

HECHO ESENCIAL  
**CLINICA LAS CONDES S.A.**  
Inscripción en el Registro de Valores N° 433

Santiago, 23 de julio de 2020

Señor  
Joaquín Cortez H.  
Presidente  
**Comisión para el Mercado Financiero**  
Presente.-

Señor Presidente:

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 9° e inciso segundo del Artículo 10° de la Ley 18.045, lo previsto en la Norma de Carácter General N°30 de esta Comisión, debidamente facultado al efecto, vengo en informar lo siguiente en calidad de hecho esencial respecto de la sociedad, sus valores y oferta pública de los mismos:

En sesión extraordinaria de Directorio celebrada con esta misma fecha, se acordó, por unanimidad, sustituir el tratamiento contable del rubro propiedades, planta y equipo de la Norma Internacional de Contabilidad 16, desde el método del costo al método de revaluación, de modo que los estados financieros de la Sociedad reflejen con mayor fiabilidad el valor razonable de la inversión que ésta posee en esa clase de activos.


Conforme a la modificación acordada por el Directorio de la Sociedad, se espera un incremento por revaluación de elementos del rubro propiedades, planta y equipo ascendente a MM\$156.688, y un superávit de patrimonio por MM\$114.382, neto de impuestos diferidos. Esta revalorización no tiene efecto en resultados.

De acuerdo con lo señalado en el numeral 5 del punto 2.2, del párrafo I de la Sección II, "Información Requerida a entidades inscritas en el Registro de Valores", de la Norma de Carácter General N°30 de esta Comisión, se acompaña a la presente comunicación un estado de situación financiera consolidado preliminar, no auditado, que incorpora las principales partidas de balance. Asimismo, en relación con el análisis exigido por el literal ii) de la norma recién citada, se adjuntan a esta comunicación los informes de tasación bajo norma IFRS de los activos revaluados.

Se informa también que lo anterior ha sido puesto en conocimiento de nuestros auditores externos, la empresa Deloitte, y será enviado a los restantes agentes del mercado individualizados en copia en esta presentación.

**La presente información financiera no constituye ni reemplaza de forma alguna la entrega de los estados financieros correspondientes a la Comisión para el Mercado Financiero y al mercado, en cuanto a los requisitos de contenido, procedimientos y plazos de presentación dispuestos por dicha Comisión en la normativa vigente.**

Sin otro particular le saluda atentamente,



Freddy Jacial Ellis  
Gerente General  
Clínica Las Condes S.A.

G.C.:

Representantes de los Tenedores de Bonos  
Feller-Rate, Clasificadora de Riesgo  
ICR Chile, Clasificadora de Riesgo

Estoril 450  
Las Condes.

Av. Chicla  
Colina.

Peñaolén.

Reserva de hora: 22 610 8000 - Mesa central: 22 210 4000  
info@cliniclascondes.cl - www.clinicalascondes.cl

**CLINICA LAS CONDES S.A.**  
**CONSOLIDADO PRELIMINAR NO AUDITADO**

**Estados consolidados de situación financiera**

**Al 30 DE JUNIO DE 2020**

(cifras en miles de pesos - M\$)

	Preliminar no Auditado 30.06.2020 M\$	Proforma 30.06.2020 M\$
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	31.428.924	31.428.924
Otros activos financieros, corrientes	13.778.350	13.778.350
Otros activos no financieros, corrientes	2.898.563	2.898.563
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	84.689.356	84.689.356
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	188.310	188.310
Inventarios	5.525.434	5.525.434
Activos por impuestos, corrientes	2.390.685	2.390.685
<b>Total activos corrientes</b>	<b>140.899.622</b>	<b>140.899.622</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Otros activos financieros, no corrientes	254.462	254.462
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	1.320.077	1.320.077
Activos Intangibles distintos de la plusvalía	9.434.339	9.434.339
Propiedades, planta y equipo	222.926.752	379.614.319
Activos por impuestos diferidos	28.971.714	28.971.714
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>262.907.344</b>	<b>419.594.911</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>403.806.966</b>	<b>560.494.533</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Otros pasivos financieros, corrientes	11.877.479	11.877.479
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	44.923.596	44.923.596
Otras provisiones, corrientes	1.419.734	1.419.734
Otros pasivos no financieros, corrientes	3.072.839	3.072.839
<b>Pasivos corrientes totales</b>	<b>61.293.648</b>	<b>61.293.648</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Otros pasivos financieros, no corrientes	200.874.940	200.874.940
Pasivos por impuestos diferidos	5.696.433	48.002.076
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>206.571.373</b>	<b>248.877.016</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
Capital emitido	85.957.821	85.957.821
Ganancias (perdidas) acumuladas	49.685.487	49.685.487
Prima de emisión	146.295	146.295
Reservas por ajuste de Inversión	111.332	111.332
Reservas por ajuste de IAS	-1.506.205	-1.506.205
Otras reservas	1.545.389	115.927.313
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la controladora</b>	<b>135.940.119</b>	<b>250.322.043</b>
Participaciones no controladoras	1.826	1.826
<b>Patrimonio total</b>	<b>135.941.945</b>	<b>250.323.869</b>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS</b>	<b>403.806.966</b>	<b>560.494.534</b>

# **INFORME DE TASACIÓN NORMA IFRS**

## **CLÍNICA LAS CONDES**

### **LAS CONDES XIII REGIÓN METROPOLITANA**

**Preparado para:**



**Carlos Antúnez 2123, Providencia, Santiago, Chile / Teléfono: (56-2) 499 9800  
Fax: (56-2) 234 2419, [informaciones@transsa.com](mailto:informaciones@transsa.com), [www.transsa.com](http://www.transsa.com)**

## INDICE

I. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN. ....	3
II. FOTOGRAFIA PRINCIPAL. ....	3
III. VALORIZACION.....	4
IV. ANTECEDENTES TÉCNICO – LEGALES. ....	5
A. Antecedentes generales.....	5
B. información base.....	5
C. Identificación del bien.....	5
V. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	6
A. Identificación .....	6
B. Urbanización e Infraestructura .....	6
C. Normativa.....	6
VI. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD .....	8
A. Emplazamiento .....	8
B. Terreno. ....	8
C. Construcciones. ....	10
D. Maquinarias y equipos. ....	15
VII. MAYOR Y MEJOR USO.....	16
VIII.METODOLOGÍA DE VALORIZACIÓN .....	17
A. Identificación de Bienes .....	17
B. Criterios de Valorización .....	17
IX. VALORIZACIÓN.....	19
A. Terreno. ....	19
B. Construcciones .....	24
C. Maquinarias. ....	28
X. RESULTADOS DE VALORACIÓN.....	31
XI. ANEXOS .....	32
A. Ubicación. ....	32
B. Planos edificios. ....	33
C. Rol de Avalúo.....	34
D. Fotografías.....	35



## I. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN.

INFORME DE TASACIÓN	
Propiedad: Clínica Las Condes	Región : XIII Región Metropolitana
	Comuna : Las Condes

Solicitante : Inmobiliaria CLC S.A  
Rut : 76.433.290-3

Tipo de bien : Clínica  
Dirección : Estoril 450  
Rol de avalúo SII : 2470-56  
Comuna : Las Condes  
Región : XIII región Metropolitana

Tasador : **TRANSSA** – Consultores Inmobiliarios  
Informe n° : L19001-20-13  
Fecha : 30 de junio de 2020  
Valor UF : 28.696,42, al 30-06-2020

## II. FOTOGRAFIA PRINCIPAL.



### III. VALORIZACION.

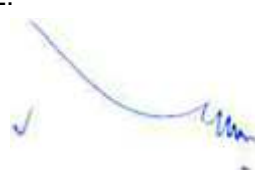
Considerando que los bienes materia de este estudio corresponden a bienes específicos el Valor de Tasación de la Clínica Las Condes fue determinado utilizando el enfoque de mercado para los terrenos y el enfoque de Costo para construcciones, maquinarias y equipos principales.

Un resumen del Valor Razonable determinado al 30 de junio del 2020 se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 1: Resumen valor de tasación.

Ítem	Cantidad	Unidad	Costo Reposición 30-06-2020 CLP \$	Depreciación técnica 30-06-2020 CLP \$	Valor de Tasación 30-06-2020 CLP \$
<b>Terrenos</b>			<b>93.240.711.066</b>	<b>-</b>	<b>93.240.711.066</b>
Estoril 450, N°Rol 2470-56	45.734	[m2]	93.240.711.066	-	93.240.711.066
<b>Construcciones</b>			<b>274.640.307.392</b>	<b>58.432.830.819</b>	<b>216.207.476.573</b>
Edificio A	133.064	[m2]	160.947.254.473	17.053.551.723	143.893.702.750
Edificio B	25.577	[m2]	33.076.838.796	18.575.328.256	14.501.510.540
Edificio C	7.771	[m2]	9.687.479.069	5.108.092.272	4.579.386.798
Edificio D	35.540	[m2]	34.140.794.707	7.115.242.069	27.025.552.637
Edificio F-G	34.857	[m2]	35.734.577.989	10.521.952.711	25.212.625.278
Edificaciones complementarias	2.521	[m2]	1.053.362.359	58.663.788	994.698.570
<b>Obras Complementarias</b>			<b>1.049.110.054</b>	<b>200.950.818</b>	<b>848.159.235</b>
Asfaltos	3.987	[m2]	171.611.545	48.188.522	123.423.023
Cierres perimetrales	885	[ml]	50.792.663	14.262.580	36.530.084
Helipuerto	1.027	[m2]	736.517.614	113.174.861	623.342.753
Terrazas	2.619	[m2]	90.188.231	25.324.855	64.863.376
<b>Maquinarias y equipos</b>			<b>7.751.650.000</b>	<b>3.044.645.390</b>	<b>4.707.004.610</b>
Maquinarias y equipos	762	[unidad]	12.124.150.000	5.569.675.102	6.554.474.898
<b>Total CLP \$</b>			<b>376.681.778.511</b>	<b>61.678.427.028</b>	<b>315.003.351.483</b>
<b>Total UF</b>			<b>13.126.438</b>	<b>2.149.342</b>	<b>10.977.096</b>

Según la aplicación de los enfoques de valoración se ha determinado el valor razonable al 30 de junio del 2020 en CLP \$ 315.003.351.483, equivalentes a UF 10.977.096, UF al 30 de junio de 2020 CLP \$ 28.696,42.



