

The logo for Tinsa, featuring the word "tinsa" in a lowercase, sans-serif font. The letter "i" has a small blue square above it.

www.tinsa.cl

Informe de Valoración:

Industria

Eyzaguirre 431 - 413

Talagante
XIII Región Metropolitana

Informe N° 331661

Fecha : 11-07-2018

Solicitante:

Carozzi S.A.





Tinsa es una compañía internacional perteneciente a la firma europea de capital de riesgo CINVEN, especialista en Tasaciones, Consultoría y Asesoría Integral Inmobiliaria. Actualmente su sede central se encuentra en Madrid, España.

Fundada en 1985, cuenta con más de 32 años de experiencia en el sector inmobiliario.


Experiencia , en el Mundo

En la actualidad y junto a su sede central, TINSA cuenta con delegaciones en Chile (sede central para LATAM), Argentina, México, Perú, Colombia, Francia y Portugal que, en conjunto, realizan más de 300.000 tasaciones al año.

Experiencia , en Chile

Tinsa Chile S.A, fue constituida en enero de 2000, y desde entonces se ha ganado un importante reconocimiento y experiencia en el mercado inmobiliario nacional. El reconocimiento de la empresa y su marca, se ha obtenido a través de la relación de confianza y buen servicio que mantiene con sus clientes, entre los cuales se encuentra gran parte de la banca nacional, los más importantes operadores del sector inmobiliario, fondos de inversión, y variadas instituciones del Estado entre otros muchos.

¿Por qué Tinsa?




Calidad

- Nuestros Informes cumplen perfectamente con la normativa IFRS.
- Equipo multidisciplinario
- Ejecución integral de valoración de Activo Fijo.
- Contamos con respaldo de mercado suficiente para apoyar nuestras valoraciones.



Presencia Internacional

- Más de 32 años de experiencia en el mercado global y más de 17 años en Chile en el sector inmobiliario y afines.
- Europa del Este es la siguiente zona en nuestro plan de expansión.



Compromiso

- Flexibilidad y dedicación
- Seguimiento personalizado
- Adaptación a las necesidades de nuestros clientes.
- Transparencia en la información proporcionada y en entregables.



Experiencia

- Tinsa es Líder en Valoración y Consultoría Inmobiliaria.
- Hemos brindado apoyo en este cambio financiero a grandes empresas desde el año 2002 en Europa y Latinoamérica.



Áreas de negocio en las que Tinsa Chile participa:

- ▶ Tasaciones
- ▶ Consultoría
- ▶ HTL (Hotel, Tourism & Leisure)
- ▶ Inventarios y Valoración de Activos IFRS

1. Introducción

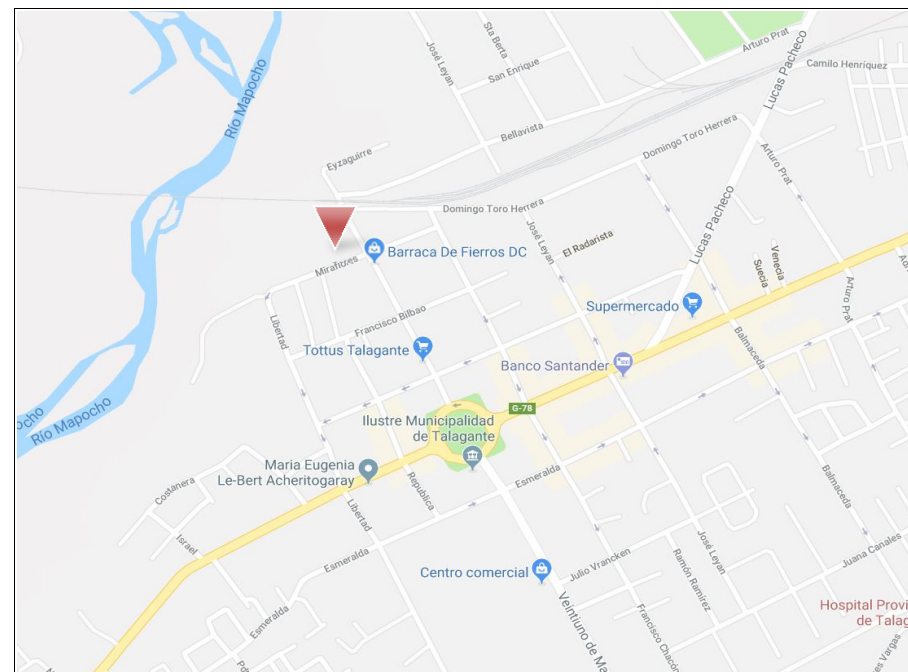
1.1. Identificación General

Entidad Solicitante:	Carozzi S.A.
Rut Entidad Solicitante:	96.591.040-9
Propietario SII:	219-1, Hacienda Chorombo S.A. // 219-2, 219-3, Conasan S.A.
Rut Propietario SII:	219-1, 96.572.070-7 // 219-2, 219-3, 96.578.460-8
Tipo de Inmueble:	Industria
Dirección:	Eyzaguirre 431 - 413
Comuna:	Talagante
Región:	XIII Región Metropolitana
Sector:	Centro Norte

Revisión Escrita:	Si	CBR Fojas	2143 nº	2106	año	2007	Monto	18000
Roles:	431-1, 431-2, 431-3							
Avalúo Fiscal Total:	\$	1.869.327.399		pesos				
Acogido a:	Ninguna Ley							
Destino SII:	219-1, Industria // 219-2, Industria // 219-3, Sitio eriazo.							
Uso Actual:	Sin uso							
Condición General:	Regular							
Fecha de Inspección:	11-07-2018							
Fecha de Informe:	11-07-2018	N° de Informe:	331661					



Fotografía Representativa



Plano de Ubicación

1.2. Identificación de Inmuebles

ID	Terrenos	Descripción	Rol	Derecho / Limitación	Coord. Geográficas	Superficie	Unidad	Fuente
I	Eyzaguirre 431	Irregular - Pendiente mixta	219-1	Dominio	-33.661267,-70.933142	12.143,00	m ²	Plano Cliente
II	Eyzaguirre 413	Irregular - Plano	219-2	Dominio	-33.660716,-70.933269	3.043,00	m ²	Plano Cliente
III	Línea Férrea	Irregular - Plano	219-3	Dominio	-33.660507,-70.933188	643,00	m ²	Plano Cliente
Total						15.829,00		

ID	Construcciones	Descripción	Rol	Año Construcción	Situación Municipal	Superficie	Unidad	Fuente
1	Edificación	Oficina Administrativa	219-1	1958	Sin Info.	148,00	m ²	Tasac. Ante.
2	Edificación	Bodega	219-1	1958	Sin Info.	119,00	m ²	Tasac. Ante.
3	Edificación	Servicios Higiénicos	219-1	1958	Sin Info.	118,00	m ²	Tasac. Ante.
4	Edificación	Bodega nivel 2	219-1	1958	Sin Info.	118,00	m ²	Tasac. Ante.
5	Edificación	Zócalo Edificio Albañilería	219-1	1958	Sin Info.	212,00	m ²	Tasac. Ante.
6	Edificación	edificio Albañilería	219-1	1958	Sin Info.	636,00	m ²	Tasac. Ante.
7	Edificación	Galpón Bóveda 1	219-1	1958	Sin Info.	570,00	m ²	Tasac. Ante.
8	Edificación	Galpón Bóveda 2	219-1	1958	Sin Info.	472,00	m ²	Tasac. Ante.
9	Edificación	Galpón	219-1	1958	Sin Info.	373,00	m ²	Tasac. Ante.
10	Edificación	Galpón madera	219-1	1958	Sin Info.	382,00	m ²	Tasac. Ante.
11	Edificación	Galpón Menor	219-1	1958	Sin Info.	160,00	m ²	Tasac. Ante.
12	Edificación	Ampliación edificio Albañilería	219-1	1958	Sin Info.	104,00	m ²	Tasac. Ante.
13	Edificación	Vivienda Adobe	219-2	1930	Sin Info.	276,00	m ²	Tasac. Ante.
14	Edificación	Galpón acero	219-2	1950	Sin Info.	329,00	m ²	Tasac. Ante.
Total						4.017,00		

ID	Obras Complementarias	Descripción	Rol	Año Construcción	Situación Municipal	Cantidad	Unidad	Fuente
a	OO.CC.	Cierros Perimetrales	-	1958	-	495,00	ml	In Situ
b	OO.CC.	Pavimentos exteriores	-	1958	-	410,00	m ²	In Situ
c	OO.CC.	Silos	-	1930	Sin Info.	12,00	Un	In Situ
d	OO.CC.	Cobertizos de acero	-	1990	Sin Info.	1,00	Gl	In Situ

1.3. Alcance

Se ha solicitado a TINSA Chile S.A. su colaboración para efectuar la valoración del inmueble de propiedad de , la cual considera la valoración de Terreno, Edificaciones y Obras Complementarias para determinar el valor de mercado de la propiedad en cuestión de acuerdo a sus características físicas

La presente tasación se ha practicado para prescribir el valor comercial de los bienes en cuestión, el cual se señala en el cuadro de valorización de inmuebles. presentándose por separado las superficies y valores asignados al terreno y a cada ítem constructivo o de obras complementarias.

Para este efecto, la propiedad fue visitada el **11-07-2018** . La propiedad se identificó completamente con asesoría in situ.

1.4. Metodologías

Los métodos de tasación utilizados por TINSA Chile S.A. corresponden a los siguientes:

▶ **Enfoque de Mercado:**

Tiene por objetivo determinar el valor de mercado, que corresponde a la cantidad estimada, expresada en términos de dinero que razonablemente se puede esperar de una propiedad en un intercambio entre un vendedor y un comprador voluntario, con equidad para ambos, bajo ninguna presión para comprar o vender y ambos plenamente conscientes de todos los hechos relevantes, en una fecha específica. Fuente: Valuing Machinery and Equipment: The fundamentals o Appraising machinery and Technical Assets. 2ª ed. American Society of Appraisers. 2005. Página 566.

▶ **Enfoque de Ingreso:**

El valor se podrá estimar a través de métodos que tengan en cuenta los ingresos que genera el inmueble. El ingreso considera la actualización de los flujos asociados a los bienes bajo análisis. Para aquellos bienes que fueron posibles encontrar comparables de renta, los flujos proyectados se estimarán proyectando arriendos o ingresos proyectados. El valor de una propiedad mediante este enfoque refleja el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales.

▶ **Enfoque de Costos:**

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 (C.R.N.) del inmueble tasado. Posteriormente se deduce la pérdida de valor causada por el deterioro físico, obsolescencia funcional u obsolescencia económica. 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. IBID, página 560.

2. Principales Supuestos Utilizados

2.1. Fecha del Informe y Referencias Monetarias

- ▶ La valoración fue realizada con fecha: **11-07-2018**
- ▶ Se utilizaron la siguientes referencias monetarias:
 - CLP (moneda de Chile)
 - UF: \$ **27.184,94** pesos
 - Como fuente de información se utilizó la página web del Servicio de Impuestos Internos **www.sii.cl**

2.2. Información Utilizada

La presente valoración está basada en los antecedentes aportados por el cliente en los documentos aportados, y por la información obtenida por el tasador en la dirección de obras correspondiente, en donde se detallan los bienes a valorar.

Planos	<input type="checkbox"/>	Avalúo Fiscal Detallado	<input type="checkbox"/>	Auxiliar Contable o Valor Libro	<input type="checkbox"/>
Permiso de Edificación	<input type="checkbox"/>	Especificaciones técnicas	<input type="checkbox"/>	Estados de Pago Construcción	<input type="checkbox"/>
Recepción Final	<input type="checkbox"/>	Tasación Anterior	<input checked="" type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación	<input type="checkbox"/>
Listado de Roles	<input type="checkbox"/>	Escrituras	<input checked="" type="checkbox"/>	Certificado de Informes Previos	<input type="checkbox"/>

2.3. Costo Reposición a Nuevo (CRN)

Es el costo de construir actual de una edificación similar, con una utilidad equivalente a la tasada, a partir de una fecha determinada. En las edificaciones analizadas se utilizaron estas metodologías para la estimación el costo nuevo reposición CRN.

Directa: Estimación del **CRN** mediante cotizaciones o presupuestos recientes para edificaciones de especificaciones técnicas y diseño equivalentes. Se estimaron los costos de reposición a nuevo CRN en el caso de propiedades especializadas o con mercado limitado, que rara vez se venden en el mercado si no es como parte de un negocio, y para las cuales no existe información de mercado fácilmente disponible. Para la estimación del costo de reposición de las edificaciones se han ponderado aspectos técnicos como data de las edificaciones, tipo y calidad de estructura, terminaciones, y estado de conservación, considerando además sus obras complementarias. Esta información ha sido comparada y ponderada con información de nuestra base de datos interna con fuente en presupuestos reales de ejecución de este tipo de construcciones proveniente de evaluaciones de proyectos realizados por nuestra compañía.

