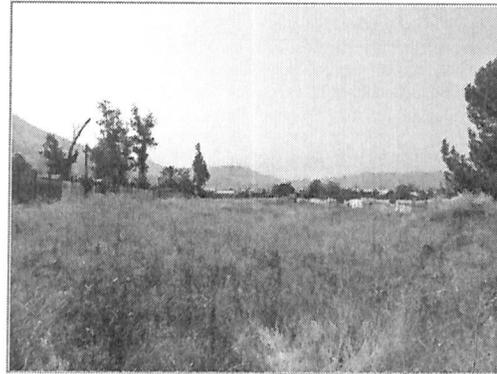
Valor de Tasación	
UF 61.377	\$1.652.495.935

Al 28 de febrero de 2018

Plano Ubicación



Foto Principal





6. CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES FINALES

La presente tasación se desarrollo considerando la valoración de mercado de la propiedad bajo el Rol 4443-15, acogida a los Estándares Internacionales de Valoración, considerando además, que la propiedad se inserta en un sector de ingresos medio-bajo con un interés medio, y un estado de conservación general bueno, cuya tendencia se estima consolidado, lo que marca el dinamismo inmobiliario del sector.

Se consideraron los distintos aspectos del bien y entorno, tales como: normativa municipal; equipamiento comunitario; servicios básicos; accesibilidad, condiciones ambientales, entre otros. En el caso de los bienes valorados, se consideró, la revisión de dotación de servicios básicos, las leyes a las cuales se encuentra acogido, y limitaciones al dominio, valorizando 1 terreno, 2 construcciones, 1 obra complementaria.

Los antecedentes tenidos a la vista fueron: Planos Municipales que sirvió como base para confirmar algunos de los aspectos levantados en el presente informe.

En relación con las referencias, estas fueron seleccionadas y analizadas desde distintas fuentes de información, realizando un proceso de comparación con 3 de ellas, más un proceso de homologación y ajuste de valores en cuanto a sus atributos intrínsecos y extrínsecos del bien.

Se hace presente que en términos constructivos, el bien cuenta con una estructura vertical principal de Albañilería, entrepiso de No aplica; techumbre y cubierta Techumbre: Acero. Cubierta: Láminas de Zinc.

En conclusión, los valores asignados al bien de acuerdo a nuestro mejor saber y entender técnico asciende a:

Valores razonables	UF	\$
Terreno	57.456	1.546.928.107
Construcciones y OCCC	3.921	105.567.828
Valor Total	61.377	1.652.495.935

Mil seiscientos cincuenta y dos millones cuatrocientos noventa y cinco mil novecientos treinta y cinco pesos.

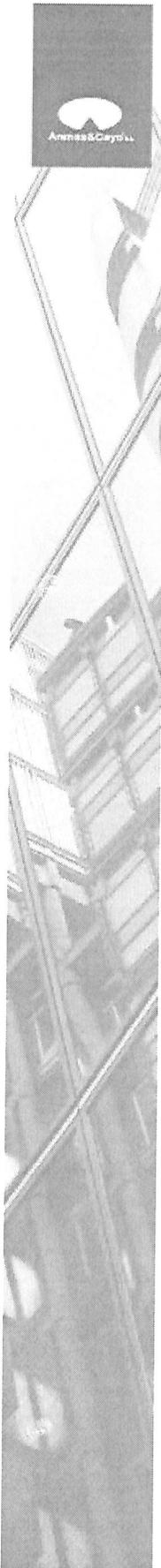
Valor 1 UF al 28 de febrero de 2018 = \$ 26.923,70

Luis Bernales Ghacham
Tasador

Maria Thielemann Parga
Vísador

Teodosio Cayo Araya
Arenas & Cayo S.A.