**TRANSSA**

Tasador : Alejandro Tramolado R.

Santiago, 30 de junio de 2020.

## IV. ANTECEDENTES TÉCNICO – LEGALES.

### A. Antecedentes generales.

El presente informe corresponde a la tasación de la Clínica Las Condes ubicada en la Comuna de Las Condes, región Metropolitana. La tasación del inmueble se ha efectuado a valor justo o razonable, a los bienes que se encuentran clasificados como propiedad, planta y equipos de acuerdo con las definiciones de la Norma Contable de Información Financiera IFRS NIC 16, para prescribir el valor contable de los activos,

El alcance corresponde a la tasación a valor razonable, se los siguientes bienes:

- Terrenos.
- Construcciones
- Instalaciones u obras complementarias.
- Maquinarias y equipos industriales asociadas a la edificación.

Para el desarrollo de este trabajo se realizó una inspección en terreno el miércoles 08 de julio del 2020, donde se revisaron e inspeccionaron las instalaciones junto al subgerente de infraestructura de la clínica.

### B. información base.

La valorización se basa en la información técnica proporcionada por la administración de la clínica, y por información pública obtenida, los siguientes antecedentes fueron aportados por cliente:

- Planos de arquitectura.
- Certificado de informes previos, CIP.
- Permisos de edificación, y recepciones municipales.
- Especificaciones técnicas constructivas de los edificios.
- Contratos de construcción.
- Detalle de equipos industriales asociados a las edificaciones.

### C. Identificación del bien.

La propiedad fue identificada de acuerdo con inspección en terreno, planos de arquitectura, rol de avalúo y antecedentes municipales, y corresponde a:

Dirección	Comuna	Destino del bien raíz	Rol de Avalúo	Superficie Terreno m <sup>2</sup>	Superficie Construida m <sup>2</sup>
Estoril 450	Las Condes	Salud	2470-56	45.734	236.809

## **V. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.**

### **A. Identificación**

Corresponde a un sector de uso mixto, mayormente con comercio, equipamiento y servicios de escala comunal e intercomunal, en torno a Av. Las Condes. El entorno se presenta heterogéneo en cuanto a tipologías, calidad de las construcciones y usos, observándose edificaciones de baja altura con uso residencial, comercial y de oficinas, alternadas con edificios habitacionales e institucionales en altura de diversas datats y tipologías.

El sector se estructura principalmente en torno al eje de Av. Las Condes, que se caracteriza por el alto desarrollo de actividades comerciales y de equipamiento, entre los que se encuentran instituciones bancarias, universidades, clínicas, centros deportivos, supermercados y centros comerciales, hacia calles interiores los usos cambian a barrios residencial de alto nivel, mayoritariamente de casas, sin embargo, en las cercanías se encuentran desarrollos inmobiliarios de edificios para segmentos altos.

Cuenta con un mercado activo en donde se observan construcciones en altura destinadas a oficinas en primera línea de Av. Las Condes y Estoril, y de edificios residenciales principalmente hacia Paul Harris y San Damián.

### **B. Urbanización e Infraestructura**

El sector presenta un buen nivel de urbanización de buena calidad y en buen estado de conservación. Dispone de una buena infraestructura vial. Cuenta con una muy buena accesibilidad, con vías de acceso que permiten una relación hacia diferentes comunas de Santiago. Las principales vías del sector son Av. Las Condes, Av. Presidente Kennedy, Costanera Norte, todas en sentido oriente poniente.

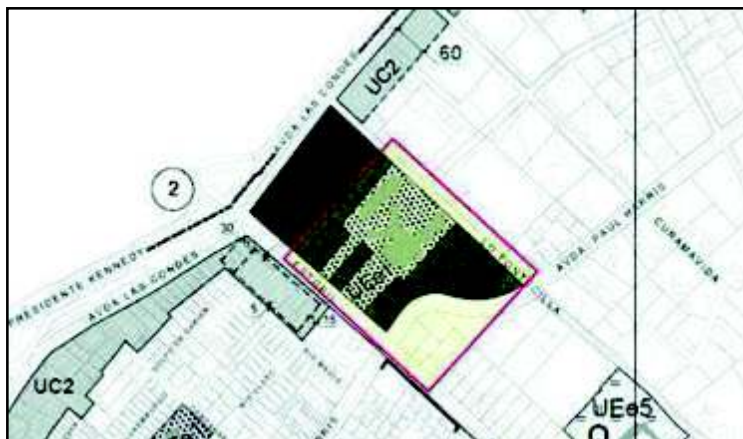
### **C. Normativa**

#### **i. Uso de suelo**

De acuerdo con el Plan Regulador comunal de Las Condes, propiedad forma parte de zona de uso de suelo U-C2 uso comercial y U-Ee1 uso especial.



Imagen N° 1: Uso de suelo Las Condes.



## ii. Edificación

La propiedad se encuentra en una zona de edificación denominada E-Am1 y E-e1, zona de edificación aislada media n°1 con edificación continua baja y Edificación Especial n°1 Equipamientos.

Imagen N° 2: Área de Edificación.



Imagen N° 3: Condiciones de edificaciones.

NORMATIVA:		a) Zona uso de suelo:	UC2 / U-Ee1	b) Zona de Edificación:	EAm1 / E-e1
Usos de suelo permitidos:		Usos de suelo prohibidos:		Sup. predial mínima	1.500 m <sup>2</sup> / 1.500 m
Residencial		Los no mencionados como permitidos		% Ocupación de suelo	30% / 60%
Áreas Verdes, Espacio Público				Índice Constructibilidad	2,5 / 2,0
Equipamiento (salud, educación, seguridad, culto-cultura, social, deportes, esparcimiento, comercio, servicios)				Altura máxima	24,5 m / 7 p / 52,5 m / 15 p
				Densidad habitacional	+ / 300 viv/hab

## VI. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

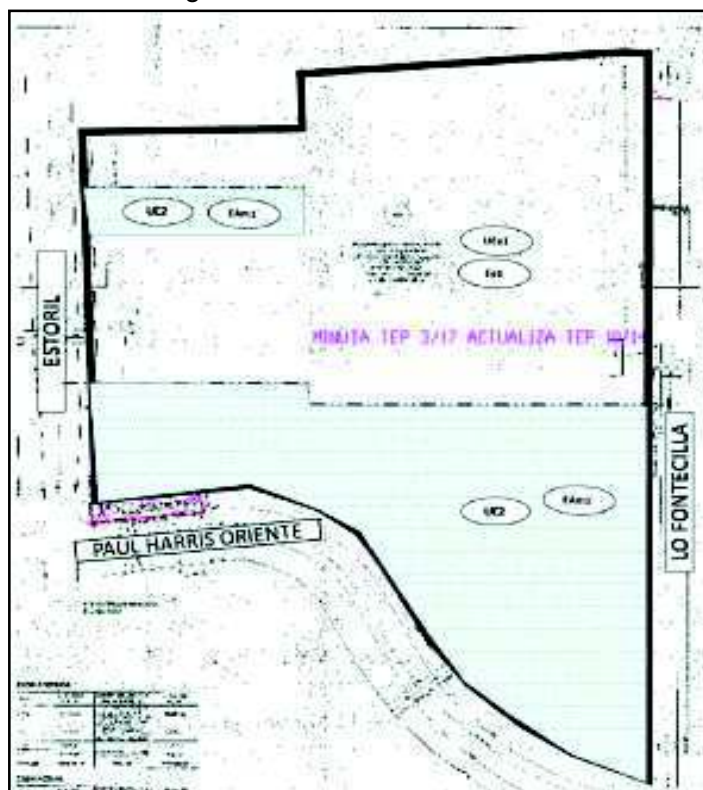
### A. Emplazamiento

La propiedad corresponde a la clínica Las Condes, con dirección principal Estoril 450 comuna de Las Condes. Se emplaza en el polígono comprendido por las calles: Estoril, Paul Harris y Lo Fontecilla, con una óptima exposición en su entorno. La clínica esta conforma por un terreno de una superficie de 45.734 m<sup>2</sup>, sobre este se emplazan cinco edificios con una superficie total construida de 236.809 m<sup>2</sup>, los cuales cuentan con recepción final municipal, además de edificaciones complementarias por una superficie de 521 m<sup>2</sup> correspondientes a Boulevard y casino, además cuenta con una edificación en obra gruesa por 2000 m<sup>2</sup> denominado edificio la Virgen. Sus terminaciones son de buena calidad y responden al uso y normativa exigida para el funcionamiento de la clínica. Se encuentran en perfecto estado de conservación.

### B. Terreno.

Terreno de forma irregular tipo trapezoidal, de topografía plana sin pendientes, posee frente y dirección por tres calles: Lo Fontecilla n° 453. Paul Harris n° 10470 y dirección principal Estoril n° 450.

Imagen N° 4: Deslindes de terreno.



Posee los siguientes deslindes irregulares, según el plano número S-7582:

- Norte : Otros propietarios en 226 metros.
- Sur : Calle Paul Harris en 156 metros.
- Oriente : Calle Los Fontecilla en 221 metros.
- Poniente : Calle Estoril en 221 metros.

El predio se identifica de la siguiente forma:

Cuadro n° 1: Identificación del inmueble.

Dirección	Comuna	Destino bien raíz	Rol de Avalúo	Superficie Terreno m <sup>2</sup>	Superficie Construida m <sup>2</sup>	Avaluo Fiscal \$
Estoril 450	Las Condes	Salud	2470-56	45.734	236.809	112.686.967.239

El terreno se encuentra afecto a utilidad pública por Lo Fontecilla en un ancho de 0.5 metros, por lo cual la franja afecta es de una superficie de 133.5 metros cuadrados, aproximadamente la superficie resultante corresponde a:

- Superficie bruta : 45.734 m<sup>2</sup>
- Superficie afecta a utilidad pública : 133,5 m<sup>2</sup>
- Superficie útil : 45.601 m<sup>2</sup>

Imagen N° 5: Vista Satelital.