Indirecta: Estimación del **CRN** a través de la multiplicación del valor de adquisición original por coeficientes de actualización de los precios de la industria. Este método de valoración de edificaciones se utiliza para obtener el CRN en aquellos bienes muy específicos o escasos, que no tienen un mercado definido donde se obtenga información sobre precios. Por lo tanto, la valoración se realiza indirectamente a través de su costo de construcción indicado en un contrato o estado de pago, ajustado por un factor de actualización, correspondiente a la variación del ICE (índice de costos de edificación) acumulado desde el año de funcionamiento.

$$CRN = VC \times (1 + ICE\% \ast)$$

- CRN: Costo nuevo de reemplazo o valor reposición
- VC: Valor de construcción del activo aportado por cliente
- ICE%*: Variación Índice de Costos de Edificación (CChC) acumulado en el tiempo en años desde la edificación del activo a la fecha de valoración

2.4. Vida Útil Técnica (VU)

Corresponde al periodo de tiempo durante el cual se espera que una edificación pueda ser utilizada en la función para la cual fue diseñada. Para esta valoración se presentan vidas útiles ajustadas dentro de un rango razonable para cada tipo de materialidad y componente con fuente en nuestra base de datos interna.

2.5. Antigüedad (VUTrans)

Corresponde al periodo que refleja el tiempo transcurrido entre la fecha de construcción y la fecha de observación de una edificación. Se utilizó el año de recepción final de la construcción, y en los casos que no fue posible obtener este antecedente, se utilizó un año estimado de comienzo de utilización.

2.6. Vida Útil Remanente (VUR)

Corresponde al periodo estimado durante el cual se espera que una edificación de una edad efectiva sea usada antes de ser demolida. Para la valoración se utilizó la vida útil remanente corregida, que se obtuvo de la resta entre la vida útil total y la antigüedad a la fecha de la valoración. Todo expresado en años.

A los activos que hayan consumido su vida útil técnica remanente, **se les asignará nueva VUR** según criterio del tasador tras inspección técnica.

2.7. Depreciación

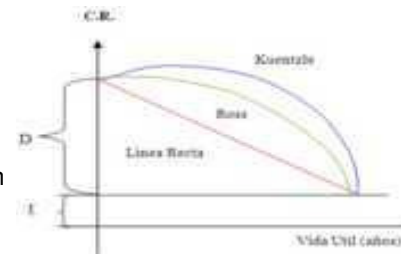
Para estimar la depreciación las edificaciones se utilizó la fórmula de **Ross - Heidecke**, método para depreciar edificaciones civiles. Este considera:

- ▶ La edad de la edificación que se va a valorar.
- ▶ Estimar la vida útil probable de la edificación a valorar.
- ▶ Calificar el estado de conservación de la edificación a valorar.

Incluyendo la depreciación por estado del bien en una fórmula conjunta con la depreciación calculada por la edad del bien, la fórmula para la depreciación física será:

$$VA = CRN - [(CRN - VR) \times K]$$

- Va: valor actual
- CRN: Costo de Reposición Nuevo
- VR: valor residual
- K: coeficiente de vida transcurrida (% V.U.T) y Estado de Conservación R-H



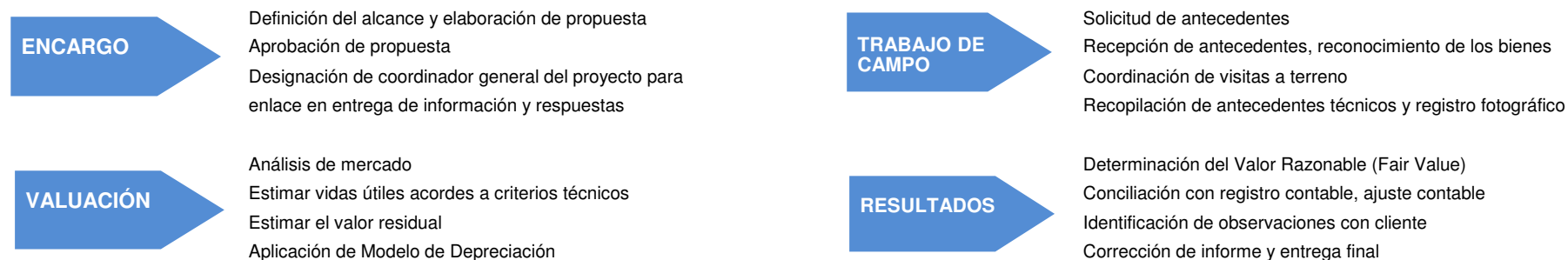
1. Excelente	Nuevo o muy bueno
1.5. Muy Bueno	Estado muy bueno
2. Bueno	Estado bueno
2.5. Normal	Estado de desgaste normal
3. Regular	Necesario de reparaciones sencillas
3.5. Deficiente	Necesario de reparaciones
4. Malo	Necesario de reparaciones importantes
4.5. Muy Malo	Necesario de reparaciones mayores
5. Ruina	Estado de demolición

Tabla con escala de estados de conservación R-H

3. Descripción del Trabajo Realizado

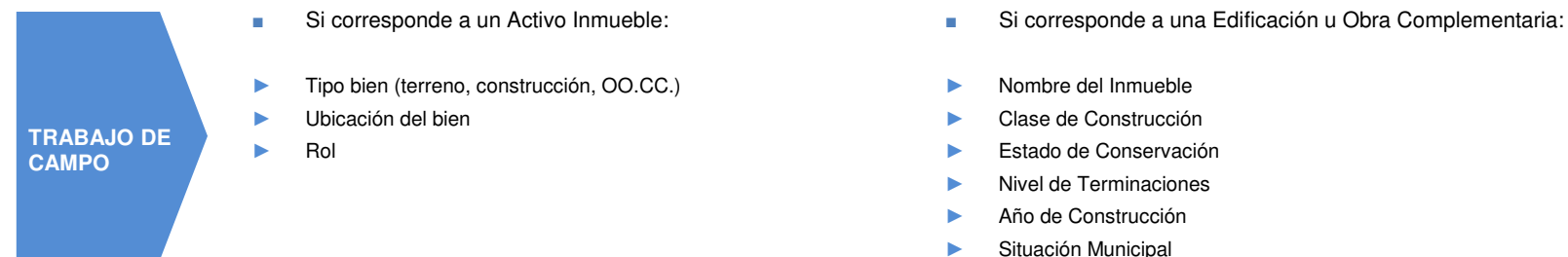
3.1. Procedimientos Realizados

Dentro de los procedimientos realizados se consideraron los siguientes:



3.2. Trabajo de Campo

Dentro de la inspección de los bienes en terreno se identificó la siguiente información; la cual es registrada en una planilla de Excel, y posteriormente convenida. La información antes mencionada es la siguiente:



3.3. Limitaciones de nuestro Trabajo

El contenido de esta memoria de valoración junto con los antecedentes expuestos y analizados, fueron preparados exclusivamente para , los cuales se encuentran sujetos a las políticas que TINSA Chile S.A. posee en materia de retención y confidencialidad. No se acepta ninguna responsabilidad ante un tercero, ni acepta responsabilidad en caso que este informe se utilice en circunstancias ajenas al propósito establecido.

El trabajo se ha realizado en base a la información disponible a la fecha del estudio; se asume que la información presentada por el cliente se ajusta a la realidad.

Este informe no podrá ser reproducido o citado completamente o en parte sin la autorización previa por escrito de TINSA Chile S.A.

4. Antecedentes

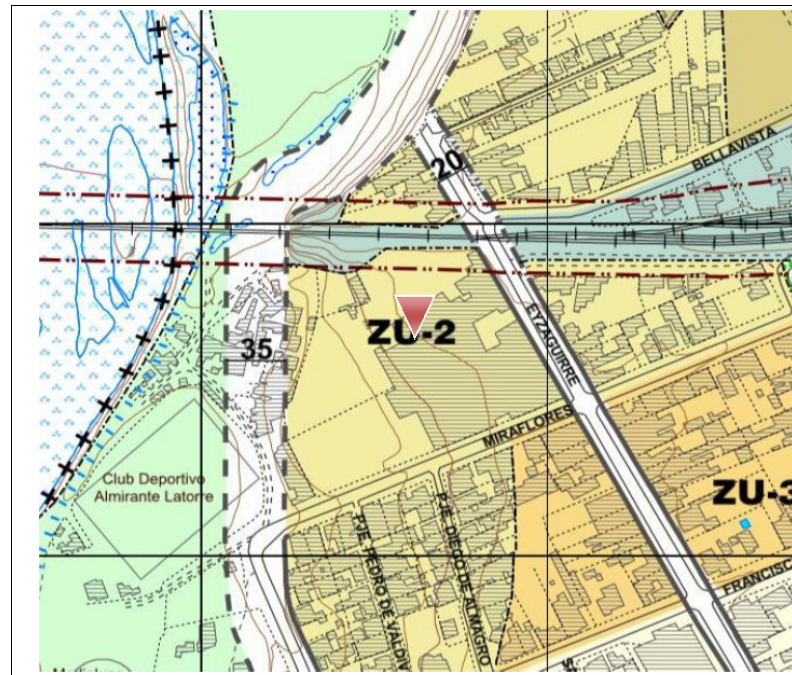
4.1. Antecedentes Normativos

El predio según el Plan Regulador Comunal de Talagante se emplaza en la zona de usos y edificación según el siguiente detalle:

n°	Dirección	Rol	Zona de Usos	Zona de Edificación
I	Eyzaguirre 431 - 413	219-1, 219-2, 219-3	ZU 2	ZU 2
II				

Las condiciones de edificación para cada lote son las que a continuación se señalan:

n°	Zona Normativa de Edificación	Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coef. Constr.	Coef. Ocup Suelo	Coef. Área Libre	Rasante	Altura Máxima	Antejardín Mínimo	Distanc. a Medianero	Sistema de Agrupamiento
I	ZU 2	600 Hab/Há	200 m²	1,5	60%	-	70°	10	5	-	Continuo
II											



Artículo 29 ZU-2: Zona Urbana Mixta 2

USOS DE SUELO PERMITIDO		USOS DE SUELO PROHIBIDOS. DESTINOS PROHIBIDOS	Superficie predial mínima	Densidad Bruta Máxima (Hab/Ha)	Coeficiente Máximo			Sistema de Agrupamiento (2)		Altura Máx.			
TIPOS	CLASES				Coef. Ocupación Pisos Superiores	Coef. Construcción	Hasta Piso 2	Sobre Piso 2	N° de pisos	Altura en Alt.	Rasante destino sobre Nivel 2 (7' Hts)		
Residencial	Unifamiliar	-	200	200	0,6	0,5	1,5	C	A	3	10	70°	
	Colectiva	-	2000	600	0,6	0,5	3	C	A	6	19	70°	
Equipamiento	Hospedaje	-	500	-	0,6	0,5	3	C	A	6	19	70°	
	Científico	-	300	-	0,6	0,5	2	C	A	4	13	70°	
	Comercio	-	500	-	0,6	0,5	3	C	A	6	19	70°	
	Culto / Cultura	-	500	-	1	0,5	2	C	A	4	13	70°	
	Deporte	Estadios	-	500	-	0,6	0,5	2	C	A	4	13	70°
	Educación	-	500	-	0,5	0,5	2	C	A	4	13	70°	
	Esparcimiento	Esparcimiento: Zoológicos, áreas de camping o picnic	-	500	-	0,5	0,5	1	C	-	2	7	-
	Salud	Cementerios y Crematorios.	-	600	-	0,6	0,5	3	C	A	6	19	70°
	Seguridad	Seguridad: Cárceles o Centros de Detención	-	500	-	0,6	0,5	2	C	A	4	13	70°
	Servicios	Servicios: Actividades Artesanales Molestas y/o Ruidosas	-	200	-	0,6	0,5	3	C	A	6	19	70°
Actividades Productivas	Social	-	200	-	0,6	0,5	2	C	A	4	13	70°	
	Infonivas	Industria Molesta y Peligrosa.	400	-	0,6	0,5	1,5	C	A	3	10	70°	
Infraestructura	Transporte	Instalaciones o recintos aeroportuarios	2000	-	0,5	0,2	0,5	C	-	2	7	-	
	Sanitaria	Plantas de tratamiento de aguas servidas, y de transferencia de basura.	2000	-	0,5	0,2	0,5	C	-	2	7	-	
	Energética	Centrales de generación o transferencia de energía de Gas.	5000	-	0,5	0,2	0,5	C	-	2	7	-	
Espacio Público	Sistema Vial: plazas, parques y áreas verdes (BNUP)	-											
Áreas verdes	Parques, Plazas y áreas libres dest. a A.V.	-											

(2) Agrupamiento: A= Aislado; P= Paredado; C= Continuo.

DISPOSICIONES ESPECIALES				
Antejardín:	Vía Troncal 7 m.	Otra Jeraq 5 m.	Pasaje -	Para usos educacionales, excepto jardines infantiles, se exige antejardín mínimo de 10 m. el que podrá destinarse hasta un 70% de su superficie a zonas de aparcamiento temporal.
Condiciones de cierre:	Los cierros perimetrales de los sitios enlazos, que enfrenten espacios públicos deberán considerar un 70% de transparencia, pudiendo incorporar seto vegetal.			
Ochavos:	Troncales - Colectoras 8 m.	Jeraquia Inferior 5 m.	Pasajes -	Las disposiciones sobre ochavos sólo son aplicables a nuevos lotes o urbanizaciones.
Retranqueo de Fachada:	Se considera 2 m. de retranqueo hacia el interior del predio, medido desde la Línea Oficial, aplicable a todo cuerpo edificado sobre Nivel+2.			