Fecha impresión: viernes 16 de marzo de 2018



7. DECLARACIÓN DE PROBIDAD E INDEPENDENCIA

- Los profesionales que firman el presente Informe, declaran que no han tenido en el pasado o presente, interés alguno en los bienes valorados, ni relación alguna con el propietario o solicitante.
- Confirmamos que no hemos tenido relación alguna con personal ejecutivo con responsabilidades o funciones de preparación, supervisión, coordinación o emisión de estados financieros del mandante, que puedan afectar la independencia para realizar la valoración. Declaramos además que no tenemos relaciones de parentesco familiar o de otro tipo societario, directo o indirecto ya sea formal o de hecho que pudieran afectar el análisis y valoración realizada.
- En esta declaración, también se hace presente que se ha procurado no obviar nada que influya en el valor asignado y se ha tratado de reflejar, todos los inconvenientes observables, explicando sus efectos, de acuerdo con la experiencia y conocimiento técnico de los profesionales que suscriben este Informe.
- Las recomendaciones y observaciones que hemos formulado, son a título meramente consultivo, de forma tal que no obligarán al cliente o mandante, y no impondrán a Arenas & Cayo SA, obligación alguna, ni darán origen a responsabilidad de cualquier especie para Arenas & Cayo SA sobre esta materia.
- Este documento no constituye un prospecto o una oferta de venta o una solicitud de compra o venta de un valor o de un fondo de inversión o de un interés en un producto de inversión, por tanto sólo puede ser considerado de carácter informativo.
- Declaramos además, que consta a través de las fotografías adjuntas, lo inspeccionado y la información aquí señalada, es ajustada a dicha observación y revisión. Se hace presente que se ingresó al bien.
- También se hace presente que no se han realizado ensayos o comprobaciones específicas, que permita conocer cualquier desperfecto o vicio oculto, que no sea posible detectar por medio de la visita o antecedentes revisados.
- En el momento de realizar este Informe, no se ha tenido conocimiento de restricciones, situaciones legales o gravámenes que pudieran afectar el valor de la propiedad, distintas a las que se señalan en el cuerpo principal del Informe.
- La información que contiene este documento procede de fuentes que consideramos fiables; no obstante, no garantizamos la corrección ni la integridad de su contenido y su inclusión no constituye garantía de su exactitud, y los usuarios del mismo, deben tener en cuenta que esa información puede ser incompleta o resumida.
- La documentación legal utilizada, ha tenido como único propósito, la valoración solicitada, por tanto, el presente documento, queda sujeto al estudio de títulos que pueda realizarse de los bienes tasados, lo cual no es parte de este informe.
- La valoración contenida en el presente informe, queda acotada al objetivo planteado en el encargo, las observaciones y alcances establecidos durante el desarrollo y entrega final del informe.
- Queda prohibida la reproducción total o parcial de este Informe, sin la debida autorización escrita por parte de un representante legal Arenas & Cayo SA®.
- La utilización de esta valoración para fines distintos de los establecidos al realizar este encargo, exime a Arenas & Cayo S.A. y a todos sus profesionales, de cualquier responsabilidad que se genere con motivo de la utilización no autorizada.
- El Cliente declara además estar en conocimiento y aceptar que Arenas & Cayo SA, es propietario (directa y/o indirectamente) de determinadas sociedades y otros vehículos legales que tienen en forma independiente sus propias políticas, y que en relación con tales sociedades y vehículos legales, las decisiones que tome son independientes de aquellas que en su rol de asesor, sugiera al Cliente en su mejor interés.
- La personería de don Teodosio Cayo Araya para representar a Compañía de Tasaciones Y Servicios Inmobiliarios Arenas & Cayo S.A., consta de escritura pública de fecha 16 de noviembre de 2006 otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha.

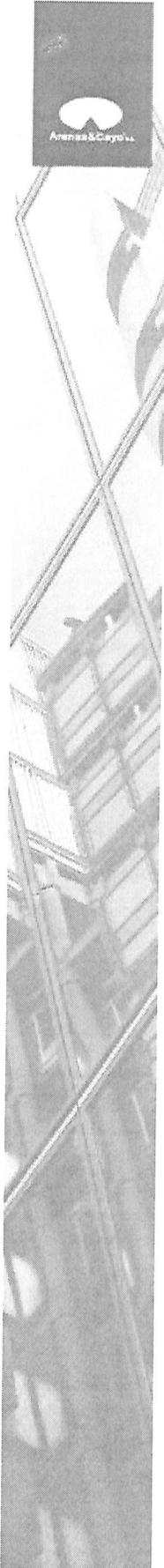
Firma digitalizada

Teodosio Cayo Araya
Arenas & Cayo S.A.