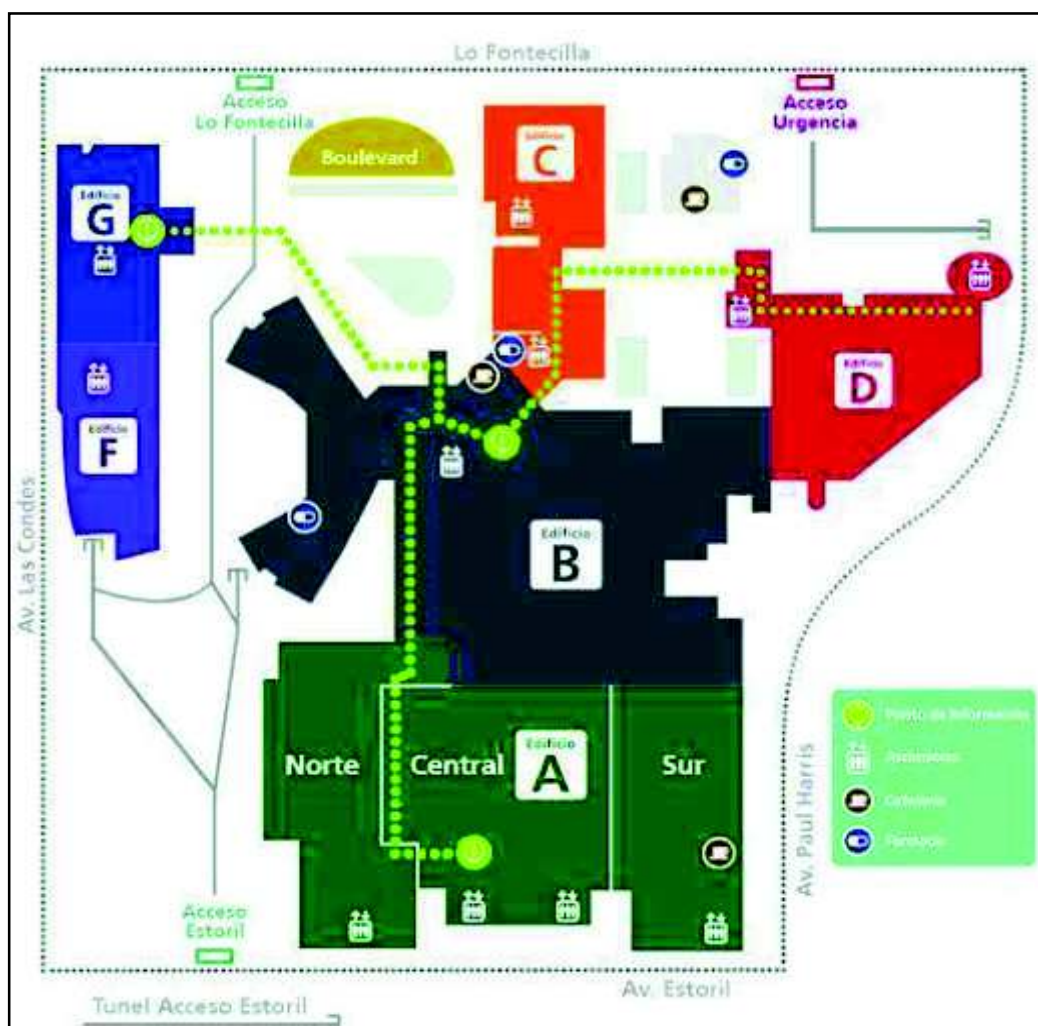


Las superficies consignadas en el presente informe se obtuvieron de los antecedentes proporcionados por la administración de la Clínica, para el terreno la información base fue el Rol de avalúo detallado, para las construcciones planos de arquitectura y máster plan 2020 de la clínica.

### C. Construcciones.

Sobre el terreno se emplazan cinco volúmenes física y funcionalmente unidos entre sí, para una superficie clínica construida de 236.809 m<sup>2</sup>, además de edificaciones complementarias por una superficie de 521 m<sup>2</sup> correspondientes a Boulevard y casino, y 2000 m<sup>2</sup> de un edificio en obra gruesa. En la siguiente imagen se presenta la disposición de los volúmenes dentro del terreno:

Imagen N° 6: Configuración de las edificaciones.







Para la realización del informe se consideraron permisos de edificación y recepciones finales de las edificaciones, las cuales corresponden a un total de 236.809 m<sup>2</sup>, con última superficie recepcionada correspondiente al edificio verde, Recepción final n° 536 del 19-10-2017 por una superficie de 94.901 m<sup>2</sup>.

Las especificaciones técnicas de los edificios son similares, estructura principal en hormigón armado y acero estructural, variando las terminaciones e instalaciones de acuerdo con la especialidad de cada área, y en general corresponden a:

- Obra Gruesa: estructurado en hormigón armado y acero estructural, losas, pilares, vigas de hormigón armado. Cubierta, cerchas, costaneras y aleros, estructura metálica. Se encuentra en buen estado de conservación.
- Terminaciones: Pisos vinílico en palmetas, piso vinílico continuo conductivo y antiestático, cerámica y, porcelanato brillante. Pabellones revestimientos sobre tabiques volcometal. Tabiques en Volcometal, estructura soportante en galvanizado con planchas de volcánica por ambos lados. Tabiques vidriados, perfilera de aluminio anodizado, vidrios empavonados, áreas plomadas. Revestimiento interior pintura sobre estucos, cerámicos, hormigón a la vista, enchape, muro cortina, en hall de acceso revestimientos en placas de Mármol, y cielo americano acanalado. Además de terminaciones propias del uso para áreas afines a servicios clínicos específicos. Cabe destacar que las terminaciones de toda la clínica son de estándar superior, y se encuentran en buen estado de conservación.
- Instalaciones, las edificaciones cuentan con: Electricidad y corrientes débiles. Alcantarillado y aguas lluvias. Agua fría y agua caliente. Climatización y control centralizado. Ascensores, seguridad y gases clínicos.

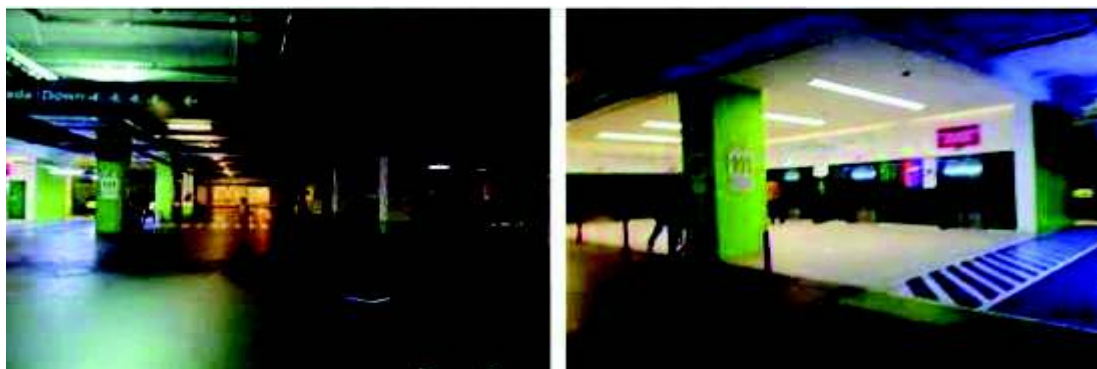
A continuación, se presentan un set fotográfico de las áreas de las edificaciones para observar el tipo de terminación y calidad constructiva:



Fotografía N° 1: Acceso principal y áreas de tránsito.



Fotografía N° 2: áreas clínicas.



Fotografía N° 3: Estacionamientos subterráneos y áreas de ascensores.

- **Edificio Verde A, Sector Norte.**

En este volumen los pisos del 3 al 7 se encuentra en obra gruesa con matrices de instalaciones Clínicas, y sala de máquinas, pero sin terminaciones corresponde a una superficie de 10.645 m<sup>2</sup>, se encuentran en el siguiente estado:



Fotografía N° 4: Edificio Verde A, sin terminaciones.

La superficie edificada por volumen, y el año de construcción se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 2: Superficie edificada por edificio.

Volumen	Superficie m2	Año Edificacion
<b>Edificaciones Clinicas</b>		
Edificio Verde A	133.064	2014
Edificio Rojo D	35.540	2009
Edificio Morado F - Azul G	34.857	2005
Edificio Naranja C	7.771	1994
Edificio Gris B	25.577	1982
<b>Subtotal Edificaciones Clinicas</b>	<b>236.809</b>	
<b>Edificaciones complementarias</b>		
Edificio La Virgen	2.000	2019
Boulevard	66	2009
Casino	455	2012
<b>Subtotal Edificaciones Complementarias</b>	<b>2.521</b>	

Además, en función de los planos suministrados se ha estimado las superficies por nivel y uso, las que se detallan en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 3: Superficie total por edificio.