4.2. Descripción del Sector

▶ Localización

La propiedad se emplaza en la zona urbana central de la comuna de Talagante, en el sector norte del centro de la comuna, en la intersección de las calles Eyzaguirre y Miraflores con acceso por calle Eyzaguirre.

▶ Características

Sector principalmente comercial y de actividades productivas, con presencia de habitación, destinado a usuarios y habitantes de nivel socio económico medio, el paisaje urbano es configurado principalmente por viviendas heterogéneas de data antigua, con uno y dos niveles de baja altura utilizadas como vivienda y propiedades comerciales en predios de tamaño medio, donde la unidad de estudio destaca por poseer edificaciones de importante envergadura, en el entorno predomina la alta posibilidad de renovación del sector a un uso comercial y de actividades productivas, cabe destacar la inmediatez del inmueble en cuestión a vías de acceso expedito.

▶ Infraestructura y Urbanización

El sector se encuentra completamente urbanizado, algunas vías están en proceso de restauración y mantenimiento, posee una trama urbana configurada por avenidas y calles, zonificando áreas residenciales y de equipamiento, las vías en general cuentan con calzadas asfaltadas, soleras de hormigón y aceras con baldosas de cemento y arcilla, poseen también tendido eléctrico aéreo, red de agua potable y alcantarillado, con red de grifos para incendios, características que definen la infraestructura del sector como satisfactorias a las necesidades actuales de urbanización.

▶ Conectividad

El inmueble posee accesibilidad expedita debido ya que se encuentra próximo al centro comunal y vías estructurantes con Avda. Libertador Bernardo O'Higgins y Avda. Peñaflo. Posee buena movilización mediante buses de recorrido intercomunal y cercanía a Ruta 78.

5. Descripción de la Propiedad

5.1. Características Generales

La propiedad de tipo industrial, se emplaza en terreno de forma irregular y topografía con pendiente combinada conformado por 3 lotes y alcanzando una superficie total de 15.829 m², se ubica en la esquina norponiente de la intersección formada por calles Eyzaguirre y Miraflores, colindante con Línea Férrea. Presenta edificaciones de gran envergadura y antigua data, alcanzando una superficie total construida de 4.017 m², entre las que se encuentran edificio de oficinas, vivienda de adobe, edificio industrial de tres niveles de altura más zócalo y galpones, tanto de albañilería como de hormigón armado con techumbre de acero, en general se aprecia calidad constructiva corriente en satisfactorio estado de conservación de su estructura y deficiente estado de conservación a nivel de terminaciones en algunos casos.

Se contó con tasación anterior de marzo de 2016, donde se corroboraron antecedentes de la propiedad y sus construcciones. Se solicitaron mayores antecedentes a contacto pero sólo se aportó tasación anterior y antecedentes legales de lote rol 219-1.



Imagen satelital a baja altura



Imagen satelital con vista general del sector

5.2. Atributos Generales

▶ Las principales fortalezas de la propiedad se indican a continuación:

- Emplazamiento y dimensión del lote, ubicado en la zona urbana norte de la comuna, con buena accesibilidad y una distancia inmediata al centro comunal.
- Emplazamiento, inmediato a servicios y equipamiento variado.
- Buen metraje edificado, edificación existente en satisfactorio estado de conservación estructural.

▶ Las principales debilidades de la propiedad se indican a continuación:

- Terreno de forma irregular con relieve mixto, lo cual imposibilita su aprovechamiento máximo.
- Antigüedad de las edificaciones, la cual deja en desventaja frente a otros inmuebles de construcción más reciente en el sector.
- Tipología industrial obsoleta o de baja a nula demanda en el sector, lo que dificulta de manera importante su inserción en el mercado, considerando edificaciones existentes.

▶ Las oportunidades y amenazas externas se indican a continuación:

- El sector posee una tendencia de transformación, principalmente al mercado comercial, siendo este uso el de mayor potencial futuro en la zona cual se emplaza la unidad de estudio.
- Se encuentra colindante a línea férrea, lo que imposibilita al lote 3 de ser edificado.
- El sector aún no se consolida a pesar del incipiente desarrollo comercial.
- Tipología del inmueble dificulta su inserción en el mercado, debido a que existe baja o nula demanda para propiedades industriales en el sector, considerando además su potencial de industria molesta, se emplaza en zona del PRC cual no permite su uso.

5.3. Terreno

► Descripción Detallada

El terreno compuesto por 3 lotes, con dirección en Calle Eyzaguirre 431-413, son de forma irregular con topografía de pendiente mixta y de relación frente fondo adecuada, Rol 219-1 corresponde a calle Eyzaguirre 431 de superficie 12.143 m², rol 219-2 corresponde a calle Eyzaguirre 413 de superficie 3043 m² y rol 219-3 corresponde a línea de ferrocarril de superficie 643. En conjunto los 3 lotes alcanzan una superficie total de 15829 m². Se recomienda solicitar certificados oficiales para poder verificar si la propiedad esta sujeta a algún tipo de restricción ya sea expropiación o por cercanía a línea férrea o a rívera de río.

► Macrolote

Superficies	m ²	Atributos		Deslindes	
Según Escritura	-	Orientación	Oriente	Frente	Con calle Eyzaguirre
Según Planos	15.829,00	Topografía	Relieve irreg.	Norte	con línea férrea
Según Levantamiento	-	Forma	Irregular	Sur	con calle Miraflores
Según SII	15.829,00	Frente / Fondo	Adecuada	Poniente	Con otros lotes vecinos
Adoptada	15.829,00				

► Afecciones utilidad pública y/o expropiaciones: No

Propiedad no afecta a expropiación según información extra oficial entregada en DOM de la comuna; no se tuvo a la vista certificados de no expropiación, por lo que se recomienda corroborar información con certificados oficiales.

► Según Plano de emplazamiento:

Sin cesiones. Prevalece información de certificado aportado por cliente y se valora Superficie Bruta.

Superficies	m ²
Superficie Bruta Adoptada	15.829,00
Superficie Cesión	
Superficie Neta	15.829,00



Plano de emplazamiento de terreno con deslindes acotados

5.4. Edificaciones

1) Edificación Oficina Administrativa

Antecedentes Generales

Descripción / Uso: Edificio destinado a oficinas administrativas y guardia, actualmente sólo se utilizan dependencias de guardia. Construcción de 1 nivel, adosado. Presenta estructura de albañilería reforzada



Calidad general:	2. Buena	Superficie Total: (M²)	148,00
Estado general:	3. Regular	Nº Pisos:	1
Año de Construcción:	1958	Permiso de Edificación:	Sin Antecedentes
Adosamiento:	Adosada 1 Lado	Recepción Final:	Sin Antecedentes

Programa:	Recepción, 2 privados, sala de reunión, 1 baño y archivo
-----------	--

Obra Gruesa

Estructura soportante:	C. Alb. Conf	Daños Sismo	No	Techumbre:	Cercha de madera	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Fibrocemento planchas	VU Trans.	60
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:	Albañilería ladrillos	VU Rem.	10
Entrepiso:	No posee			Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Pavimentos secos:	Cerámica	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3. Regular			Pavimentos húmedos:	Cerámica	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	Madera	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	Estuco y pintura			Ventanas:	Madera pintada	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	Estuco y pintura			Artefactos de baño:	Nacionales corrientes		
Cielos:	Falso tipo americano			Mobiliario fijo:			

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública Monofásica embutida	Vida Útil	30
Estado de conservación:	3. Regular			Gas:	No posee	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	No presenta	VU Rem.	0
Alcantarillado:	A colector			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	
Agua Potable:	De red pública			Sistema de alarma:	No presenta		

Observaciones: Obra gruesa en estado de conservación general Normal ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Regular, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Regular, sin renovaciones recientes.

2) Edificación Bodega**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Edificio destinado a bodega, posee un nivel de altura, agrupamiento aislado y estructura de albañilería reforzada.
--------------------	--



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	119,00
Estado general:	3. Regular	Nº Pisos:	1
Año de Construcción:	1958	Permiso de Edificación:	Sin Antecedentes
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin Antecedentes

Programa:	Planta Libre destinada a bodega y taller
-----------	--

Obra Gruesa

Estructura soportante:	C. Alb. Conf	Daños Sismo	No	Techumbre:	Cercha de madera	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Fibrocemento planchas	VU Trans.	60
Estado de conservación:	3. Regular			Tabiques:		VU Rem.	10
Entrepiso:	No posee			Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	Radier Hormigón	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3. Regular			Pavimentos húmedos:	No Aplica	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	Cortina metalica	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	Estuco y pintura			Ventanas:	Acero pintado	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	Estuco y pintura			Artefactos de baño:	No posee		
Cielos:	Yeso cartón			Mobiliario fijo:	No posee		

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública Monofásica embutida	Vida Útil	30
Estado de conservación:	3. Regular			Gas:	No posee	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	No presenta	VU Rem.	0
Alcantarillado:	No posee			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	
Agua Potable:	No posee			Sistema de alarma:	No presenta		

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Regular ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Regular, en estado de conservación Regular, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Regular, sin renovaciones recientes.
----------------	---

3) Edificación Servicios Higiénicos**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Edificio destinado a servicio higienicos para personal, posee un nivel de altura, agrupamiento aislado y estructura de albañilería reforzada.
--------------------	---



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	118,00
Estado general:	3. Regular	Nº Pisos:	1
Año de Construcción:	1958	Permiso de Edificación:	Sin Antecedentes
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin Antecedentes

Programa:	Dos baños- camarines públicos
-----------	-------------------------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	C. Alb. Conf	Daños Sismo	No	Techumbre:	Losa de hormigón armado	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Otro	VU Trans.	60
Estado de conservación:	3. Regular			Tabiques:	Albañilería ladrillos	VU Rem.	10
Entrepiso:	No posee			Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Pavimentos secos:	No Aplica	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3. Regular			Pavimentos húmedos:	Ceramica	VU Trans.	23
Renovación reciente:	Si	Año	1995	Puertas:	Madera	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	Estuco y pintura			Ventanas:	Acero pintado	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	Estuco, pintura, cerámica			Artefactos de baño:	Nacionales corrientes	Regular estado	
Cielos:	enlucido y pintura			Mobiliario fijo:	No posee		

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública Monofásica embutida	Vida Útil	30
Estado de conservación:	3. Regular			Gas:	No posee	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	No presenta	VU Rem.	0
Alcantarillado:	A colector			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	
Agua Potable:	De red pública			Sistema de alarma:	No presenta		

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Regular ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Regular, renovadas el año 1995. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Regular, sin renovaciones recientes.
----------------	--

4) Edificación Bodega nivel 2**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Bodega taller, sobre volumen destinado a servicios higienicos para personal y acceso a otras edificaciones, posee un nivel de altura en planta superior, agrupamiento aislado y estructura de albañilería reforzada.
--------------------	--



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	118,00
Estado general:	3. Regular	Nº Pisos:	1
Año de Construcción:	1958	Permiso de Edificación:	Sin Antecedentes
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin Antecedentes

Programa:	Planta libre
-----------	--------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	C. Alb. Conf	Daños Sismo	No	Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Fibrocemento planchas	VU Trans.	60
Estado de conservación:	3. Regular			Tabiques:		VU Rem.	10
Entrepiso:	Losa de hormigón armado			Escalera:	Hormigón armado	VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	hormigón a la vista	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3. Regular			Pavimentos húmedos:	No aplica	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	No posee	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	estuco y pintura			Ventanas:	Acero pintado	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	estuco y pintura			Artefactos de baño:	No posee		
Cielos:	No posee			Mobiliario fijo:	No posee		

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública Trifásica a la vista	Vida Útil	30
Estado de conservación:	3.5 Deficiente			Gas:	No posee	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	No presenta	VU Rem.	0
Alcantarillado:	No posee			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	
Agua Potable:	No posee			Sistema de alarma:	No presenta		

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Regular ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Regular, en estado de conservación Regular, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Deficiente, sin renovaciones recientes.
----------------	--

5) Edificación Zócalo Edificio Albañilería**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Zocalo en planta libre de edificio principal de albañilería reforzada, posee estructura de hormigón armado.
--------------------	---



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	212,00
Estado general:	3. Regular	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1958	Permiso de Edificación:	Sin Antecedentes
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin Antecedentes

Programa:	Planta libre
-----------	--------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	B. Hormigón	Daños Sismo	No	Techumbre:	Losa de hormigón armado	Vida Útil	80
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:		VU Trans.	60
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	20
Entrepiso:	Losa de hormigón armado			Escalera:	Perfiles de acero	VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	baldosa	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3. Regular			Pavimentos húmedos:	No aplica	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	No posee	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	estuco			Ventanas:	Acero pintado	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	pintura			Artefactos de baño:	No posee		
Cielos:	pintura			Mobiliario fijo:	No posee		