ANEXOS

- 1: Descripción de Recoleta 5475
- 2: Antecedentes curriculares del equipo de valoración
- 3: Certificados de Antecedentes SII.
- 4: Registro fotográfico
- 5: Glosario de términos técnicos utilizados



1. DESCRIPCIÓN DE RECOLETA 5475

El proyecto hipotético se emplaza en un terreno afectado por dos normativas (ZC1 y ZH1) en aproximadamente la misma proporción. En la zona ZC1 se ubican 2 edificios modulares de 4 pisos, sin ascensores, donde en el primer edificio se consideran en primer piso 5 locales comerciales más equipamiento comunal y a partir del segundo piso se define uso habitacional con 8 departamentos de 55 m² por departamento; en el segundo edificio se consideran (por normativa) en el primer piso áreas de equipamiento comunal y a partir del segundo piso se define uso habitacional con 8 departamentos de 55 m² por piso, cuyo programa consiste en 3 dormitorios y 2 baños. En la zona ZH1 se proponen 2 edificios modulares de 3 pisos, sin ascensor, en este caso todos los pisos consideran uso habitacional, con 8 departamentos de 55 m² por unidad, para un total de 120 unidades, cuyo programa consiste en 3 dormitorios y 2 baños; para un total general de 96 unidades habitacionales y 5 unidades comerciales. Asimismo, el emplazamiento de edificios contempla en su espacio urbanístico la construcción de parques infantiles, áreas verdes y estacionamientos de uso común.

Normativa Urbana:

Coficiente de constructibilidad máximo = 1,4

Coficiente de constructibilidad del proyecto = 0,61 (Cumple)

Porcentaje de ocupación de suelo máximo = 80%

Coficiente de ocupación del suelo del proyecto = 19,40% (Cumple)

Densidad máxima = 400 Hab./Há.

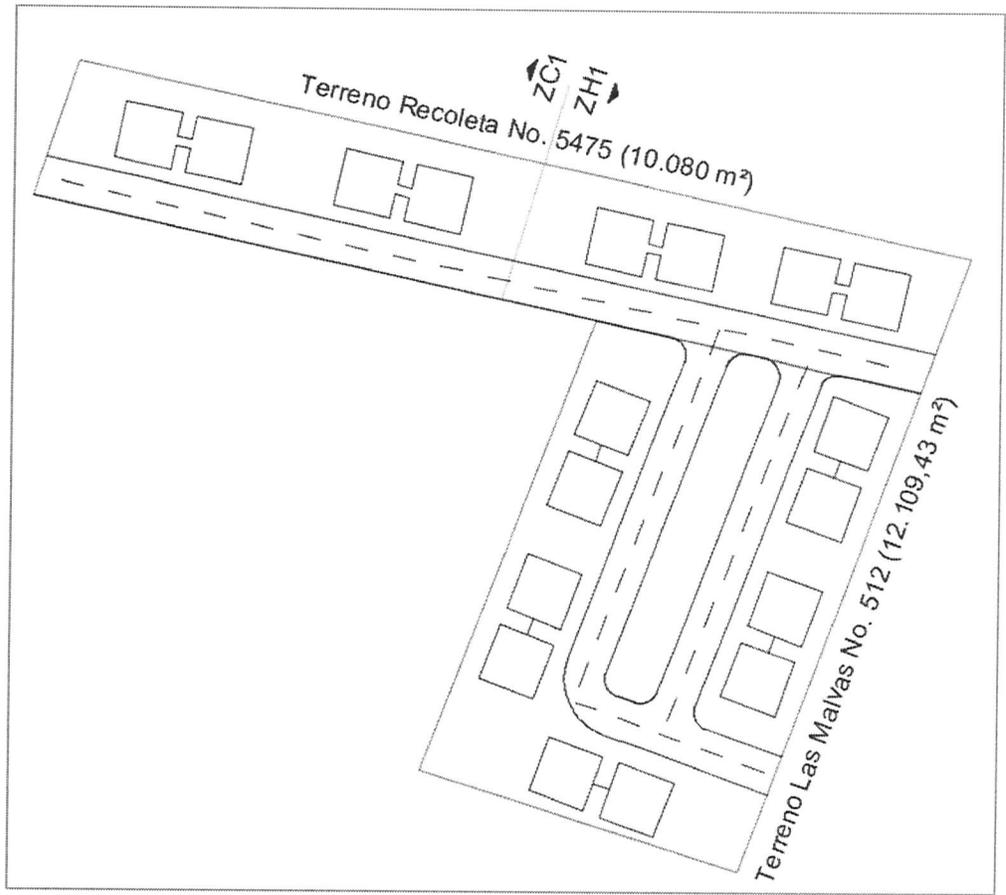
Densidad del proyecto = 387 Hab./Há. (Cumple)