Nivel	Superficie Edificada					Total Piso m2
	Edificio A m2	Edificio B m2	Edificio F -G m2	Edificio C m2	Edificio D m2	
Subterráneo -7	12.089	0	0	0	0	12.089
Subterráneo -6	12.089	0	0	0	0	12.089
Subterráneo -5	12.090	0	4.885	0	4.945	21.919
Subterráneo -4	12.122	0	4.884	0	4.945	21.951
Subterráneo -3	12.477	0	5.077	0	4.945	22.498
Subterráneo -2	12.945	0	5.642	0	5.163	23.750
Subterráneo -1	9.900	10.010	5.197	1.335	5.180	31.621
Piso 1	9.245	4.585	2.113	1.276	2.145	19.364
Piso 2	6.694	3.366	2.114	1.272	2.145	15.591
Piso 3	8.086	3.938	2.114	1.253	2.889	18.280
Piso 4	7.612	3.261	2.114	1.250	2.889	17.126
Piso 5	5.821	418	717	1.230	295	8.481
Piso 6	4.447	0	0	155	0	4.602
Piso 7	4.442	0	0	0	0	4.442
Piso 8	3.006	0	0	0	0	3.006
<b>Total Edificio</b>	<b>133.064</b>	<b>25.577</b>	<b>34.857</b>	<b>7.771</b>	<b>35.540</b>	<b>236.809</b>

#### D. Maquinarias y equipos.

Las maquinarias y equipos corresponden a los equipos asociados a la infraestructura y que presentan soportes a esta, dentro de estos se encuentra:

- Ascensores.
- Grupos electrógenos.
- Unidades manejadoras de aire.
- Ventiladores de extracción e inyección de aire.
- Torres de enfriamiento y Chiller
- Calderas, boiler, intercambiadores de calor.
- Subestación eléctrica.

Es importante destacar que el detalle de equipos fue realizado en función del listado de suministrado por la administración, y los equipos observaron durante la inspección técnica. Dada la naturaleza de la inspección no se verifico el universo total de maquinarias, enfocando los esfuerzos en los equipos principales, los cuales de se presentan en las siguientes imágenes:



Fotografía N° 5: Manejadora de Aire.



Fotografía N° 6: Boiler.



Fotografía N° 7: Calderas.



Fotografía N° 8: Chiller enfriado

## VII. MAYOR Y MEJOR USO

El análisis del mayor y mejor uso del inmueble tiene en cuenta tres factores, estas son:

- Físicamente posible
- Legalmente permisible
- Financieramente posible

A continuación, se analiza cada uno de estos puntos:

### a. Físicamente posible.

En consideración con la dimensión física del inmueble, este se encuentra consolidado con una superficie edificada de más 236.809 m<sup>2</sup>, diseñada para el desarrollo acorde a las necesidades de un centro de salud de alta especificaciones técnicas constructivas, en donde se han realizado inversiones orientadas en ese ámbito. En consecuencia, el mayor y mejor uso viene dado por la continuidad de giro y uso actual como Clínica, donde un tercero reconocerá tanto el valor del terreno como del total de las edificaciones, esto al considerar que existen inversiones orientadas específicamente al uso actual del inmueble.

### b. Legalmente permisible.

Según la normativa de uso de suelo y de construcción de la comuna, es permisible el desarrollo de la infraestructura actualmente en explotación, la Clínica se emplaza sobre dos usos de suelo estos son Uso Comercial y Uso Especial, este último contempla entre otros usos salud. La normativa actual permite otros usos, sin embargo, por lo específico y densidad de las construcciones no es factible, desarrollar un nuevo proyecto y demoler lo existente, ya que esto conlleva a altos costos para los desarrolladores, los cuales no están dispuesto a asumirlos. En el caso de cambiar de giro y utilizar las mismas edificaciones es necesario realizar inversiones considerables en el cambio de las terminaciones, las cuales actualmente cumplen con especificaciones técnicas de estándar hospitalario.

### c. Financieramente posible.

Se revisó el plan de negocio propuesto por la administración y los flujos financieros asociados a este, donde se pudo comprobar que es financieramente factible el uso actual que se le da a los activos y que estos flujos además de pagar la inversión generan un retorno adecuado a los inversionistas.

En conclusión, observamos que el mayor y mejor uso corresponde al que posee el activo en la actualidad, y se obtiene al valorizar el terreno por medio del enfoque de mercado el cual internaliza las variables de desarrollo en el valor determinado por la comparación de observables, y las construcciones al considerar el enfoque de costos y reconocer las inversiones características de este tipo de inmuebles necesarias para la explotación y giro actual.



## VIII. METODOLOGÍA DE VALORIZACIÓN

### A. Identificación de Bienes

Para determinar las superficies construidas de la Clínica y de los bienes relacionados a esta, se realizó un recorrido general de las instalaciones. Además, se realizó un análisis general del tipo de activos que conforman la infraestructura, lo que fue desarrollado realizando las siguientes actividades:

- a) Análisis de los planos de las instalaciones y del layout de la planta para construcciones, áreas principales, maquinaria, equipos, e instalaciones.
- b) Visita de inspección técnica.

A partir de la información relativa al proyecto, se identificaron y tipificaron los activos, dependiendo de su naturaleza a partir de la información técnica proporcionada por la administración de la clínica, los que en términos generales contempla:

- Terrenos.
- Construcciones.
- Instalaciones.
- Maquinaria y equipos.

Como parte de esta misma etapa de trabajo se estableció para cada unidad identificada, la vida útil estimada, a partir de la experiencia empírica de la industria, las recomendaciones de la American Society of Appraisers (ASA) e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São (IBAPE).

### B. Criterios de Valorización

Existen tres metodologías de valorización generalmente aceptadas:

- Enfoque de Mercado
- Enfoque de Costos
- Enfoque de Ingresos

Donde el enfoque utilizado para la valorización de un activo en particular dependerá tanto de su naturaleza, objetivo, características y la disponibilidad de datos. A continuación, se describe en forma general cada enfoque.

- i) Enfoque de mercado.

El enfoque de mercado se basa en las condiciones del mercado y transacciones. Bajo este enfoque, el valor de mercado se determina mediante la comparación de ventas recientes u ofertas de activos similares, ajustando estos comparables al activo en cuestión en base a diferentes factores que inciden en su valor. Por ejemplo, para terrenos se utilizan factores como ubicación, normativa, topografía, superficie, etc. En el enfoque de mercado el deterioro u obsolescencia física, funcional y económica son reflejados y medidos directamente por el mercado. Este enfoque se aplica para la valorización de los terrenos asociados a la clínica.

ii) Enfoque de costos.

El Enfoque de Costos se basa en el principio de sustitución y reconoce que un inversionista prudente no pagará más por un bien que su valor de reposición por una unidad idéntica o similar, de igual utilidad, menos la pérdida de valor o depreciación sufrida por el deterioro según su uso y estado de conservación actual. Este enfoque se aplica para la valorización de construcciones, instalaciones y maquinarias principales asociadas a la construcción, ya que no existe un mercado lo suficientemente líquido que permita obtener una valorización por medio del enfoque de mercado.

iii) Enfoque de ingresos.

Este enfoque considera una estimación de los ingresos relativos a la propiedad y estima su valor mediante el proceso de capitalización. Este enfoque no forma parte del alcance de la valorización, por lo cual no se aplica en esta valorización.

Para realizar la valorización de los bienes que conforman la Clínica Las Condes se utilizaran los métodos:

- Enfoque de mercado.
- Enfoque de costos.

## IX. VALORIZACIÓN.

### A. Terreno.

Para la valorización del inmueble, se utilizó el enfoque de mercado, se tuvo como referencia, la comparación de mercado, sobre la base de ofertas vigentes en localizaciones inmediatas en el sector de la propiedad.

En el sector de los alrededores de la Clínica Las Condes, se observa una importante actividad comercial y de equipamiento, con destinos oficinas, esparcimiento, y comercio en general, siendo uno de los barrios más característicos de la comuna de Las Condes.

A continuación, se presentan las ofertas de mercado de terrenos detectadas en el sector:

Cuadro N° 4: Referencias de ofertas detectadas en el sector.

N°	Dirección referencial	Tipo Fuente	Fecha Publicación	Código	Fono/CBR (Fojas, N°)	Superficie terreno m <sup>2</sup>	Total UF	Indice UF/m <sup>2</sup> terr	Norma
1	Las Condes, Vitacura	Oferta (2)	07-10-2018	2718899	229543001	4.120	280.160	68,0	EAm5
2	Las Condes / Las Hualtatas	Oferta (2)	07-10-2018	2718894	998472202	12.300	836.400	68,0	EAm5
3	Vitacura Tabancura	Oferta (2)	13-09-2019	5072816	934018822	5.000	325.000	65,0	EAm5
4	Padre Hurtado / Chesterton	Oferta (2)	06-05-2020	5595507	977942004	5.500	319.000	58,0	EAb2
5	Av. Vitacura 9000 / Vitacura	Oferta (2)	30-08-2019	4874294	984815709	2.200	154.000	70,0	EAm5
6	Av. Vitacura / Padre Hurtado	Oferta (2)	03-07-2019	4247987	998472202	2.300	163.400	71,0	EAm5
7	Av. Las Condes / Vitacura	Oferta (2)	13-11-2019	4410984	990009000	9.000	756.000	84,0	EAm5
8	Av. Las Condes 12375	Oferta (2)	13-12-2018	4479099	998463225	1.560	135.720	87,0	EAm1'
9	Las Clarisas 21-25-33-35	Venta (1)	04-09-2019	Promesas	-	2.100	190.160	90,6	EAm1'
10	Sanchez Fontecilla 1070	Venta (1)	08-08-2019	Promesas	Rp 5749/19	1.920	168.960	88,0	EAm4
11	Francisco Bilbao / Manquehue	Venta (1)	18-02-2020	Promesas	MLC5176270	1.200	96.000	80,0	EAm2

Imagen N° 8: Georreferencia de ofertas detectadas.



En general en la zona no se observan loteos de las dimensiones del terreno en estudio, por otro lado, son referentes presentan aptitud para el desarrollo inmobiliario condición que tiende a aumentar la valorización o apreciación del mercado sobre estos terrenos sin construcciones por sobre los terrenos con construcciones atomizadas.

Las referencias analizadas corresponden propiedades ubicadas en el entorno cercano de la propiedad en estudio, de uso residencial en su mayoría y con potencial de desarrollo inmobiliario:

- Referencia n°1, Las Condes, Vitacura.