Instalaciones

Calidad:	3. Regular			Electricidad:	De red pública Trifásica embutida	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Gas:	No posee	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	No presenta	VU Rem.	0
Alcantarillado:	A colector			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	
Agua Potable:	De red pública			Sistema de alarma:	No presenta		

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Normal ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Regular, en estado de conservación Regular, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Regular, en estado de conservación Normal, sin renovaciones recientes.
----------------	---

6) Edificación edificio Albañilería**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Edificio de albañilería de reforzada de tres niveles de altura, mas zocalo y subterráneo, se considera en esta edificación los tres niveles sobre superficie.
--------------------	---



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	636,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	3
Año de Construcción:	1958	Permiso de Edificación:	Sin Antecedentes
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin Antecedentes

Programa:	3 plantas libres por piso
-----------	---------------------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	C. Alb. Conf	Daños Sismo	No	Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Fibrocemento planchas	VU Trans.	60
Estado de conservación:	3. Regular			Tabiques:	Albañilería ladrillos	VU Rem.	10
Entrepiso:	Losa de hormigón armado			Escalera:	Hormigón armado	VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	Hormigón a la vista	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3.5 Deficiente			Pavimentos húmedos:	No aplica	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	Acero pintado	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	Estuco y pintura, estuco, albañilería a la vista			Ventanas:	Acero pintado	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	estuco y pintura			Artefactos de baño:	No posee		
Cielos:	pintura			Mobiliario fijo:	No posee		

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública Monofásica embutida	Vida Útil	30
Estado de conservación:	3. Regular			Gas:	No posee	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	No presenta	VU Rem.	0
Alcantarillado:	No posee			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	
Agua Potable:	No posee			Sistema de alarma:	No presenta		

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Regular ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Regular, en estado de conservación Deficiente, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Regular, sin renovaciones recientes.
----------------	--

7) Edificación Galpón Bóveda 1**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Galpón abovedado con estructura mediante pilares de hormigón armado y techumbre de acero.
--------------------	---



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	570,00
Estado general:	3. Regular	Nº Pisos:	1
Año de Construcción:	1958	Permiso de Edificación:	Sin Antecedentes
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin Antecedentes

Programa:	2 naves de planta libre
-----------	-------------------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	BA. Galpón	Daños Sismo	No	Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	40
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Fibrocemento planchas	VU Trans.	60
Estado de conservación:	3. Regular			Tabiques:		VU Rem.	0
Entrepiso:	No posee			Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Pavimentos secos:	Radier de hormigón	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3.5 Deficiente			Pavimentos húmedos:	No aplica	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	No aplica	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	Pintura			Ventanas:	No posee	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	Pintura			Artefactos de baño:	No posee		
Cielos:	No posee			Mobiliario fijo:	No posee		

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública Trifásica a la vista	Vida Útil	30
Estado de conservación:	3. Regular			Gas:	No posee	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	No presenta	VU Rem.	0
Alcantarillado:	No posee			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	
Agua Potable:	No posee			Sistema de alarma:	No presenta		

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Regular ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Deficiente, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Regular, sin renovaciones recientes.
----------------	--

8) Edificación Galpón Bóveda 2**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Galpón abovedado con estructura mediante muros de albañilería reforzada y techumbre de acero.
--------------------	---



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	472,00
Estado general:	3. Regular	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1958	Permiso de Edificación:	Sin Antecedentes
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin Antecedentes

Programa:	1 nave planta libre
-----------	---------------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	BA. Galpón	Daños Sismo	No	Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	40
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Fibrocemento planchas	VU Trans.	60
Estado de conservación:	3. Regular			Tabiques:		VU Rem.	0
Entrepiso:	No posee			Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	Radier hormigon	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3.5 Deficiente			Pavimentos húmedos:	No aplica	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	Acero	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	Estuco y pintura			Ventanas:	No posee	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	Estuco y pintura			Artefactos de baño:	No posee		
Cielos:	No posee			Mobiliario fijo:	No posee		

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública Trifásica a la vista	Vida Útil	30
Estado de conservación:	3. Regular			Gas:	No posee	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	No presenta	VU Rem.	0
Alcantarillado:	No posee			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	
Agua Potable:	No posee			Sistema de alarma:	No presenta		

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Regular ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Regular, en estado de conservación Deficiente, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Regular, sin renovaciones recientes.
----------------	--

9) Edificación Galpón**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Galpón abovedado con estructura mediante muros de albañilería reforzada y techumbre de acero.
--------------------	---



Calidad general:	3. Regular	Superficie Total: (M²)	373,00
Estado general:	3. Regular	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1958	Permiso de Edificación:	Sin Antecedentes
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin Antecedentes

Programa:	una nave de planta libre para silos metalicos
-----------	---

Obra Gruesa

Estructura soportante:	A. Acero	Daños Sismo	No	Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Fibrocemento planchas	VU Trans.	60
Estado de conservación:	3. Regular			Tabiques:		VU Rem.	10
Entrepiso:	No posee			Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	Radier de Hormigón	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3.5 Deficiente			Pavimentos húmedos:	No aplica	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	Acero	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	Estuco y pintura			Ventanas:	No posee	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	Estuco y pintura			Artefactos de baño:	No posee		
Cielos:	No posee			Mobiliario fijo:	No posee		

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública Trifásica a la vista	Vida Útil	30
Estado de conservación:	3. Regular			Gas:	No posee	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	No presenta	VU Rem.	0
Alcantarillado:	No posee			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	
Agua Potable:	No posee			Sistema de alarma:	No presenta		

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Regular ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Regular, en estado de conservación Deficiente, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Regular, sin renovaciones recientes.
----------------	--

10) Edificación Galpón madera**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Galpón desarrollado con estructura mediante pilares y techumbre de madera, con muros perimetrales de albañilería reforzada.
--------------------	---



Calidad general:	3. Regular	Superficie Total: (M²)	382,00
Estado general:	3.5 Deficiente	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1958	Permiso de Edificación:	Sin Antecedentes
Adosamiento:	Adosada 2 Lados	Recepción Final:	Sin Antecedentes

Programa:	1 nave, planta libre
-----------	----------------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	EE. Galpón	Daños Sismo	No	Techumbre:	Cercha de madera	Vida Útil	20
Calidad:	3. Regular			Cubierta:	Fibrocemento planchas	VU Trans.	60
Estado de conservación:	3.5 Deficiente			Tabiques:		VU Rem.	0
Entrepiso:	No posee			Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	4. Baja			Pavimentos secos:	Radier hormigon	Vida Útil	20
Estado de conservación:	4. Malo			Pavimentos húmedos:	No aplica	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	Acero	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	Estuco y pintura			Ventanas:	No posee	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	barniz			Artefactos de baño:	No posee		
Cielos:	No posee			Mobiliario fijo:	No posee		

Instalaciones

Calidad:	4. Baja			Electricidad:	De red pública Trifásica a la vista	Vida Útil	30
Estado de conservación:	4. Malo			Gas:	No posee	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	No presenta	VU Rem.	0
Alcantarillado:	No posee			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	
Agua Potable:	No posee			Sistema de alarma:	No posee		

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Deficiente ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Baja, en estado de conservación Malo, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Baja, en estado de conservación Malo, sin renovaciones recientes.
----------------	--

11) Edificación Galpón Menor**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Galpón con estructura mediante muros de albañilería reforzada y techumbre a través de vigas de acero reticulado.
--------------------	--



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	160,00
Estado general:	3. Regular	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1958	Permiso de Edificación:	Sin Antecedentes
Adosamiento:	Adosada 1 Lado	Recepción Final:	Sin Antecedentes

Programa:	1 nave planta libre
-----------	---------------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	BA. Galpón	Daños Sismo	No	Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	40
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Fibrocemento planchas	VU Trans.	60
Estado de conservación:	3. Regular			Tabiques:		VU Rem.	0
Entrepiso:	No posee			Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	Radier de hormigón	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3.5 Deficiente			Pavimentos húmedos:	No Aplica	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	Acero	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	estuco y pintura			Ventanas:	No posee	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	sin terminación			Artefactos de baño:	No posee		
Cielos:	No posee			Mobiliario fijo:	No posee		

Instalaciones

Calidad:	3. Regular			Electricidad:	De red pública Trifásica a la vista	Vida Útil	30
Estado de conservación:	3. Regular			Gas:	No posee	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	No presenta	VU Rem.	0
Alcantarillado:	No posee			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	
Agua Potable:	No posee			Sistema de alarma:	No presenta		

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Regular, sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Regular, en estado de conservación Deficiente, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Regular, en estado de conservación Regular, sin renovaciones recientes.
----------------	--

12) Edificación Ampliación edificio Albañilería**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Ampliación de edificio de albañilería, correspondiente al cuarto nivel del edificio.
--------------------	--



Calidad general:	3. Regular	Superficie Total: (M²)	104,00
Estado general:	3. Regular	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1958	Permiso de Edificación:	Sin Antecedentes
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin Antecedentes

Programa:	planta libre
-----------	--------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	A. Acero	Daños Sismo	No	Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	60
Calidad:	3. Regular			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	60
Estado de conservación:	3. Regular			Tabiques:		VU Rem.	0
Entrepiso:	Mixto (Losa H.A. y acero)			Escalera:	Perfiles de acero	VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	Radier de hormigon	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3.5 Deficiente			Pavimentos húmedos:	No aplica	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	No posee	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	Planchas metalicas			Ventanas:	Acero pintado	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	pintura			Artefactos de baño:	No posee		
Cielos:	pintura			Mobiliario fijo:	No posee		

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública Monofásica a la vista	Vida Útil	30
Estado de conservación:	3.5 Deficiente			Gas:	No posee	VU Trans.	60
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	No presenta	VU Rem.	0
Alcantarillado:	No posee			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	
Agua Potable:	No posee			Sistema de alarma:	No presenta		

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Regular ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Regular, en estado de conservación Deficiente, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Deficiente, sin renovaciones recientes.
----------------	---

13) Edificación Vivienda Adobe**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Vivienda de un nivel de altura con agrupamiento adosado y estructura de adobe.
--------------------	--



Calidad general:	4. Baja	Superficie Total: (M²)	276,00
Estado general:	4.5 Muy Malo	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1930	Permiso de Edificación:	Sin Antecedentes
Adosamiento:	Adosada 1 Lado	Recepción Final:	Sin Antecedentes

Programa:	Seis recintos sin uso, dos baños y una cocina.
-----------	--

Obra Gruesa

Estructura soportante:	F. Adobe	Daños Sismo	No	Techumbre:	Cercha de madera	Vida Útil	20
Calidad:	5. Inferior			Cubierta:	Fibrocemento planchas	VU Trans.	88
Estado de conservación:	3. Regular			Tabiques:	Madera	VU Rem.	0
Entrepiso:	No posee			Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	4. Baja			Pavimentos secos:	entablado de madera	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3.5 Deficiente			Pavimentos húmedos:	ceramica	VU Trans.	88
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	Madera	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	estuco y pintura			Ventanas:	Madera pintada	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	estuco y pintura			Artefactos de baño:	Nacionales corrientes		
Cielos:	entablado de madera pintado			Mobiliario fijo:	No posee		

Instalaciones

Calidad:	3. Regular			Electricidad:	De red pública Monofásica a la vista	Vida Útil	30
Estado de conservación:	3.5 Deficiente			Gas:	No posee	VU Trans.	88
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	No presenta	VU Rem.	0
Alcantarillado:	A colector			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	
Agua Potable:	De red pública			Sistema de alarma:	No presenta		

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Regular ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Baja, en estado de conservación Deficiente, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Regular, en estado de conservación Deficiente, sin renovaciones recientes.
----------------	--

14) Edificación Galpón acero**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Galpón con estructura mediante muros de albañilería reforzada, pilares y techumbre a través de perfiles de acero.
--------------------	---



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	329,00
Estado general:	3. Regular	Nº Pisos:	1
Año de Construcción:	1950	Permiso de Edificación:	sin antecedentes
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	sin antecedentes

Programa:	planta libre
-----------	--------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	BA. Galpón	Daños Sismo	No	Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	40
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	68
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	0
Entrepiso:	No posee			Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	Radier hormigon	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3. Regular			Pavimentos húmedos:	No aplica	VU Trans.	68
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	acero	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	Sin terminacion			Ventanas:	No posee	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	estuco y pintura anticorrosiva			Artefactos de baño:	No posee		
Cielos:	No posee			Mobiliario fijo:	No posee		

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública Trifásica embutida	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Gas:	No posee	VU Trans.	68
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	No presenta	VU Rem.	0
Alcantarillado:	No posee			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	
Agua Potable:	No posee			Sistema de alarma:	No presenta		

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Normal ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Regular, en estado de conservación Regular, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Normal, sin renovaciones recientes.
----------------	---