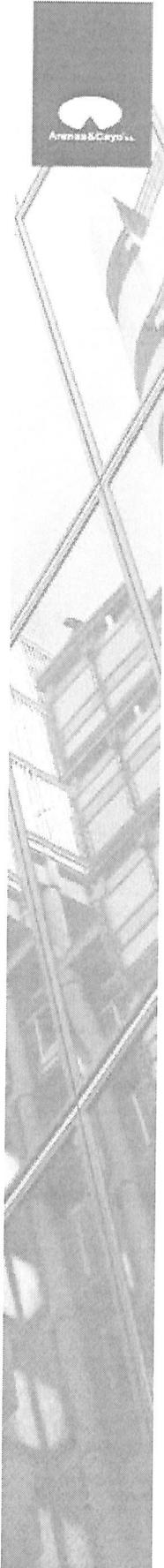
Altura máxima = 14 m. (ZC1) 10,5 m. (ZH1)

No. de pisos del edificio = 4 (ZC1) y 3 (ZH1) (Cumple)

Observaciones: la restricción principal viene dada por la limitación a utilizar el primer piso en la zona ZC1 para departamentos lo que conlleva a poder construir menos unidades, así como densidad máxima permitida y el área total del terreno.

salio





2. ANTECEDENTES CURRICULARES

- **Tasador:** Sr(a) Luis Bernales Ghacham.

Ingeniero Civil, titulado en UCLA Venezuela, con 8 años de experiencia profesional y conocimientos específicos en valoración de mercado, acogido a los Estándares Internacionales de Valoración (www.ivsc.org), Postgrado Métodos Y Técnicas De Valoración en UPV España, siendo parte de nuestro staff de profesionales de campo, con una vasta experiencia previa en diferentes ámbitos inmobiliarios relativos a la valoración de activos, con un importante número de tasaciones realizadas en Huechuraba donde se desarrollo el presente informe.

- **Revisor / Visador:** Sr(a) Maria Thielemann Parga.

Arquitecto, titulado en U. De La Serena, con 14 años de experiencia profesional y conocimientos específicos en valoración de terreno y otros bienes de alta complejidad. Postgrado Desarrollo Urbano Sustentable (c) en U. Politecnica de Madrid. Presta sus servicios profesionales a nuestra empresa, desempeñándose en diferentes ámbitos inmobiliarios relativos a la valoración de activos, sumando un importante número de valoraciones bajo su supervisión directa, particularmente en la región Metropolitana, con uso habitacional.

- **Aprobación general:** Sr Teodosio Cayo Araya.

Ingeniero Constructor titulado en la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso; con 24 años de experiencia profesional, Licenciado en Ingeniería y Construcción; Perito Tasador de la Corte de Apelaciones de Santiago; Diplomado en Tasaciones de Inmuebles Urbanos y Magister en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios de la U. de Chile, amplia trayectoria en importantes empresas nacionales y multinacionales. Especialista en la gestión de bienes; en el diseño y puesta en marcha de sistemas de control y administración de procesos hipotecarios, garantías, riesgo y desarrollo de proyectos. Experiencia Docente en varias Universidades e Institutos de Capacitación. Expositor en Congresos y Seminarios, nacionales e internacionales. Autor del libro "Tasación de Bienes Raíces Urbanos, métodos y casos prácticos"; Coautor de la publicación "Grandes Temas IFRS para la Empresa" de Thomson Reuters; coautor del libro "Valoración de Empresas"; entre otras experiencias profesionales, socio fundador el año 2006 de la Compañía de Tasaciones y Servicio Inmobiliarios Arenas y Cayo S.A.