Corresponde a un terreno emplazado en Av. Las Condes, inmediato a Estoril, cercano a la Clínica. De acuerdo con PRC forma parte de zona E-Am5, similar zona normativa, sin embargo, al tener menor superficie, presenta menor cabida general. Se considera equivalente en emplazamiento y exposición. Similar en condiciones normativas, posibilidades de uso. Referencia publicada desde el año 2018, se estima un valor levemente bajo mercado.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/vitacura-metropolitana/2718899-strip-center-oficinas-departamentosconstruccion-altura-uda](http://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/vitacura-metropolitana/2718899-strip-center-oficinas-departamentosconstruccion-altura-uda)

- Referencia n°2, Las Condes, Vitacura

Corresponde a un terreno emplazado en Av. Las Condes, inmediato a Estoril, cercano a la Clínica. De acuerdo con PRC forma parte de zona E-Am5, similar zona normativa, sin embargo, al tener menor superficie, presenta menor cabida general. Se considera equivalente en emplazamiento y exposición. Similar en condiciones normativas, y posibilidades de uso. Referencia publicada desde el año 2018, se estima un valor levemente bajo mercado.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/vitacura-metropolitana/2718894-oportunidad-ubicacion-strip-centercomerciodepartamentosoficinas-uda](http://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/vitacura-metropolitana/2718894-oportunidad-ubicacion-strip-centercomerciodepartamentosoficinas-uda)

- Referencia n°3, Vitacura Tabancura

Corresponde a un terreno emplazado en Av. Vitacura, a la altura del 10000, sector Tabancura. De acuerdo a PRC forma parte de zona E-Am5, similar zona normativa que la propiedad en estudio, sin embargo, posee menor superficie. Se considera equivalente en emplazamiento y exposición. Inferior en superficie, condiciones normativas, posibilidades de uso.

Fuente: <https://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/vitacura-metropolitana/5072816-vitacura-proyecto-inmobiliario-uda>

- Referencia nº4, Padre Hurtado / Chesterton

Conjunto de casas que se venden como un paño completo de gran magnitud, en comparación con la propiedad en estudio posee emplazamiento secundario al eje las Condes. Se emplaza en zona normativa EAb2, de muy inferior características en cuanto a rendimiento, ya que permite una constructibilidad de 0,6, altura máxima de 3 pisos y una densidad max. neta de 40 viv/há. Se considera muy inferior.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/las-condes-metropolitana/5595507-mall-alto-las-condes-uda](http://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/las-condes-metropolitana/5595507-mall-alto-las-condes-uda)

- Referencia nº5, Av. Vitacura 9000 / Vitacura

Corresponde a un terreno emplazado en Av. Vitacura, a la altura del 9.000, frente al sector de Lo Matta, sector La Llavería. De acuerdo a PRC forma parte de zona E-Am5, similar zona normativa que la propiedad en estudio, sin embargo, posee menor superficie. Se considera equivalente en emplazamiento y exposición. Inferior en superficie, condiciones normativas, posibilidades de uso.

Fuente: <https://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/vitacura-metropolitana/4874294-vitacura-altura-9000-uda>

- Referencia nº6, Av. Vitacura / Padre Hurtado - Tabancura

Corresponde a un terreno emplazado en Av. Las Condes, inmediato a Estoril, cercano al terreno tasado. De acuerdo a PRC forma parte de zona E-Am5, misma zona normativa que el terreno tasado, sin embargo, al tener menor superficie, presenta menor cabida general. Se considera equivalente en emplazamiento y exposición. Equivalente en superficie, condiciones normativas, posibilidades de uso.

Fuente: <https://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/vitacura-metropolitana/4247987-inmejorable-ubicacion-vitacura-entre-padre-hurtado-y-tabancura-uda>

- Referencia nº7, Av. Las Condes / Vitacura.

Corresponde a un terreno emplazado en Av. Las Condes, inmediato a Estoril, cercano al terreno a la clínica. De acuerdo a PRC forma parte de zona E-Am5, similar zona normativa que el terreno tasado, sin embargo, al tener menor superficie, presenta menor cabida general. Se considera equivalente en emplazamiento y exposición. Similar en superficie, condiciones normativas, y posibilidades de uso.

Fuente: <https://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/lo-barnechea-metropolitana/4410984-inmejorable-ubicacion-lo-barnechea-las-condes-9000-m2-uda>



- Referencia nº 8, Av. Las Condes 12375.

Propiedad con uso comercial, se oferta como terreno, si bien presenta una superficie muy por debajo en relación con la propiedad en estudio, se emplaza en misma zona normativa EAm1', que permite un desarrollo de tipo inmobiliario, permite una constructibilidad de 1,8 para uso residencial y altura máxima de 21 metros. Su principal ventaja es el emplazamiento sobre primera línea de Av. Las Condes sector "Cantagallo" de alta concentración comercial. Se considera similar.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/las-condes-metropolitana/4479099-nueva-las-condes-12375-uda#position=31&type=item&tracking\\_id=c0e1fefc-96b8-436c-a9fc-cfadc9db1e34](http://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/las-condes-metropolitana/4479099-nueva-las-condes-12375-uda#position=31&type=item&tracking_id=c0e1fefc-96b8-436c-a9fc-cfadc9db1e34)

- Referencia nº9, Las Clarisas 21-25-33-35.

Terreno para proyecto inmobiliario habitacional compuesto por 4 roles: Rol 1569-1, 1569-30, 1569-2, 1569-3. Rep. 27844-2019 13/9/2019 Inmob Mar Afuera Rol 1569-3 Las Clarisas 35. Terreno 895 m² (SII). Valor promesa 69.660 UF (77,83 UF/m²). Rep. 26832-2019 4/9/2019 Inmob Mar Afuera Rol 1569-1 Las Clarisas 21/ Rol 1569-30 Las Clarisas 25/ Rol 1569-2 Las Clarisas 33. Valor Promesa 100 UF/m² Terreno 1.205 m² app . Resumen Terreno total 2.100 m². Valor total: 190.160 UF (90.55 UF/m²). Zona UC2/ EAM1 Const 2.5+30%: 3.25. Altura 7 pisos. Densidad : libre. AP N° 2/2020. Proyecto edificio 8 pisos, contempla zócalo, y 3 subterráneos, 139 departamentos, 147 estacionamientos 127 vendibles y 140 bodegas.

Se estima equivalente en normativa EAm1', mejor emplazamiento por avenida las Condes.

Fuente: Base interna Transsa.

- Referencia nº10, Sánchez Fontecilla 1070/ Montealegre 1083.

Terreno para proyecto inmobiliario, Sánchez Fontecilla 1070/ Montealegre 1083 Las Condes Roles 366-7 y 366-9 respectivamente. Modificación Promesa CV Rep 5749/2019 a 88 UF/m² útil de fecha 87/8/2019. Zona ZE-Am4 condiciones base Constructibilidad 1,8, densidad 240 viv/ha neta, altura 9 pisos. Cuenta con AP en trámite const 2.34 Edificio mixto 9 pisos + piso retranqueado 5 subterráneos. Piso 1 y zócalo (-1) uso oficinas, departamentos en piso 2 al 10, 121 estacionamientos vendibles y 55 bodegas.

Referencia se considera similar en constructibilidad aplicada, superior en densidad y superior en emplazamiento por cercanía a estación de Metro Colon app 100 metros.

Fuente: Base interna Transsa.

- Referencia n°11, Av. Francisco Bilbao / Manquehue.

Terreno en torno a Av. Manquehue. Zona EAm2, constructibilidad de 1,6 y 7 pisos de altura. Se considera inferior por condiciones normativas, mejor densidad 240 viv/ha. No obstante, por emplazamiento puede optar a un producto de mayor superficie.

Fuente: Base interna Transsa.

Los referentes de mercado establecidos reflejan la oferta existente en el área, en la actualidad no se encuentran paños de más de 5000 metros cuadrados, con excepción de la referencia n°2 con un paño de 12.300 m2, sin embargo, todas las ofertas muy por debajo de la superficie del terreno de la Clínica 45.734 m2. Por otro lado, los referentes presentan en su mayoría aptitud para el desarrollo inmobiliario situación que les permite alcanzar un mayor valor unitario. En comparación con el terreno en estudio el cual se encuentra muy atomizado con construcciones específicas de la clínica, lo cual no permite aptitud para el desarrollo inmobiliario.

#### • Criterios de Valorización y Determinación del Valor

Para determinar el valor de la propiedad se utilizó el Método de Comparativo de Mercado, de acuerdo con las ofertas y promesas de compra detectadas en el sector. En el Método Comparativo se ajustan los datos de ventas y de ofertas de bienes comparables para reflejar las diferencias entre estos y el bien a tasar. Para su determinación se recurre al análisis estadístico de los precios de venta o de ofertas predominante en el mercado de bienes comparables, considerando condiciones normales de venta y el plazo normal en que puede procederse a su enajenación.

Cuadro N° 5: Homologación de referencias de ofertas.

N°	Dirección Referencial	Terreno m²	Terreno UF/m²	Ajuste (%)	Superficie	Ubicación / Accesibilidad	Morfología / Topografía	Construc.	Normativa	Categoría Referencia	Ajustado UF/m²
1	Las Condes, Vitacura	4.120	68,00	10%	1,20	0,90	1,00	0,90	1,05	Equivalente	62,46
2	Las Condes / Las Huérfanas	12.300	68,00	10%	1,10	0,90	1,00	0,90	1,05	Superior / Leve	57,26
3	Vitacura Tabancura	5.000	65,00	5%	1,20	1,05	1,00	0,90	1,05	Inferior / Medio	73,53
4	Padre Hurtado / Chelín	5.500	58,00	5%	1,20	1,05	1,05	0,90	1,40	Inferior	91,85
5	Av. Vitacura 9000 / Vial	2.200	70,00	5%	1,20	1,05	1,00	0,90	1,05	Inferior / Medio	79,18
6	Av. Vitacura / Padre Hurtado	2.300	71,04	5%	1,20	1,05	1,00	0,90	1,05	Inferior / Medio	80,36
7	Av. Las Condes / Vitacura	9.000	84,00	5%	1,10	0,90	1,00	0,90	1,05	Inferior / Medio	74,66
8	Av. Las Condes 1237	1.560	87,00	10%	1,20	0,90	1,00	0,90	1,00	Inferior / Medio	76,11
9	Las Clarisas 21-25-33	2.100	90,55	0%	1,20	0,90	1,00	0,90	1,00	Inferior / Medio	88,02
10	Sanchez Fontecilla 14	1.920	88,00	0%	1,20	0,90	1,00	0,90	1,00	Inferior / Medio	85,54
11	Av Francisco Bilbao / Manquehue	1.200	80,00	0%	1,20	1,10	1,00	0,90	1,05	Inferior / Medio	99,79

REFERENCIAS HOMOLOGADAS (UF/M²)	
Mínimo	57,26
Máximo	99,79
Promedio	78,98
Ponderado	<b>71,05</b>

PROPIEDAD EN ANALISIS					
Superficie	Ubicación / Accesibilidad	Morfología / Topografía	Construc.	Normativa	M² terreno
Buena	Buena	Regular	Buena	Buena	45.734,00
					<b>71,05</b>

Al aplican métodos cualitativos y se utilizan factores de homologación para analizar las diferencias entre cada bien comparable y el bien a tasar, que explican que los precios varíen, y estimar los ajustes o correcciones pertinentes, lo cual permite determinar una franja de valor o banda de precios más probables que el mercado está dispuesto a pagar por ese bien en particular.