5.5. Obras Complementarias

▶ Las obras complementarias consisten en:

a) OO.CC. Cierros Perimetrales

Antecedentes Generales

Descripción: Muros de albañilería reforzada

Materialidad:	Cierro ml	Año:	1958	Vida Útil	30
Calidad general:	2.5 Corriente	Situación Municipal:	-	VU Trans.	60
Estado general:	3. Regular	Tipo de Bien:	Inmueble	VU Rem.	0
Cantidad / Unidad:	495,00 ml	Observaciones:	-	VUR Adicionada	



b) OO.CC. Pavimentos exteriores

Antecedentes Generales

Descripción: Pavimentos exteriores por radier de hormigón

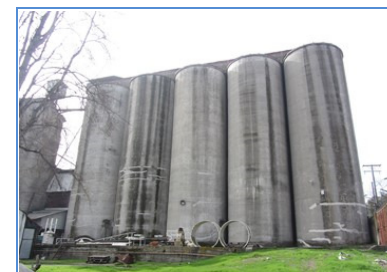
Materialidad:	Pavim. m ²	Año:	1958	Vida Útil	30
Calidad general:	3. Regular	Situación Municipal:	-	VU Trans.	60
Estado general:	3. Regular	Tipo de Bien:	Inmueble	VU Rem.	0
Cantidad / Unidad:	410,00 m ²	Observaciones:	-	VUR Adicionada	



c) OO.CC. Silos**Antecedentes Generales**

Descripción:	Silos de hormigón, 12 unidades
--------------	--------------------------------

Materialidad:	MM. Autoportante	Año:	1930	Vida Útil	30
Calidad general:	2.5 Corriente	Situación Municipal:	Sin Info.	VU Trans.	88
Estado general:	3. Regular	Tipo de Bien:	Inmueble	VU Rem.	0
Cantidad / Unidad:	12,00 Un	Observaciones:	-	VUR Adicionada	

**d) OO.CC. Cobertizos de acero****Antecedentes Generales**

Descripción:	Cobertizos de acero en planta libre
--------------	-------------------------------------

Materialidad:	MA. Autoportante	Año:	1990	Vida Útil	30
Calidad general:	3. Regular	Situación Municipal:	Sin Info.	VU Trans.	28
Estado general:	3.5 Deficiente	Tipo de Bien:	Inmueble	VU Rem.	2
Cantidad / Unidad:	1,00 Gl	Observaciones:	-	VUR Adicionada	



6. Metodologías de Valoración

► Metodologías de Valoración Según Tipo de Activo

El primer paso para la aproximación del valor de una propiedad es determinar la Metodología o Enfoque para la estimación del valor. De los posibles Enfoques, **el/los** utilizados por TINSA Chile S.A., en este caso, corresponde a **el/los** indicados en la siguiente tabla, determinado según el tipo de activo y análisis del mercado.

Mercado	Enfoques		
	Costo	Ingreso (Flujo de Caja)/ Residual	Residual
	✓	✓	

Nota: Los bienes muebles no son considerados en la presente valoración.

6.2. Enfoque de Costos

Se utilizó enfoque de costo debido a que no existe evidencia suficiente si el activo se transa con regularidad en un mercado con bienes de atributos similares, por lo tanto, la valoración del activo será considerando la alternativa de reponerlo en el mercado. Para esto se estima el valor del terreno según comparación de mercado y se considera el valor de las edificaciones según su costo de reposición depreciado considerando el estado de conservación actual.

6.2.1 Estimación Valor de Terreno

Enfoque de Costo - Testigos de terrenos. Fecha: 11-07-2018 Valor UF: \$ 27.184,94

n°	Fecha	Tipo de Referencia	Ubicación	Evaluación Comparativa	Fuente	Link / Código / Foja / Fono	Superficie Terreno (m²)	Superficie Const. (m²)	Valor UF	Índices UF/m²		Prorrato UF/m²		
										Const.	Terreno	OO.CC.	Const.	Terreno
1	29-06-2018	Oferta	Libertad / Libertador Bernardo O'higgins	Mucho Mejor	P.Inmobiliario	89-libertad-libertador-bernardo-ot	5.500,00	-	77.000	0,00	14,00		0,00	14,00
2	21-01-2018	Oferta	costanera Mapocho Sur S/N	Mejor	P.Inmobiliario	822089-costanera-mapocho-sur-si	7.900,00	-	55.300	0,00	7,00		0,00	7,00
3	02-02-2018	Oferta	Esmeralda - Libertad	Mucho Mejor	P.Inmobiliario	830-esmeralda-libertad-talagante-c	5.418,00	-	65.016	0,00	12,00		0,00	12,00
4	27-03-2018	Oferta	Av. Balmaceda	Mucho Peor	P.Inmobiliario	metropolitana/3937386-av-balma	30.200,00	-	60.400	0,00	2,00		0,00	2,00
5	01-12-2017	Oferta	Balmaceda / Las Palmeras, Peñaflo	Peor	P.Inmobiliario	opolitana/3734747-mallico-sn-uda	10.000,00	4.890,00	65.000	13,29	6,50		4,00	4,54
6	18-01-2018	Oferta	Balmaceda / Manuel Castillo / Caletera	Mejor	P.Inmobiliario	opolitana/3817310-penaflo-uda	14.000,00	-	38.500	0,00	2,75		0,00	2,75

Promedio Venta Real CBR	-	-	-	0,00	0,00	0	0,00	0,00
Promedio Ofertas De Mercado	12.169,67	815,00	60.203	2,22	7,38	0	0,67	7,05

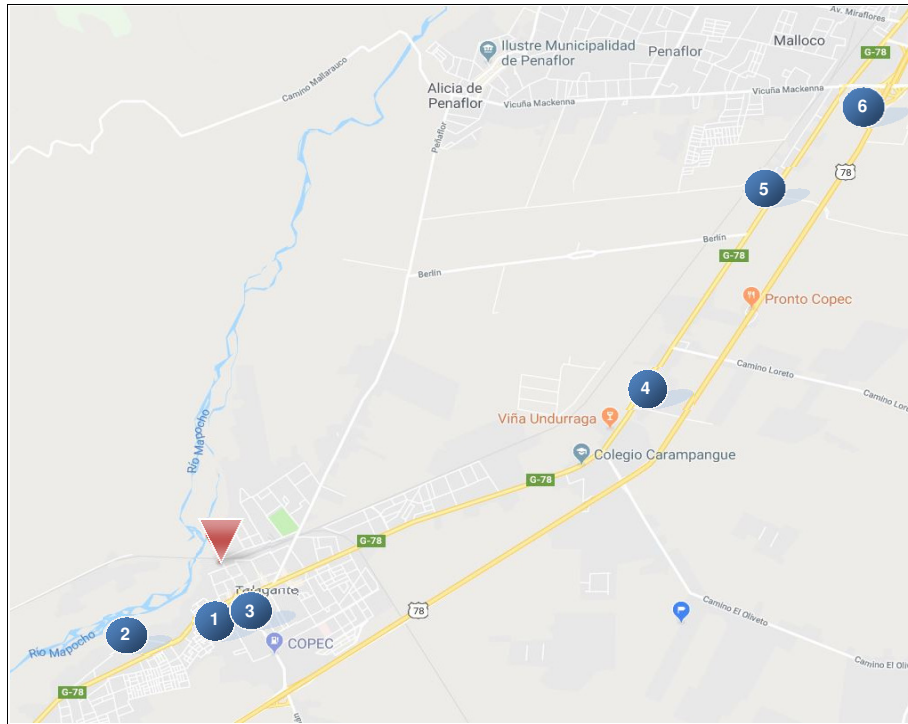
HOMOLOGACIÓN DE TESTIGOS

n°	Factores de Homologación por Tipo de Bien:												Coef Homol	Valor UF Homologado	Índices Casco Homologados		Terreno despejado Homologado						
	Tipo Referencia		%		Ubicación		%		Superficie		%				Morfología			%		Normativa		%	
1	Oferta	0,05	Mucho Mejor	0,14	Mucho Menor	0,07	Mucho Mejor	0,07	Similar	0,00	Mucho Mejor	0,14	0,47	40.810	0,00	7,42	7,42						
2	Oferta	0,05	Mejor	0,05	Mucho Menor	0,07	Mejor	0,05	Similar	0,00	Mejor	0,05	0,27	40.369	0,00	5,11	5,11						
3	Oferta	0,05	Mucho Mejor	0,14	Mucho Menor	0,07	Mucho Mejor	0,07	Mucho Mejor	0,07	Mucho Mejor	0,14	0,54	29.907	0,00	5,52	5,52						
4	Oferta	0,05	Mucho Peor	-0,07	Mucho Mayor	-0,07	Peor	-0,05	Peor	-0,05	Peor	-0,05	-0,24	74.896	0,00	2,48	2,48						
5	Oferta	0,05	Mejor	0,05	Menor	0,05	Mucho Mejor	0,07	Peor	-0,05	Peor	-0,05	0,12	57.200	11,70	5,72	4,00						
6	Oferta	0,05	Mucho Peor	-0,07	Levemente Menor	0,03	Mucho Mejor	0,07	Levemente Mejor	0,03	Peor	-0,05	0,06	36.190	0,00	2,59	2,59						

Promedios Homologados	Sup. Terreno (m²)	12.169,67	Sup. Const. (m²)	815,00	46.562	11,70	4,81	4,52
------------------------------	-------------------	-----------	------------------	--------	--------	-------	------	------

► **Ubicación aproximada de referentes de terreno.**

Las referencias corresponden a inmuebles emplazados dentro del mismo sector, o en uno de características similares a la propiedad en estudio. Las ofertas fueron obtenidas dentro de la comuna con condiciones de normativa similares, donde se encuentran bienes de similares atributos. Las referencias adoptadas, se ubican en sectores de similares características, con similar atractivo y buena conectividad.



Ref. 1: Terreno de menor superficie y mejor morfología, presenta mayor exposición al bien tasado
Ref. 2: Terreno de menor superficie y mejor morfología, se ubica en sector con menor desarrollo y mayor exposición.
Ref. 3: Terreno central con abundante desarrollo comercial y de equipamiento, presenta menor superficie y mejor morfología y exposición al bien tasado.
Ref. 4: Terreno de mayor superficie, se ubica en arteria estructurantes en zona rural de la comuna, sector con menor desarrollo de equipamiento y comercio.
Ref. 5: Propiedad en la comuna de Peñaflor, sector rural, presenta mayor exposición, pero sector se ubica en alejado de centros urbanos, equipamiento y desarrollo urbano
Ref. 6: Propiedad se ubica en zona de uso industrial, cuenta con usos limitados, escaso desarrollo habitacional, comercial y de equipamiento

Considerando los testigos que se han registrado y expuesto, su valor medio y la ponderación en cuanto a tipo de referencia, atributos de ubicación, superficie, estado de conservación, utilidad funcional y atractivo, explicadas en proceso de homologación, bajo esta metodología (comparativa de mercado), podemos establecer un valor preliminar de:

Valor terreno: **UF 71.530,51** , equivalentes a: **4,52 UF/m²**

Valor de suelo de acuerdo a la homologación de la muestra comparable.

6.2.2 Estimación Valor de Edificaciones y Obras Complementarias.

► Utilizamos Método: Directo

Para las edificaciones existentes se estimaron los costos de reposición a nuevo CRN, menos las deducciones por todas las formas pertinentes de depreciación, a fin de establecer el valor actual, o en el caso de propiedades especializadas o con mercado limitado, que rara vez se venden en el mercado si no es como parte de un negocio, y para las cuales no existe información de mercado fácilmente disponible.

Para la estimación del costo de reposición de las edificaciones, se han ponderado aspectos técnicos como data de las edificaciones, tipo y calidad de estructura y terminaciones, y estado de conservación, considerando además las instalaciones anexas como también sus obras complementarias. Esta información ha sido comparada y ponderada con información de presupuestos reales de ejecución de este tipo de construcciones proveniente de evaluaciones de proyectos realizados por nuestra compañía.

Para este análisis se utilizan las siguientes tablas a continuación.