3. CERTIFICADOS DE ANTECEDENTES SII

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

28 de Febrero de 2018

Datos Generales					
Comuna	HUECHURABA		ROL	04443-00015	
Dirección o Nombre de la Propiedad	AV RECOLETA 5475 LT 1				
Nombre del Propietario	APPLUS CHILE S A				
Ubicación	URBANA	Destino	TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2017			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4	
Avalúo Total	\$ 264.868.645	Contribución Neta	\$ 794.606
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 264.868.645	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 16.555
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0
		Contribución Total	\$ 811.161

Avalúo Total Actualizado al 28/02/2018	\$ 903.940.941
---	----------------



Certificado de Avalúo Fiscal Detallado

Fecha de Emisión: 28 de febrero de 2018

Página 1 de 2

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO

Avalúos en pesos

Comuna : HUECHURABA
Número de Rol de Avalúo : 4443-15
Dirección o Nombre del bien raíz : AV RECOLETA 5475 LT 1
Destino del bien raíz : TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES

AVALÚO TOTAL	: \$	264.868.645
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	264.868.645

SUPERFICIE TERRENO	(m ²):	10.080
SUPERFICIE CONSTRUCCIONES	(m ²):	915

El avalúo que se certifica 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.

Este Certificado no acredita dominio del bien raíz.

CERTIFICADO GRATUITO

Nota: Certificado reconstituido con la información electrónica proporcionada por el SII

Certificado de Avalúo Fiscal Detallado

Fecha de Emisión: 28 de febrero de 2018

Página 2 de 2

ANEXO CERTIFICADO DE AVALÚO DETALLADO

Comuna : HUECHURABA
Número de Rol de Avalúo : 4443-15
Dirección o Nombre del bien raíz : AV RECOLETA 5475 LT 1
Destino del bien raíz : TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES

Detalle Avalúo Líneas de Terreno

Línea	Superficie m ²	Avalúo Unitario (Aprox.)	Avalúo Línea
1	10.080	\$	\$
Total Avalúo Terreno			\$

Detalle Avalúo Líneas de Construcción

Línea	Clase	Calidad	Cantidad (m ² o m ³)	Año Constr.	Avalúo Línea
1	Albañilería	2	457	1993	\$
2	Madera	4	110	1993	\$
3	Madera	4	50	1993	\$
4	Madera	2	167	1993	\$
5	Madera	4	131	1993	\$
Total Avalúo Construcciones					\$

CERTIFICADO GRATUITO

Nota: Certificado reconstituido con la información electrónica proporcionada por el SII



4. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vialidad y entorno



Frente del inmueble 1



Frente del inmueble 2

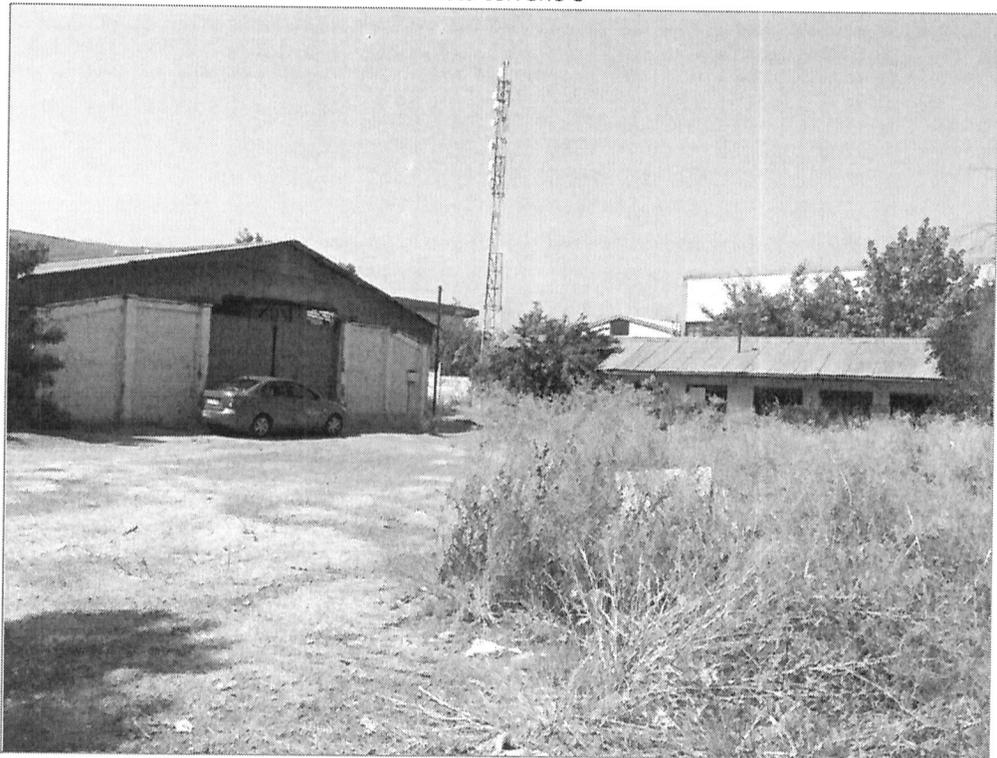


Vista terreno 2





Vista terreno 3

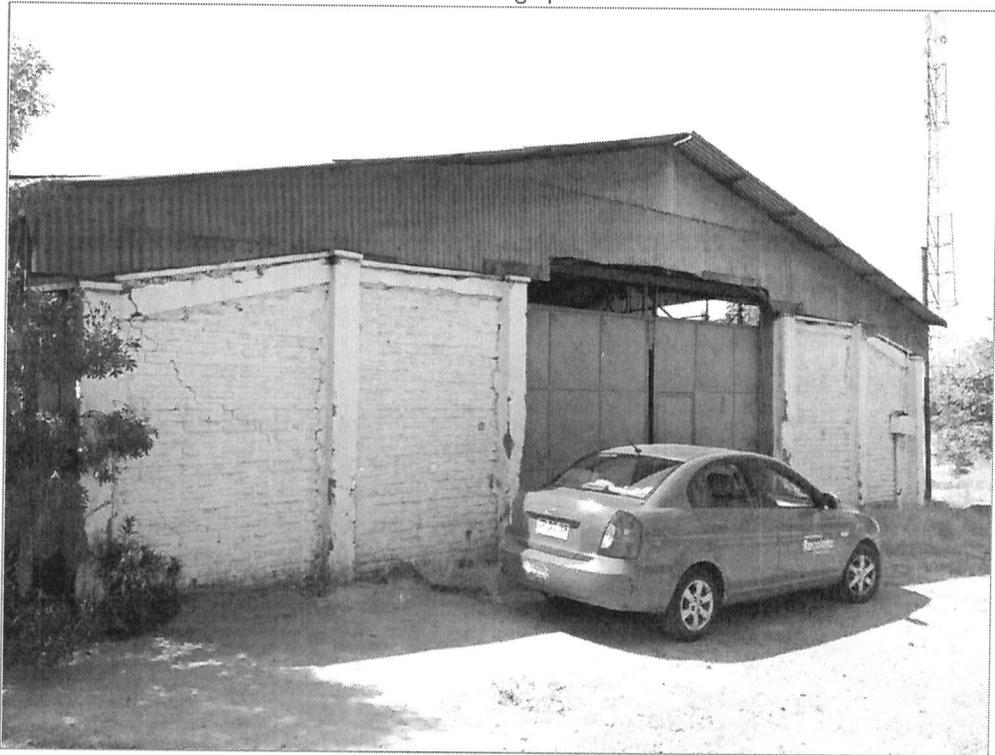


Vista construcciones 1





Fachada galpón



Vista interior galpón





Vista construcciones 2



Vista construcciones 3





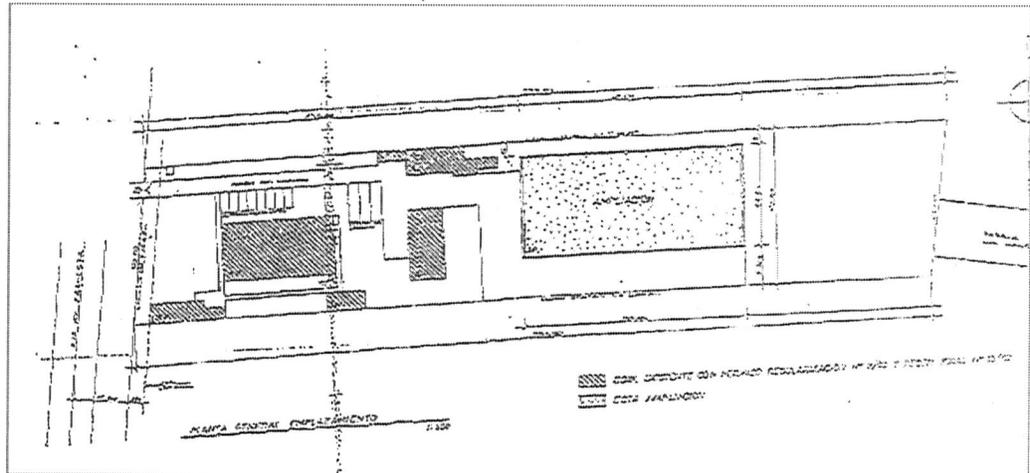
Vista construcciones 4



Plano empujamiento terreno



Plano emplazamiento construcciones





5. GLOSARIO DE TÉRMINOS TÉCNICOS UTILIZADOS

ESTRUCTURA.

Código	Descripción
A	Acero en tubos y perfiles - Construcciones
B	Hormigón Armado - OCCC.
C	Albañilería de ladrillo de arcilla, piedra, bloque de cemento u hormigón celular - Construcciones
E	Madera - Construcciones
EA	Estanque de Acero - OCCC
EB	Estanque de Hormigón Armado - OCCC
F	Adobe - Construcciones
G	Perfiles Metálicos - Construcciones
GA	Acero - Galpones
GB	Hormigón Armado - Galpones
GC	Albañilería - Galpones
GE	Madera - Galpones
GF	Adobe - Galpones
GL	Madera Laminada - Galpones
K	Estructura con elementos prefabricados e industrializados - Construcciones
M	Marquesina - OCCC
OA	Acero - Obras Civiles
OB	Hormigón Armado - Obras Civiles
OE	Madera - Obras Civiles
P	Pavimento - OCCC
SA	Silo de Acero - OCCC
SB	Silo de Hormigón Armado - OCCC
TA	Techumbre Apoyada de Acero - OCCC
TE	Techumbre Apoyada de Madera - OCCC
TL	Techumbre Apoyada de Madera Laminada - OCCC
W	Piscina - OCCC

CALIDAD.

Código	Descripción