Como consecuencia del análisis anterior, considerando los usos, desarrollos y las dimensiones del terreno en estudio se establece un valor unitario de 71.05 UF/m<sup>2</sup>.

## **B. Construcciones**

Para determinar el valor de las construcciones de la Clínica Las Condes en el estado actual se ha determinado el costo de reposición de estas según sus características constructivas y se han depreciado en función de la antigüedad, calidad y estado de conservación. Es importante destacar que para el cálculo de la depreciación de las construcciones el modelo utilizado corresponde al de Ross-Heidecke, el cual es de uso común la industria para este tipo de activos.

Para determinar el valor de las construcciones, se realizaron los siguientes pasos:

- Determinar el costo de reposición de las construcciones en función de un análisis realizado a distintas referencias asociado a proyectos de Clínicas y construcciones de edificios. Esto con el objeto de estimar un rango de valor unitario por metro cuadrado de superficie construida y establecer las ratios asignados a obra gruesa, terminaciones e instalaciones.
- Cálculo de la depreciación por medio de las curvas de Ross-Heidecke, en función de vida útil total, antigüedad, estado de conservación actual
- Valor tasado: corresponde a la diferencia aritmética entre el costo de reposición menos la depreciación técnica por desgaste y uso determinada.

### i. Costo de reposición.

El costo reposición global se ha determinado en función del análisis de una muestra de construcciones de características similares, esta muestra se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 6: Referencias Hospitales públicos.

Item	Hospital	Superficie m2	Monto Inversión CLP \$	Consto Unitario CLP/m <sup>2</sup>	Consto Unitario UF/m <sup>2</sup>
1	Felix Bulnes	129.788	187.000.000.000	1.440.811	50,21
2	Salvador	172.400	202.500.000.000	1.174.594	40,93
3	Melipilla	60.834	93.580.000.000	1.538.285	53,61
4	Barros Luco	209.394	397.980.581.000	1.900.630	66,23
5	Sótero del Río	213.861	293.543.773.587	1.372.591	47,83
6	Provincia Cordillera	92.886	131.962.909.533	1.420.698	49,51

En el cuadro anterior se observan los costos del desarrollo de proyectos de hospitales públicos, que se encuentran en distintas etapas de desarrollo.

Los proyectos de Hospitales públicos no considerar áreas tan amplias de estacionamientos subterráneos, por lo anterior el índice de costo refleja el costo de reposición de áreas con terminaciones. En contraste con la clínica Las Condes la cual presentan una amplia superficie de estacionamientos subterráneos y áreas en bruto en la torre norte del edificio Verde.

Al aplicar un análisis de estadística descriptiva se ha determinado un rango de valor probable de 46,98 UF/m<sup>2</sup> a 55,79 UF/m<sup>2</sup>

Por otro lado, hemos realizado un análisis de la construcción de desarrollos de clínicas privadas, en donde existe una relación entre la superficie construida de estacionamientos y áreas clínicas comparables con la clínica Las Condes.

Cuadro N° 7: Referencias Clínicas privadas

Item	Nombre Proyecto	Superficie Total m2	Superficie Est.Subt m2	Superficie Sobre Cota 0 m2	Inversión Actualizada 2020 UF	C.Unitario Global UF/m2	C.unitario Subterráneo UF/m2	C.Unitario Sobre cota 0 Superficie UF/m2
1	Ampl. UC San Carlos	85.213,8	59.832	25.382	2.620.120	30,75	21,50	52,55
2	Clínica Cruz Blanca	108.325,7	52.220	56.106	3.500.217	32,31	21,50	42,38
3	Clínica Dávila	43.590,7	23.826	19.765	1.253.718	28,76	21,50	37,51

El valor de las inversiones del cuadro N°7 se ha desagregado para las áreas subterráneas y sobre la cota cero, fijando el costo de reposición de las áreas subterráneas en 21 UF/m<sup>2</sup> según un análisis de las partidas de costos de proyectos de construcción.

Con los resultados obtenidos del cuadro N°6 y N°7, concluimos que el valor de las construcciones sobre cota "0" y /o áreas terminadas se encuentra dentro del Rango de 42 a 55 UF/m<sup>2</sup>, dependiendo del nivel de la infraestructura de obra gruesa y terminaciones.

El costo de reposición se compone principalmente de tres partidas, obra gruesa, terminaciones e instalaciones, donde los porcentajes para cada partida se han establecido mediante el análisis de edificaciones y consideraciones especiales para el uso de infraestructura de salud en donde se ven incrementados los costos de instalaciones. De acuerdo análisis determinamos las siguientes ratios por partida y tipología:

- Obra gruesa : 35 - 40 %
- Terminaciones : 20 %
- Instalaciones : 40 - 45%

#### ***Costo Reposición obra gruesa.***

Según lo anterior los costos para la obra gruesa se han establecido entre 15.5 a 21 UF/m<sup>2</sup> según las características de cada volumen, y se ha considerado homogéneo para todas las áreas construidas de un mismo volumen.

#### ***Costo reposición terminaciones.***

El costo de terminación promedio para las terminaciones se ha establecido entre 20 a 23 UF/m<sup>2</sup>, sin embargo, existen áreas con mayores niveles de terminaciones que otras.

#### ***Costo reposición Instalaciones.***

El costo relativo de las instalaciones sobre edificaciones corresponde aproximadamente al 20% del costo total, y dentro de este porcentaje se distribuyen en las siguientes partidas.

- Agua potable y sanitaria. : 4%
- Alcantarillado de aguas servidas. : 7%
- Sistema de detección y extinción de incendios : 15%
- Cableado eléctrico : 35%
- Circuito cerrado de televisión y control : 2%
- Sistema de aire acondicionado : 37%

Estos porcentajes han sido determinados en base a un análisis de partidas de costos detallados de la construcción de edificios de gran envergadura.



## i. Depreciación.

La depreciación de las construcciones se determina al aplicar las curvas de depreciación de Ross – Heidecke las que considera entre otros factores:

- Vida útil técnica.
- Antigüedad.
- Estado de conservación al aplicar las curvas.

### ***Vida útil técnica.***

La vida útil técnica se ha determinado en función de la materialidad de las construcciones y la experiencia empírica de la industria, las cuales se han dividido entre obra gruesa, terminaciones e instalaciones.

Obra gruesa: corresponde en general a construcciones en hormigón armado las que presentan vidas útiles de 80 años.

Cuadro N° 8: Vidas útiles según tipo de obra.

Tipología constructiva	Vida útil técnica en años
Obra gruesa	80
Agua potable y sanitaria	40
Alcantarillado y aguas servidas	40
Sistema de detección y protección de incendios	40
Cableado eléctrico	40
Circuito cerrado de TV	20
Sistema de aire acondicionado	40
Accesos, terrazas	30
Hall de acceso	30
Pabellones y laboratorios	20
Box, consultas	20
Oficinas	20
Bodega, Sala técnica	40
Baños	20
Cajas de escalera y ascensores	20
Cafetería	20
Pasillos, salas de espera	20
Habitaciones	20
Áreas sin terminaciones	80
Estacionamientos	40

### ***Antigüedad.***

La antigüedad de las construcciones se determina entre la fecha de valoración junio del 2020, y la fecha de construcción y puesta en marcha de las instalaciones las que en general corresponden a:

- 1982: Edificio Gris
- 1982: Edificio Naranja C2
- 1993: Edificio Naranja C1
- 2005: Edificio Azul-Morado
- 2009: Edificio Rojo

### ***Estado de conservación.***

El estado de conservación se determina por medio de un análisis cualitativo según lo observado en terreno, según una la siguiente escala:

- Excelente.
- Muy Bueno.
- Bueno.
- Normal.
- Regular.
- Malo
- Muy Malo.
- Deficiente.
- Demolición.

En general y utilizando un criterio conservador se ha determinado considerar el estado de conservación como “Bueno”.

Las curvas de depreciación se ajustan en función del estado de conservación, la pendiente es directamente proporcional al estado de conservación que presente, esto quiere decir que asignara una depreciación mayor a una estructura con un estado de conservación regular en comparación con una que posea un estado de conservación excelente.

### **C. Maquinarias.**

Para determinar el valor de las maquinarias y equipos en el estado actual hemos determinado el costo de reposición según sus especificaciones y se han depreciado en función de la antigüedad y estado de conservación. Es importante destacar que para el cálculo de la depreciación de las maquinarias y equipos el modelo utilizado corresponde al de Iowa, el cual es de uso común la industria para este tipo de activos.

Para determinar el valor de las maquinarias se realizaron los siguientes pasos:

- Determinar el costo de reposición considerando: suministro, montaje, ingeniería, y todos los costos necesarios hasta la puesta en funcionamiento de estas.
- Cálculo de la depreciación por medio de las curvas de IOWA, en función de vida útil total, antigüedad, estado de conservación actual.
- Valor tasado: corresponde a la diferencia aritmética entre el costo de reposición menos la depreciación calculada.