- a) Costos Unitarios de Construcción
- b) Vida Útil Teórica por Clase/Calidad
- c) Modelo de Depreciación ROSS-HEIDECKE

a) Costor Unitarios de Construcción UF/m² para Enfoque de Costos, Construcciones tradicionales. Valores en UF/m²

Clase / Categoría	Descripción	Calidad						
		1. Superior	1.5 Muy Buena	2. Buena	2.5 Corriente	3. Regular	4. Baja	5. Inferior
A. Acero	Estructura soportante de acero, entrepisos de perfiles de acero o losas de hormigón armado	26,40	24,20	22,00	19,80	17,60	14,30	11,00
B. Hormigón	Estructura de hormigón armado o mixta h.a. y acero. Entrepisos en losas de h.a.	29,70	26,40	24,20	20,90	18,70	16,50	14,30
C. Alb. Conf	Muros soportantes de ladrillo y/o bloques de cemento, confinados entre pilares y cadenas de h.a. Entrepisos en losas de h.a. o madera	26,40	24,20	22,00	19,80	17,60	14,30	11,00
D. Alb. Armada	Muros de albañilería armada (espárragos interiores y cadenas de h.a. También construcciones de albañilería en piedra u otros, confinados en pilares y cadenas de h.a. losas	25,30	23,10	20,90	18,70	16,50	13,20	9,90
E. Madera	Estructura soportante de madera. Paneles de madera, fibrocemento o yeso carbón. Entrepisos de madera	23,10	20,90	18,70	17,60	14,30	11,00	8,80
F. Adobe	Obras de adobe, tierra cemento u otros materiales livianos aglomerados con cemento. Entrepisos de madera	16,00	14,50	13,42	12,20	9,50	7,60	3,90
G. Pref. Metal	Prefabricada: Estructura metálica; panel exterior madera corriente, prefabricados de hormigón o fibrocemento. Panel interior madera corriente o aglomerada, prefabricados de hormigón o fibrocemento	15,40	14,30	13,20	11,00	10,50	7,70	6,60
H. Pref. Madera	Prefabricada: Estructura madera; panel exterior madera corriente, fibrocemento o similares. Panel interior madera corriente o aglomerada, yeso cartón.	14,90	13,80	12,70	10,50	9,90	7,20	6,10
I. Pref. Hormigón	Prefabricada: Construcciones de placas o paneles prefabricados: hormigón liviano, fibrocemento u otro. Incluye sistemas de mallas metálicas, con alma de poliestireno y revestimiento estucado.	19,80	17,60	15,40	13,80	11,00	8,30	6,10
AA. Galpón	Otras: Galpones. Estructura vertical acero / techumbre acero	8,8	7,2	5,5	4,4	3,3	2,8	2,2
AB. Estac	Otras: Estacionam. Estructura vertical acero / techumbre hormigón	6,6	6,1	5,5	5,0	4,4	3,9	3,3
AE. Galpón	Otras: Galpones/Cobertizos. Estructura vertical acero / techumbre madera	5,5	5,0	4,4	3,9	3,3	2,8	2,2
BA. Galpón	Otras: Galpones. Estructura vertical hormigón / techumbre acero	11,0	9,9	8,8	7,7	6,6	6,6	6,6
BB. Galpón	Otras: Galpón. Estructura vertical hormigón / techumbre hormigón	12,1	11,0	9,9	8,8	7,7	7,7	7,7
BE. Galpón	Otras: Galpón. Estructura vertical hormigón / techumbre madera	9,9	8,8	7,7	6,6	5,5	5,5	5,5
CA. Edificio	Otras: Edificio. Estructura vertical albañilería confinada / techumbre acero	25,9	23,7	21,5	19,3	17,1	13,8	10,5
CE. Edificio	Otras: Edificio. Estructura vertical albañilería confinada / techumbre madera	24,8	22,6	20,4	18,2	16,0	12,7	9,9
EE. Galpón	Otras: Galpones/Cobertizos. Estructura vertical madera / techumbre madera	6,3	5,1	4,4	4,2	3,9	3,5	3,3
FE. Adobe	Otras: Estructura vertical adobe / techumbre madera	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	5,3	3,9
MM. Autosoportante	Otras: Estructura vertical autosoportante / techumbre autosoportante	6,3	5,1	3,7	2,8	2,4	2,0	1,5
MA. Autosoportante	Otras: Estructura vertical autosoportante / techumbre acero	6,3	5,1	3,7	2,8	2,4	2,0	1,5
ME. Autosoportante	Otras: Estructura vertical autosoportante / techumbre madera	5,9	4,7	3,4	2,4	2,1	1,7	1,2
Pavim. m ²	Hormigones alto tráfico, asfaltos, radieres simples	1,5	1,4	1,3	1,2	1,1	0,9	0,8
Cierro ml	Albañilería, Metálico, Vibrocret (ese orden de calidad)	1,3	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8	0,7
Piscina m ²	Hormigón, Fibra de vidrio (ese orden de calidad)	7,0	6,0	5,0	4,0	3,0	2,0	1,0
Box Estac. Edificio	Hormigón, albañilería (orden según calidad)	400,0	350,0	300,0	250,0	200,0	150,0	100,0
Bodega Edificio	Hormigón, albañilería, volcanita (orden según calidad)	150,0	125,0	100,0	75,0	50,0	40,0	30,0

b) Vida Útil Teórica por Clase/Calidad

Clase/Calidad	Calidad						
	1. Superior	1.5 Muy Buena	2. Buena	2.5 Corriente	3. Regular	4. Baja	5. Inferior
A. Acero	80,0	80,0	80,0	70,0	60,0	55,0	50,0
B. Hormigón	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	75,0	75,0
C. Alb. Conf	70,0	70,0	70,0	70,0	60,0	55,0	55,0
D. Alb. Armada	70,0	70,0	70,0	65,0	60,0	55,0	50,0
E. Madera	50,0	50,0	50,0	45,0	45,0	40,0	40,0
F. Adobe	50,0	50,0	45,0	45,0	40,0	30,0	20,0
G. Pref. Metal	40,0	40,0	40,0	40,0	35,0	25,0	20,0
H. Pref. Madera	40,0	40,0	40,0	40,0	35,0	30,0	30,0
I. Pref. Hormigón	40,0	40,0	40,0	40,0	35,0	30,0	30,0
AA. Galpón	40,0	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0
AB.Estac	40,0	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0
AE. Galpón	40,0	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0
BA. Galpón	40,0	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0
BB. Galpón	40,0	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0
BE. Galpón	40,0	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0
CA. Edificio	70,0	70,0	70,0	70,0	60,0	55,0	55,0
CE. Edificio	50,0	50,0	50,0	50,0	40,0	35,0	35,0
EE. Galpón	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	15,0	15,0
FE. Adobe	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	15,0	15,0
MM. Autosoportante	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0	30,0
MA. Autosoportante	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0	30,0
ME. Autosoportante	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0	30,0
Pavim. m²	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0	20,0	20,0
Cierro ml	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0	20,0	20,0
Piscina m³	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0	20,0	20,0
Box Estac. Edificio	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	75,0	75,0
Bodega Edificio	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	75,0	75,0
Instalaciones	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0	30,0
Terminaciones	30,0	30,0	30,0	20,0	20,0	20,0	20,0

c) Tabla Modelo de Depreciación ROSS-HEIDECKE

Parte 1 de 3, Vida útil transcurrida de 0 a 39%

% Vida útil transcurrida	Estado de conservación								
	1. Excelente	1.5 Muy Buena	2. Buena	2.5 Normal	3. Regular	3.5 Deficiente	4. Mala	4.5 Muy Mala	5. Ruina
0	0,000%	0,032%	2,520%	8,090%	18,100%	33,200%	52,600%	75,200%	100,000%
1	0,505%	0,537%	3,010%	8,550%	18,510%	33,540%	52,840%	75,320%	100,000%
2	1,020%	1,052%	3,510%	9,030%	18,940%	33,890%	53,090%	75,450%	100,000%
3	1,545%	1,577%	4,030%	9,510%	19,370%	34,230%	53,340%	75,580%	100,000%
4	2,080%	2,111%	4,550%	10,000%	19,800%	34,590%	53,590%	75,710%	100,000%
5	2,625%	2,656%	5,080%	10,500%	20,250%	34,950%	53,840%	75,850%	100,000%
6	3,180%	3,211%	5,620%	11,010%	20,700%	35,320%	54,110%	75,990%	100,000%
7	3,745%	3,211%	6,170%	11,530%	21,170%	35,700%	54,380%	76,130%	100,000%
8	4,320%	4,351%	6,730%	12,060%	21,640%	36,090%	54,650%	76,270%	100,000%
9	4,905%	4,935%	7,300%	12,600%	22,120%	36,480%	54,930%	76,410%	100,000%
10	5,500%	5,530%	7,880%	13,150%	22,600%	36,870%	55,210%	76,560%	100,000%
11	6,105%	6,135%	8,470%	13,700%	23,100%	37,270%	55,490%	76,710%	100,000%
12	6,720%	6,750%	9,070%	14,270%	23,610%	37,680%	55,780%	76,860%	100,000%
13	7,345%	7,375%	9,680%	14,840%	24,120%	38,100%	56,080%	77,020%	100,000%
14	7,980%	8,009%	10,300%	15,420%	24,630%	38,520%	56,380%	77,180%	100,000%
15	8,625%	8,654%	10,930%	16,020%	25,160%	38,950%	56,690%	77,340%	100,000%
16	9,280%	9,309%	11,570%	16,620%	25,700%	39,390%	57,000%	77,500%	100,000%
17	9,945%	9,974%	12,220%	17,230%	26,250%	39,840%	57,310%	77,660%	100,000%
18	10,620%	10,649%	12,870%	17,850%	26,800%	40,290%	57,630%	77,830%	100,000%
19	11,305%	11,333%	13,540%	18,480%	27,360%	40,750%	57,960%	78,000%	100,000%
20	12,000%	12,028%	14,220%	19,120%	27,930%	41,220%	58,290%	78,170%	100,000%
21	12,705%	12,733%	14,910%	19,770%	28,510%	41,690%	58,620%	78,350%	100,000%
22	13,420%	13,448%	15,600%	20,420%	29,090%	42,160%	58,960%	78,530%	100,000%
23	14,145%	14,173%	16,310%	21,090%	29,680%	42,650%	59,300%	78,710%	100,000%
24	14,880%	14,907%	17,030%	21,770%	30,280%	43,140%	59,650%	78,890%	100,000%
25	15,625%	15,652%	17,750%	22,450%	30,890%	43,640%	60,000%	79,070%	100,000%
26	16,380%	16,407%	18,490%	23,140%	31,510%	44,140%	60,360%	79,260%	100,000%
27	17,145%	17,171%	19,230%	23,850%	32,140%	44,650%	60,720%	79,450%	100,000%
28	17,920%	17,956%	19,990%	24,560%	32,780%	45,170%	61,090%	79,640%	100,000%
29	18,705%	18,731%	20,750%	25,280%	33,420%	45,690%	61,460%	79,840%	100,000%
30	19,500%	19,526%	21,530%	26,010%	34,070%	46,220%	61,840%	80,040%	100,000%
31	20,305%	20,330%	22,310%	26,750%	34,730%	46,760%	62,220%	80,240%	100,000%
32	21,120%	21,155%	23,110%	27,500%	35,400%	47,310%	62,610%	80,440%	100,000%
33	21,945%	21,970%	23,900%	28,260%	36,070%	47,860%	63,000%	80,640%	100,000%
34	22,780%	22,805%	24,730%	29,030%	36,760%	48,420%	63,400%	80,850%	100,000%
35	23,625%	23,649%	25,550%	29,800%	37,450%	48,980%	63,800%	81,060%	100,000%
36	24,480%	24,504%	26,380%	30,590%	38,150%	49,550%	64,200%	81,270%	100,000%
37	25,345%	25,349%	27,230%	31,380%	38,860%	50,130%	64,610%	81,480%	100,000%
38	26,220%	26,244%	28,080%	32,190%	39,570%	50,710%	65,030%	81,700%	100,000%
39	27,105%	27,128%	28,940%	33,000%	40,300%	51,300%	65,450%	81,920%	100,000%