1	SUPERIOR o de Lujo: En general, edificación de diseño exclusivo, con complejidad de formas, volúmenes y/o estructura, sea por razones estéticas o funcionales y, por tanto, con mayores costos de construcción. Recintos amplios y bien distribuidos. Uso de materiales finos, caros o de gran durabilidad. Instalaciones especiales como climatización, seguridad, etc.
2	BUENA o Media - Superior: Edificación de tipo individual o que forma parte de conjuntos de pocas unidades, no necesariamente aisladas. Recintos amplios con buena distribución. Instalaciones y terminaciones en su mayoría corrientes, pero posee algunas de mayor calidad.
3	CORRIENTE o Media: Edificación de tipo individual o en conjuntos. Sencillez de diseño, con recintos de dimensiones y alturas corrientes, adecuadamente distribuidos. Estructura corriente, con un adecuado margen de seguridad. Terminaciones e Instalaciones más completas que las esenciales.
4	REGULAR o Media – Inferior: Edificación económica, de diseño sencillo o masivo. Elementos estructurales de dimensiones mínimas de acuerdo a normas. Terminaciones con materiales de bajo costo. Instalaciones completas económicas.
5	INFERIOR: Edificación económica, de diseño simple y masivo. Elementos estructurales de dimensiones mínimas de acuerdo a normas. Puede carecer de algunas condiciones de funcionalidad. Terminaciones incompletas.
6	DEFICIENTE: Construcciones con errores de diseño y distribución, con recintos de dimensiones inadecuadas, algunos sin iluminación ni ventilación natural, generalmente proyectadas sin asesoría técnica. Defectos estructurales y/o de edificación, con elementos de dimensiones inferiores a las establecidas en las normas. Terminaciones mínimas, de mala calidad y/o defectuosa colocación o con materiales heterogéneos o de desechos. Puede carecer de los servicios esenciales.