#### **i. Costo de reposición.**

El costo de reposición se ha determinado en función de los costos de adquisición o suministro de los equipos. Además, se han considerado los recargos de montaje, ingeniería y utilidades, necesarios para la puesta en operación de estos. En general se ha considerado un recargo entre un 10 a un 25 % sobre el nivel de los equipos, considerando que la mayor parte de los costos indirectos se encuentran asignado a las construcciones.

Es importante destacar que el detalle de los equipos principales asociados a la edificación fue proporcionado por parte de la administración. Estos registros no cuentan con la información técnica necesaria, como modelo o potencia. Por lo anterior la valoración para estos equipos se realizó en función de la experiencia práctica de la consultora.

#### **ii. Depreciación.**

La depreciación de las maquinarias y equipos se determina al aplicar las curvas de depreciación de IOWA las que considera entre otros factores:

- Vida útil técnica.
- Antigüedad.
- Estado de conservación al aplicar las curvas.

#### ***Vida útil técnica.***

Las vidas útiles técnicas utilizadas han sido determinadas en función de las recomendaciones de fabricantes, American Society of Appraisers (ASA) e IBAPE. Donde en general se utilizaron vidas útiles entre 15 a 30 años.

Cuadro N° 9: Vidas útiles según tipo de obra.

Subfamilia	Vida útil técnica años
Ascensores	30
Unidades manejadoras de aire, UMA	15
Grupo electrógeno	20
Boiler	25
Chiller	15
Bombas	20
Caldera	20
Quemador	25
Intercambiador	15
Torre de enfriamiento	15
Transformador	25
UPS	20
Tableros Celdas	20

### ***Antigüedad.***

La antigüedad de las maquinarias y equipos se determina entre la fecha de valoración junio del 2020, y la fecha de fabricación y puesta en marcha de las instalaciones.

### ***Estado de conservación.***

El análisis del estado de conservación en la aplicación de las curvas de IOWA corresponde a un análisis de las máquinas en estudio. Este análisis consiste en establecer o determinar si las máquinas superarán la vida útil promedio estimada o no, esto se puede determinar en función del uso específico que recibirán y las políticas de mantención.

Si del análisis se determina que se espera que estas superen la vida útil promedio se optará por las curvas tipo R y si se espera que no superen la vida útil promedio se optará por las curvas tipo L. En este caso particular hemos definido el uso de la familia de curvas tipo R2.



## X. RESULTADOS DE VALORACIÓN.

Al aplicar los criterios descritos en los puntos anteriores se ha determinado el Valor Razonable de los activos principales que conforman la clínica Las Condes, al 30 de junio de 2020, el resultado se presenta en los siguientes cuadros:

Cuadro N° 10: Resumen Valor de Tasación.

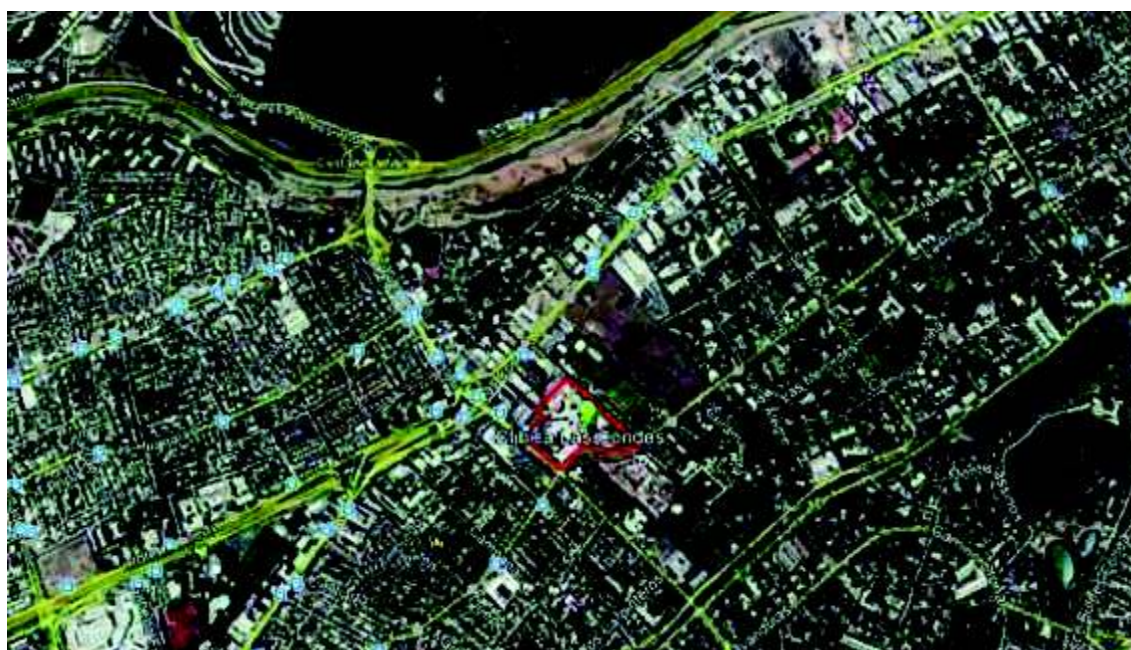
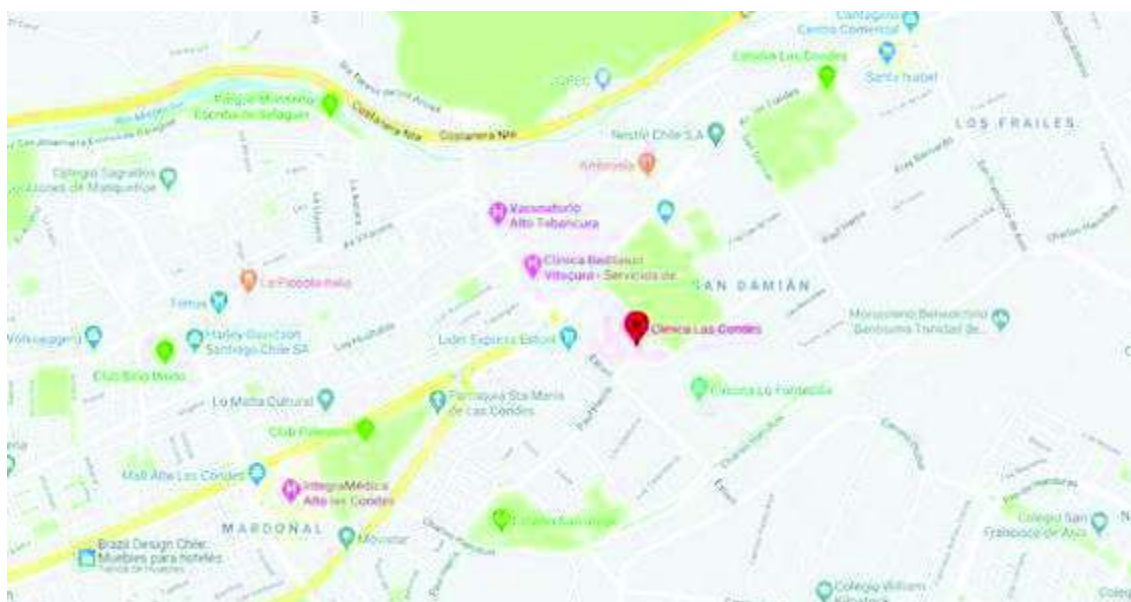
Ítem	Cantidad	Unidad	Costo Reposición 30-06-2020 CLP \$	Depreciación técnica 30-06-2020 CLP \$	Valor de Tasación 30-06-2020 CLP \$
<b>Terrenos</b>			<b>93.240.711.066</b>	<b>-</b>	<b>93.240.711.066</b>
Estoril 450, N°Rol 2470-56	45.734	[m2]	93.240.711.066	-	93.240.711.066
<b>Construcciones</b>			<b>274.640.307.392</b>	<b>58.432.830.819</b>	<b>216.207.476.573</b>
Edificio A	133.064	[m2]	160.947.254.473	17.053.551.723	143.893.702.750
Edificio B	25.577	[m2]	33.076.838.796	18.575.328.256	14.501.510.540
Edificio C	7.771	[m2]	9.687.479.069	5.108.092.272	4.579.386.798
Edificio D	35.540	[m2]	34.140.794.707	7.115.242.069	27.025.552.637
Edificio F-G	34.857	[m2]	35.734.577.989	10.521.952.711	25.212.625.278
Edificaciones complementarias	2.521	[m2]	1.053.362.359	58.663.788	994.698.570
<b>Obras Complementarias</b>			<b>1.049.110.054</b>	<b>200.950.818</b>	<b>848.159.235</b>
Asfaltos	3.987	[m2]	171.611.545	48.188.522	123.423.023
Cierres perimetrales	885	[ml]	50.792.663	14.262.580	36.530.084
Helipuerto	1.027	[m2]	736.517.614	113.174.861	623.342.753
Terrazas	2.619	[m2]	90.188.231	25.324.855	64.863.376
<b>Maquinarias y equipos</b>			<b>7.751.650.000</b>	<b>3.044.645.390</b>	<b>4.707.004.610</b>
Maquinarias y equipos	762	[unidad]	12.124.150.000	5.569.675.102	6.554.474.898
<b>Total CLP \$</b>			<b>376.681.778.511</b>	<b>61.678.427.028</b>	<b>315.003.351.483</b>
<b>Total UF</b>			<b>13.126.438</b>	<b>2.149.342</b>	<b>10.977.096</b>

En base a lo expuesto en este informe el valor razonable de los activos principales que conforman la clínica Las Condes al 30 de junio de 2020 se ha determinado en CLP \$ 315.003.351.483 equivalentes a UF 10.977.096, al 30 de junio de 2020.