Parte 2 de 4, Vida útil transcurrida de 40 a 79%

% Vida útil transcurrida	Estado de conservación								
	1. Excelente	1.5 Muy Buena	2. Buena	2.5 Normal	3. Regular	3.5 Deficiente	4. Mala	4.5 Muy Mala	5. Ruina
40	28,000%	28,023%	29,810%	33,820%	41,030%	51,900%	65,870%	82,140%	100,000%
41	28,905%	28,928%	30,700%	34,660%	41,770%	52,510%	66,300%	82,370%	100,000%
42	29,820%	29,842%	31,590%	35,500%	42,520%	53,120%	66,730%	82,600%	100,000%
43	30,745%	30,767%	32,490%	36,350%	43,280%	53,740%	67,170%	82,830%	100,000%
44	31,680%	31,702%	33,400%	37,210%	44,050%	54,360%	67,610%	83,060%	100,000%
45	32,625%	32,646%	34,320%	38,080%	44,820%	54,990%	68,060%	83,290%	100,000%
46	33,580%	33,601%	35,250%	38,950%	45,600%	55,630%	68,510%	83,530%	100,000%
47	34,545%	34,566%	36,190%	39,840%	46,390%	56,280%	68,970%	83,770%	100,000%
48	35,520%	35,541%	37,140%	40,740%	47,190%	56,930%	69,430%	84,010%	100,000%
49	36,505%	36,525%	38,100%	41,640%	48,000%	57,590%	69,900%	84,250%	100,000%
50	37,500%	37,520%	39,070%	42,560%	48,810%	58,250%	70,370%	84,500%	100,000%
51	38,505%	38,525%	40,050%	43,480%	49,630%	58,920%	70,850%	84,750%	100,000%
52	39,520%	39,539%	41,040%	44,410%	50,460%	59,600%	71,330%	85,000%	100,000%
53	40,545%	40,564%	42,040%	45,350%	51,300%	60,280%	71,820%	85,250%	100,000%
54	41,580%	41,599%	43,050%	46,300%	52,150%	60,970%	72,310%	85,510%	100,000%
55	42,625%	42,643%	44,070%	47,260%	53,010%	61,670%	72,800%	85,770%	100,000%
56	43,680%	43,698%	45,100%	48,240%	53,870%	62,380%	73,300%	86,030%	100,000%
57	44,745%	44,763%	46,140%	49,220%	54,740%	63,090%	73,810%	86,290%	100,000%
58	45,820%	45,837%	47,190%	50,200%	55,620%	63,810%	74,320%	86,560%	100,000%
59	46,905%	46,922%	48,250%	51,200%	56,510%	64,530%	74,830%	86,830%	100,000%
60	48,000%	48,017%	49,320%	52,200%	57,410%	65,260%	75,350%	87,100%	100,000%
61	49,105%	49,121%	50,390%	53,220%	58,320%	66,000%	75,870%	87,380%	100,000%
62	50,220%	50,236%	51,470%	54,250%	59,230%	66,750%	76,400%	87,660%	100,000%
63	51,345%	51,361%	52,570%	55,280%	60,150%	67,500%	76,940%	87,940%	100,000%
64	52,480%	52,495%	53,680%	56,320%	61,080%	68,260%	77,480%	88,220%	100,000%
65	53,625%	53,640%	54,800%	57,380%	62,020%	69,020%	78,020%	88,500%	100,000%
66	54,780%	54,794%	55,930%	58,440%	62,960%	69,790%	78,570%	88,790%	100,000%
67	55,945%	55,959%	57,060%	59,510%	63,920%	70,570%	79,120%	89,080%	100,000%
68	57,120%	57,134%	58,200%	60,590%	64,880%	71,360%	79,680%	89,370%	100,000%
69	58,305%	58,318%	59,360%	61,680%	65,850%	72,150%	80,240%	89,660%	100,000%
70	59,500%	59,513%	60,520%	62,780%	66,830%	72,950%	80,800%	89,960%	100,000%
71	60,705%	60,718%	61,700%	63,880%	67,820%	73,750%	81,370%	90,260%	100,000%
72	61,920%	61,932%	62,880%	65,000%	68,810%	74,560%	81,950%	90,560%	100,000%
73	63,145%	63,157%	64,080%	66,130%	69,810%	75,380%	82,530%	90,860%	100,000%
74	64,380%	64,391%	65,280%	67,260%	70,830%	76,210%	83,120%	91,170%	100,000%
75	65,625%	65,636%	66,490%	68,410%	71,850%	77,040%	83,710%	91,470%	100,000%
76	66,880%	66,891%	67,710%	69,560%	72,870%	77,880%	84,300%	91,780%	100,000%
77	68,145%	68,155%	68,950%	70,720%	73,910%	78,720%	84,900%	92,100%	100,000%
78	69,420%	69,430%	70,190%	71,890%	74,950%	79,570%	85,500%	92,420%	100,000%
79	70,705%	70,714%	71,440%	73,070%	76,010%	80,430%	86,110%	92,740%	100,000%

c) Tabla Modelo de Depreciación ROSS-HEIDECKE

Parte 3 de 4, Vida útil transcurrida de 80 a 100%

% Vida útil transcurrida	Estado de conservación								
	1. Excelente	1.5 Muy Bueno	2. Bueno	2.5 Normal	3. Regular	3.5 Deficiente	4. Malo	4.5 Muy Malo	5. Ruina
80	72,000%	72,009%	72,710%	74,270%	77,070%	81,300%	86,730%	93,060%	100,000%
81	73,305%	73,314%	73,980%	75,470%	78,140%	82,170%	87,350%	93,380%	100,000%
82	74,620%	74,628%	75,260%	76,670%	79,210%	83,050%	87,970%	93,700%	100,000%
83	75,945%	75,953%	76,560%	77,890%	80,300%	83,930%	88,600%	94,030%	100,000%
84	77,280%	77,287%	77,850%	79,120%	81,390%	84,820%	89,230%	94,360%	100,000%
85	78,625%	78,632%	79,160%	80,350%	82,490%	85,720%	89,870%	94,700%	100,000%
86	79,980%	79,986%	80,480%	81,600%	83,600%	86,630%	90,510%	95,040%	100,000%
87	81,345%	81,351%	81,820%	82,850%	84,720%	87,540%	91,160%	95,380%	100,000%
88	82,720%	82,725%	83,160%	84,120%	85,850%	88,460%	91,810%	95,720%	100,000%
89	84,105%	84,110%	84,510%	85,390%	86,980%	89,380%	92,470%	96,060%	100,000%
90	85,500%	85,505%	85,870%	86,670%	88,120%	90,310%	93,130%	96,400%	100,000%
91	86,905%	86,909%	87,230%	87,960%	89,270%	91,250%	93,790%	96,750%	100,000%
92	88,320%	88,324%	88,610%	89,260%	90,430%	92,200%	94,460%	97,100%	100,000%
93	89,745%	89,748%	90,000%	90,570%	91,590%	93,150%	95,140%	97,450%	100,000%
94	91,180%	91,183%	91,400%	91,890%	92,770%	94,110%	95,820%	97,810%	100,000%
95	92,625%	92,627%	92,810%	93,220%	93,960%	95,070%	96,500%	98,170%	100,000%
96	94,080%	94,082%	94,230%	94,560%	95,150%	96,040%	97,190%	98,530%	100,000%
97	95,545%	95,546%	95,660%	95,910%	96,350%	97,020%	97,890%	98,890%	100,000%
98	97,020%	97,021%	97,100%	97,260%	97,560%	98,010%	98,590%	99,260%	100,000%
99	98,505%	98,505%	98,540%	98,630%	98,780%	99,000%	99,290%	99,630%	100,000%
100	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%

Tabla Asignación VUR

Asignación VUR	Obra Gruesa	Terminaciones	Instalaciones	Descripción
1. Excelente	20	5	7	Nuevo o muy bueno
1.5 Muy Bueno	20	5	7	Estado muy bueno
2. Bueno	15	3	5	Estado bueno
2.5 Normal	15	3	5	Estado de desgaste normal
3. Regular	10	2	3	Necesitado de reparaciones sencillas
3.5 Deficiente	10	2	3	Necesitado de reparaciones
4. Malo	0	0	0	Necesitado de reparaciones importantes
4.5 Muy Malo	0	0	0	Necesitado de reparaciones mayores
5. Ruina	0	0	0	Estado de demolición

- A continuación la Tabla de Valor de Reposición Depreciado de las edificaciones y Obras Complementarias, según sus características propias y las tablas anteriores de Costos, Vida Útil y Depreciación.

Tabla Valor De Reposición Depreciado												Valor UF	\$ 27.184,94
Edificaciones	Rol	Situación Municipal	Materialidad	Calidad General	Estado General	Superficie	Unidad	Costo Reposición a Nuevo UF/m ²	Valor Reposición Depreciado UF/m ²	Valor Reposición Depreciado Validado UF/m ²	Valor Razonable Subtotal UF	Valor Razonable Subtotal \$	
1 Edificación Oficina Administrativa	219-1	Sin Info.	C. Alb. Conf	2. Buena	3. Regular	148,00	m ²	22,00	4,76	5,36	793,41	21.568.689	
2 Edificación Bodega	219-1	Sin Info.	C. Alb. Conf	2.5 Corriente	3. Regular	119,00	m ²	19,80	4,28	4,42	526,25	14.306.014	
3 Edificación Servicios Higiénicos	219-1	Sin Info.	C. Alb. Conf	2.5 Corriente	3. Regular	118,00	m ²	19,80	4,28	5,14	605,96	16.472.892	
4 Edificación Bodega nivel 2	219-1	Sin Info.	C. Alb. Conf	2.5 Corriente	3. Regular	118,00	m ²	19,80	4,28	4,42	521,83	14.185.795	
5 Edificación Zócalo Edificio Albañilería	219-1	Sin Info.	B. Hormigón	2.5 Corriente	3. Regular	212,00	m ²	20,90	6,63	6,53	1.385,23	37.657.373	
6 Edificación edificio Albañilería	219-1	Sin Info.	C. Alb. Conf	2.5 Corriente	2.5 Normal	636,00	m ²	19,80	4,69	4,90	3.116,77	84.729.089	
7 Edificación Galpón Bóveda 1	219-1	Sin Info.	BA. Galpón	2.5 Corriente	3. Regular	570,00	m ²	7,70	0,39	1,35	771,64	20.976.919	
8 Edificación Galpón Bóveda 2	219-1	Sin Info.	BA. Galpón	2.5 Corriente	3. Regular	472,00	m ²	7,70	0,39	1,35	638,97	17.370.361	
9 Edificación Galpón	219-1	Sin Info.	A. Acero	3. Regular	3. Regular	373,00	m ²	17,60	3,81	1,81	676,63	18.394.182	
10 Edificación Galpón madera	219-1	Sin Info.	EE. Galpón	3. Regular	3.5 Deficiente	382,00	m ²	3,90	0,20	2,22	848,10	23.055.474	
11 Edificación Galpón Menor	219-1	Sin Info.	BA. Galpón	2.5 Corriente	3. Regular	160,00	m ²	7,70	0,39	2,20	352,34	9.578.233	
12 Edificación Ampliación edificio Albañilería	219-1	Sin Info.	A. Acero	3. Regular	3. Regular	104,00	m ²	17,60	0,88	3,85	400,78	10.895.240	
13 Edificación Vivienda Adobe	219-2	Sin Info.	F. Adobe	4. Baja	4.5 Muy Malo	276,00	m ²	7,60	0,38	1,34	371,14	10.089.530	
14 Edificación Galpón acero	219-2	Sin Info.	BA. Galpón	2.5 Corriente	3. Regular	329,00	m ²	7,70	0,39	2,58	849,20	23.085.406	
Subtotal						4.017,00	m²	12,72	12,72	2,95	11.858,23	322.365.197	

Obras Complementarias (Detalle en Planilla Anexa OO.CC.)	Rol	Situación Municipal	Materialidad	Calidad	Estado	Cantidad	Uni	Costo Reposición a Nuevo UF/m ²	Valor Reposición Depreciado UF/m ²	Valor Reposición Depreciado Validado UF/m ²	Valor Razonable Subtotal UF	Valor Razonable Subtotal \$
a OO.CC. Cierros Perimetrales	-	-	Cierro ml	2.5 Corriente	3. Regular	495,00	ml	1,00	0,05	0,36	178,70	\$ 4.857.813
b OO.CC. Pavimentos exteriores	-	-	Pavim. m ²	3. Regular	3. Regular	410,00	m ²	1,10	0,05	0,40	162,81	\$ 4.426.007
c OO.CC. Silos	-	Sin Info.	MM. Autosoportante	2.5 Corriente	3. Regular	12,00	Un	2,80	0,14	45,13	541,50	\$ 14.720.645
d OO.CC. Cobertizos de acero	-	Sin Info.	MA. Autosoportante	3. Regular	3.5 Deficiente	1,00	Gl	2,40	0,28	0,31	0,31	\$ 8.342
Subtotal											883,31	\$ 24.012.807

Costo de Reposición Depreciado Edificaciones y OO.CC.	UF	12.741,54	\$	346.378.004
Costo de Reposición a Nuevo (CRN) Edificaciones y OO.CC.	UF	52.061,90	\$	1.415.299.628

VALOR DESLOSADO ENFOQUE DE COSTOS		
Valor Terreno	UF	71.530,51
Valor Edificaciones	UF	11.858,23
Valor OCCC.	UF	883,31

VALOR POR ENFOQUE DE COSTOS	UF	84.272,05
------------------------------------	-----------	------------------

7. Resumen de Valoración

7.1. Conclusión.

Resumen Valoración según Enfoque:

Valor propiedad según enfoques utilizados	
ENFOQUE	VALOR
VALOR POR ENFOQUE DE COSTOS	UF 84.272,05

Teniendo en cuenta los análisis y lo señalado anteriormente, consideramos que la mejor metodología para obtener el valor de Razonable de los bienes valorados corresponde al **Enfoque de Costo**, en el que el valor de suelo se obtiene de acuerdo a la oferta comparable de unidades en el sector, mientras que el valor de las construcciones de acuerdo al valor de reposición depreciado.

Finalmente se establece un **VALOR de TASACIÓN** de **UF 84.272,05** para los activos analizados.

El valor final recomendado se considera como el valor más razonable que se podría esperar recibir un vendedor por la venta de los activos en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación.

7. 2. Valorización

Cuadro Resumen de Valorización										Valor UF: \$	27.184,94
Terreno	Rol	Forma	Topografía	Frente	Fondo	Superficie	Uni	Valor unitario UF/m2	Valor Razonable UF	Valor Razonable \$	
I Eyzaguirre 431 Irregular - Pendiente mixta	219-1	Irregular	Relieve irreg.			12.143,00	m ²	4,31	52.348,32	\$ 1.423.085.940	
II Eyzaguirre 413 Irregular - Plano	219-2	Irregular	Plana			3.043,00	m ²	5,11	15.534,87	\$ 422.314.509	
III Línea Férrea Irregular - Plano	219-3	Irregular	Relieve irreg.			643,00	m ²	5,67	3.647,32	\$ 99.152.236	
Subtotal						15.829,00	m²	4,52	71.530,51	\$ 1.944.552.685	

Edificaciones	Rol	Situación Municipal	Materialidad	Calidad General	Estado General	Superficie	Uni	Valor unitario UF/m2	Valor Razonable total UF	Valor Razonable \$
1 Edificación Oficina Administrativa	219-1	Sin Info.	C. Alb. Conf	2. Buena	3. Regular	148,00	m ²	5,36	793,41	\$ 21.568.689
2 Edificación Bodega	219-1	Sin Info.	C. Alb. Conf	2.5 Corriente	3. Regular	119,00	m ²	4,42	526,25	\$ 14.306.014
3 Edificación Servicios Higiénicos	219-1	Sin Info.	C. Alb. Conf	2.5 Corriente	3. Regular	118,00	m ²	5,14	605,96	\$ 16.472.892
4 Edificación Bodega nivel 2	219-1	Sin Info.	C. Alb. Conf	2.5 Corriente	3. Regular	118,00	m ²	4,42	521,83	\$ 14.185.795
5 Edificación Zócalo Edificio Albañilería	219-1	Sin Info.	B. Hormigón	2.5 Corriente	3. Regular	212,00	m ²	6,53	1.385,23	\$ 37.657.373
6 Edificación edificio Albañilería	219-1	Sin Info.	C. Alb. Conf	2.5 Corriente	2.5 Normal	636,00	m ²	4,90	3.116,77	\$ 84.729.089
7 Edificación Galpón Bóveda 1	219-1	Sin Info.	BA. Galpón	2.5 Corriente	3. Regular	570,00	m ²	1,35	771,64	\$ 20.976.919
8 Edificación Galpón Bóveda 2	219-1	Sin Info.	BA. Galpón	2.5 Corriente	3. Regular	472,00	m ²	1,35	638,97	\$ 17.370.361
9 Edificación Galpón	219-1	Sin Info.	A. Acero	3. Regular	3. Regular	373,00	m ²	1,81	676,63	\$ 18.394.182
10 Edificación Galpón madera	219-1	Sin Info.	EE. Galpón	3. Regular	3.5 Deficiente	382,00	m ²	2,22	848,10	\$ 23.055.474
11 Edificación Galpón Menor	219-1	Sin Info.	BA. Galpón	2.5 Corriente	3. Regular	160,00	m ²	2,20	352,34	\$ 9.578.233
12 Edificación Ampliación edificio Albañilería	219-1	Sin Info.	A. Acero	3. Regular	3. Regular	104,00	m ²	3,85	400,78	\$ 10.895.240
13 Edificación Vivienda Adobe	219-2	Sin Info.	F. Adobe	4. Baja	4.5 Muy Malo	276,00	m ²	1,34	371,14	\$ 10.089.530
14 Edificación Galpón acero	219-2	Sin Info.	BA. Galpón	2.5 Corriente	3. Regular	329,00	m ²	2,58	849,20	\$ 23.085.406
Subtotal						4.017,00	m²	2,95	11.858,23	\$ 322.365.197

Obras Complementarias (Detalle en Planilla Anexa OO.CC.)	Rol	Situación Municipal	Materialidad	Calidad	Estado	Cantidad	Uni	Valor unitario UF/m2	Valor Razonable Subtotal UF	Valor Razonable Subtotal \$
a OO.CC. Cierros Perimetrales	-	-	Cierro ml	2.5 Corriente	3. Regular	495,00	ml	0,36	178,70	\$ 4.857.813
b OO.CC. Pavimentos exteriores	-	-	Pavim. m ²	3. Regular	3. Regular	410,00	m ²	0,40	162,81	\$ 4.426.007
c OO.CC. Silos	-	Sin Info.	IM. Autosoportant	2.5 Corriente	3. Regular	12,00	Un	45,13	541,50	\$ 14.720.645
d OO.CC. Cobertizos de acero	-	Sin Info.	IA. Autosoportant	3. Regular	3.5 Deficiente	1,00	Gl	0,31	0,31	\$ 8.342
Subtotal									883,31	\$ 24.012.807

Valor de Tasación (Valor Mercado):	Índice Casco UF/m²	5,32	UF	84.272,05	\$	2.290.930.689
---	--------------------------------------	-------------	-----------	------------------	-----------	----------------------

TASADOR TINSA: Ana María Francisca Pérez Chávez / Arquitecto
VISADOR TINSA: Claudio Pérez Silva / Arquitecto


TINSA Chile S.A.
96.907.350-1

El tasador declara lo siguiente:

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 tasación ni con las personas que participen en la operación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que en esta ficha presenta es totalmente verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que los inconvenientes y limitaciones que pueda tener la propiedad 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

8. Anexos

8.1. Cuadro de Valorización por Costo Reposición de Edificaciones

n°	Ítem	Superficie m ²	CRN UF/m ²	Depreciación Ross - Heidecke						Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF
				VU	VUTr	VUR	% VUT	Estado	Coef %		
1	Edificación Oficina Administrativa	148,00	22,00	70	60	10	85	3. Regular	82,49%	2.551,58	162,80
2	Edificación Bodega	119,00	19,80	70	60	10	85	3. Regular	82,49%	1.846,45	117,81
3	Edificación Servicios Higiénicos	118,00	19,80	70	60	10	85	3. Regular	82,49%	1.830,93	116,82
4	Edificación Bodega nivel 2	118,00	19,80	70	60	10	85	3. Regular	82,49%	1.830,93	116,82
5	Edificación Zócalo Edificio Albañilería	212,00	20,90	80	60	20	75	3. Regular	71,85%	3.024,35	221,54
6	Edificación edificio Albañilería	636,00	19,80	70	60	10	85	2.5 Normal	80,35%	9.612,40	629,64
7	Edificación Galpón Bóveda 1	570,00	7,70	40	60	0	100	3. Regular	100,00%	4.169,55	219,45
8	Edificación Galpón Bóveda 2	472,00	7,70	40	60	0	100	3. Regular	100,00%	3.452,68	181,72
9	Edificación Galpón	373,00	17,60	70	60	10	85	3. Regular	82,49%	5.144,54	328,24
10	Edificación Galpón madera	382,00	3,90	20	60	0	100	3.5 Deficiente	100,00%	1.415,31	74,49
11	Edificación Galpón Menor	160,00	7,70	40	60	0	100	3. Regular	100,00%	1.170,40	61,60
12	Edificación Ampliación edificio Albañilería	104,00	17,60	60	60	0	100	3. Regular	100,00%	1.738,88	91,52
13	Edificación Vivienda Adobe	276,00	7,60	20	88	0	100	4.5 Muy Malo	100,00%	1.992,72	104,88
14	Edificación Galpón acero	329,00	7,70	40	68	0	100	3. Regular	100,00%	2.406,64	126,67
Subtotales Obra Gruesa		4.017,00	12,72	V.U.R. Global:		5		Valor Residual:	5%	42.187,36	2.554,00

8.2. Cuadro de Valorización por Costo Reposición de Obras Complementarias

n°	Ítem	Cantidad	Unidad	Depreciación Ross - Heidecke						Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF
				Vida útil	VUTr	V.U.R.	% V.U.T	Estado	Coef %		
a	OO.CC. Cierros Perimetrales	495,00	ml	30	60	0	100	3. Regular	100,00%	24,75	-
b	OO.CC. Pavimentos exteriores	410,00	m ²	30	60	0	100	3. Regular	100,00%	22,55	-
c	OO.CC. Silos	12,00	Un	30	88	0	100	3. Regular	100,00%	1,68	-
d	OO.CC. Cobertizos de acero	1,00	Gl	30	28	2	93	3.5 Deficiente	93,15%	0,28	-
Subtotales OO.CC.								Valor Residual:	5%	49,26	-

8.3. Registro Fotográfico de los Activos



ENTORNO



ENTORNO



FACHADA



FACHADA



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



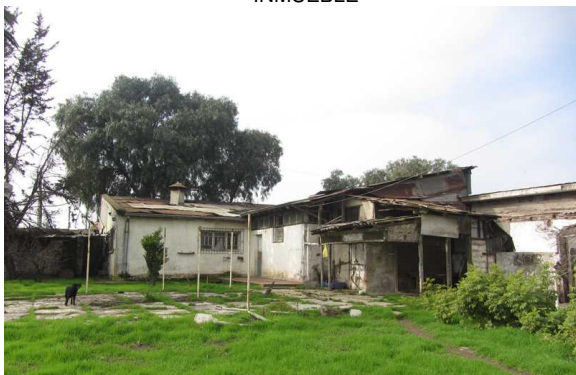
INMUEBLE



INMUEBLE



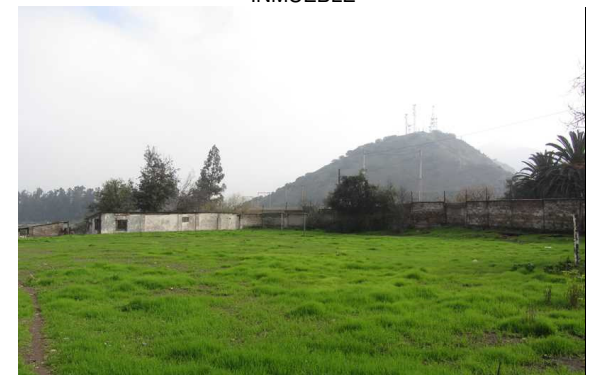
INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE

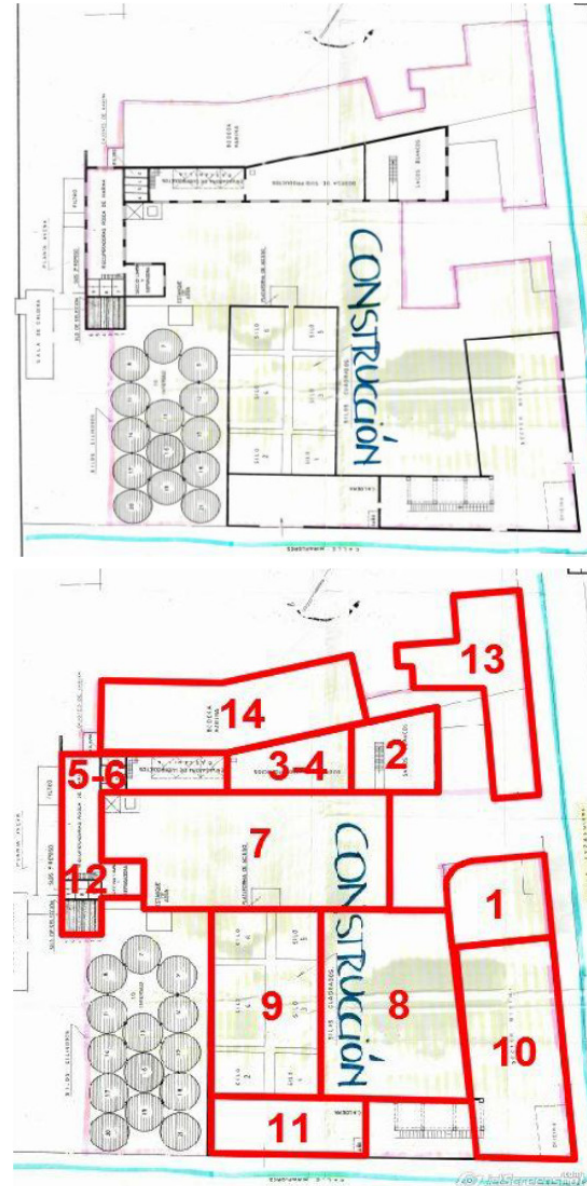


INMUEBLE

8.4. Planos, Certificado SII y Otros Anexos



CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ



CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

16 de Julio de 2018

Datos Generales					
Comuna	TALAGANTE	ROL	00219-00001		
Dirección o Nombre de la Propiedad	EYZAGUIRRE 431				
Nombre del Propietario	HACIENDA CHOROMBO S A				
Ubicación	URBANA	Destino	INDUSTRIA	Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2018			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2	
Avalúo Total	\$ 1.602.641.790	Contribución Neta	\$ 4.313.092
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 1.602.641.790	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 100.165
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0
		Contribución Total	\$ 4.413.257

Avalúo Total Actualizado al 16/07/2018	\$ 1.625.078.775
--	------------------

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

16 de Julio de 2018

Datos Generales					
Comuna	TALAGANTE	ROL	00219-00002		
Dirección o Nombre de la Propiedad	EYZAGUIRRE 413				
Nombre del Propietario	CONASAN S A				
Ubicación	URBANA	Destino	INDUSTRIA	Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2018			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2	
Avalúo Total	\$ 209.390.960	Contribución Neta	\$ 525.520
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 209.390.960	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 13.087
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0
		Contribución Total	\$ 538.607

Avalúo Total Actualizado al 16/07/2018	\$ 212.322.433
--	----------------

16 de Julio de 2018

Datos Generales					
Comuna	TALAGANTE	ROL	00219-00003		
Dirección o Nombre de la Propiedad	LINEA FERREA				
Nombre del Propietario	CONASAN S A				
Ubicación	URBANA	Destino	SITIO ERIAZO	Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2018			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2	
Avalúo Total	\$ 31.485.395	Contribución Neta	\$ 85.641
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 85.641
Avalúo Afecto	\$ 31.485.395	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 1.968
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 6.000
		Contribución Total	\$ 179.250

Avalúo Total Actualizado al 16/07/2018	\$ 31.926.191
--	---------------



Rosario Norte 615 Of. 1604
Las Condes - Santiago (Chile)
Directo: (56-2) 596 29 00
info@tinsa.cl