El detalle de los bienes tasados se adjunta en anexo denominado: "Informe Clínica Las Condes\_Anexo\_Tasacion\_V00"

## XI. ANEXOS

### A. Ubicación.

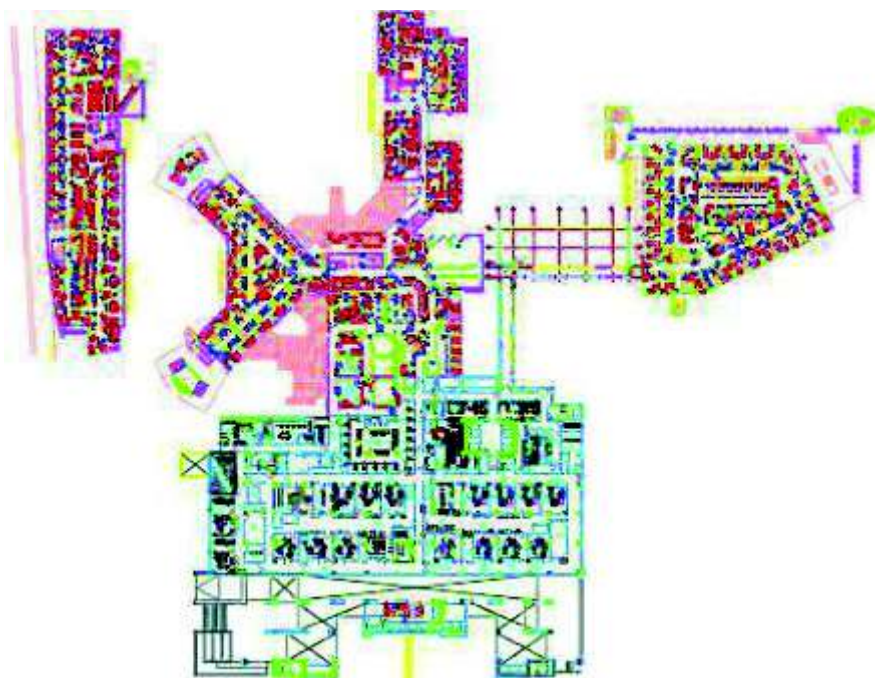


## B. Planos edificios.

- Planta general piso 1



- Planta General piso 2





### C. Rol de Avalúo.

- Plano Cartográfico SII



- Certificado Avalúo Simple.

### CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

17 de Julio de 2020

Datos Generales					
Comuna	LAS CONDES			ROL	02470-00056
Dirección o Nombre de la Propiedad	LO FONTECILLA 453 ST 101 S-7582				
Nombre del Propietario	INMOBILIARIA CLC S A				
Ubicación	URBANA	Destino	SALUD	Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2020			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2	
Avalúo Total	\$112 686 967 239	Contribución Neta	\$ 306 508 551
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$112 686 967 239	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 7 042 936
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0
		Contribución Total	\$ 313 551 487

Avalúo Total Actualizado al 17/07/2020		\$ 114 039 247 550
--	--	--------------------

## D. Fotografías

- Generales.



Acceso por calle Estoril



Áreas Peatonales.



Acceso Estacionamiento a Ascensores.



Acceso Estacionamientos.



Estacionamientos.



Conexiones interiores.



- Edificio Verde A.



Fachada Principal.



Acceso Principal



Hall Principal.



áreas Clínicas.



Habitación Hospitalización.



Sector Norte, Sin Terminaciones.

- Edificio Rojo D.



Fachada Principal.



Acceso Principal.



Sala de espera.



Acceso Ascensores



Pasillos de Conexión.



Sector Administración Enfermería.

- Edificio Azul G y Edificio Morado F.



Acceso Principal Morado.



Áreas de Circulación Morado.



Recepción Edificio Morado.



Acceso Edificio Azul.



Sala de Espera Edificio Azul.



Áreas de Circulación Edificio Azul.

- Edificio Naranja C.





Fachada Edificio Naranja.



Acceso Ascensores.



Acceso Consultas.



Pasillos Clínicos.



Recepción Atención Consultas.



Area Consultas.

- Edificio Gris B.



Fachada Edificio Gris.



Sala de Espera.



Pasillos Clínicos.



Estación de Enfermería.



Habitaciones de Hospitalización.



Pasillos Hospitalización.



# **INFORME DE TASACIÓN NORMA IFRS**

## **CENTRO MEDICO CHICUREO**

### **COLINA XIII REGIÓN METROPOLITANA**

**Preparado para:**



Carlos Antúnez 2123, Providencia, Santiago, Chile / Teléfono: (56-2) 499 9800  
Fax: (56-2) 234 2419, [informaciones@transsa.com](mailto:informaciones@transsa.com), [www.transsa.com](http://www.transsa.com)

## INDICE

I. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN. ....	3
II. FOTOGRAFIA PRINCIPAL. ....	3
III. VALORIZACION.....	4
IV. ANTECEDENTES TÉCNICO – LEGALES. ....	5
A. Antecedentes generales.....	5
B. información base.....	5
C. Identificación del bien.....	5
V. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	6
A. Identificación .....	6
B. Urbanización e Infraestructura .....	6
C. Normativa.....	6
VI. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD .....	8
A. Emplazamiento .....	8
B. Terreno. ....	8
C. Construcciones. ....	9
D. Maquinarias y equipos. ....	12
VII. MAYOR Y MEJOR USO.....	13
VIII.METODOLOGÍA DE VALORIZACIÓN .....	14
A. Identificación de Bienes .....	14
B. Criterios de Valorización .....	14
IX. VALORIZACIÓN.....	16
A. Terreno. ....	16
B. Construcciones .....	19
C. Maquinarias. ....	22
X. RESULTADOS DE VALORACIÓN.....	25
XI. ANEXOS .....	26
A. Ubicación. ....	26
B. Planos Centro Médico.....	27
C. Rol de Avalúo.....	28
D. Fotografías.....	29

## I. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN.

INFORME DE TASACIÓN	
Propiedad: Centro Médico Chicureo	Región : XIII Región Metropolitana
	Comuna : Colina

Solicitante : Inmobiliaria CLC S.A  
Rut : 76.433.290-3

Tipo de bien : Centro Medico  
Dirección : Av. Chicureo – Piedra Roja  
Rol de avalúo SII : 1324-112  
Comuna : Colina  
Región : XIII región Metropolitana

Tasador : **TRANSSA** – Consultores Inmobiliarios  
Informe n° : L19003-20-13  
Fecha : 30 de junio de 2020  
Valor UF : 28.696,42, al 30-06-2020

## II. FOTOGRAFIA PRINCIPAL.



### III. VALORIZACION.

Considerando que los bienes materia de este estudio corresponden a bienes específicos, el Valor de Razonable del Centro Médico Chicureo de Clínica Las Condes fue determinado utilizando el enfoque de mercado para los terrenos y el enfoque de Costo para construcciones, maquinarias y equipos principales.

Un resumen del Valor Razonable determinado al 30 de junio del 2020 se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 1: Resumen valor de tasación.

Ítem	Cantidad	Unidad	Costo Reposición 30-06-2020 CLP \$	Depreciación Técnica 30-06-2020 CLP \$	Valor de Tasación 30-06-2020 CLP \$
<b>Terreno</b>			<b>5.689.113.217</b>	<b>-</b>	<b>5.689.113.217</b>
Av. Chicureo, Rol 1324-112	20.000	[m2]	5.689.113.217	-	5.689.113.217
<b>Construcciones</b>			<b>1.682.015.621</b>	<b>293.197.306</b>	<b>1.388.818.315</b>
Edificio 2010	565	[m2]	488.470.461	130.491.194	357.979.267
Edificio 2014	1.208	[m2]	1.193.545.159	162.706.112	1.030.839.047
<b>Obras Complementarias</b>			<b>199.706.049</b>	<b>35.447.824</b>	<b>164.258.225</b>
Asfaltos	2.493	[m2]	107.295.197	19.044.897	88.250.300
Terrazas	563	[m2]	19.394.533	3.442.530	15.952.003
Helipuerto	597	[m2]	51.436.611	9.129.998	42.306.613
Cierres perimetrales	376	[ml]	21.579.708	3.830.398	17.749.310
<b>Maquinarias y equipos</b>			<b>131.410.000</b>	<b>32.022.064</b>	<b>99.387.936</b>
Maquinarias y equipos	31	[unidad]	241.410.000	106.085.381	135.324.619
<b>Total CLP \$</b>			<b>7.702.244.886</b>	<b>360.667.193</b>	<b>7.341.577.693</b>
<b>Total UF</b>			<b>268.404</b>	<b>12.568</b>	<b>255.836</b>

Según la aplicación de los enfoques de valoración se ha determinado el valor razonable al 30 de junio del 2020 en CLP \$ 7.341.577.693, equivalentes a UF 255.836, UF al 30 de junio de 2020 CLP \$ 28.696,42



**TRANSSA**

Tasador : Alejandro Tramolado R.

Santiago, 30 de junio de 2020.

## IV. ANTECEDENTES TÉCNICO – LEGALES.

### A. Antecedentes generales.

El presente informe corresponde a la tasación del Centro Médico Chicureo de Clínica Las Condes ubicado en la Comuna de Colina, región Metropolitana. La tasación del inmueble se ha efectuado a valor justo o razonable, a los bienes que se encuentran clasificados como propiedad, planta y equipos de acuerdo con las definiciones de la Norma Contable de Información Financiera IFRS NIC 16, para prescribir el valor contable de los activos,

El alcance corresponde a la tasación a valor razonable, se los siguientes bienes:

- Terrenos.
- Construcciones
- Instalaciones y obras complementarias.
- Maquinarias y equipos industriales asociadas a la edificación.

Para el desarrollo de este trabajo se realizó una inspección en terreno el miércoles 08 de julio del 2020, donde se revisaron e inspeccionaron las instalaciones en conjunto con personal técnico del centro médico.

### B. información base.

La valorización se basa en la información técnica proporcionada por la administración de clínica Las Condes, y por información pública obtenida, los siguientes antecedentes fueron aportados por cliente:

- Planos de arquitectura.
- Certificado Informes Previos, CIP.
- Permisos de edificación, y recepciones municipales.
- Especificaciones técnicas constructivas.
- Contratos de construcción.
- Detalle de equipos industriales asociados a las edificaciones.

### C. Identificación del bien.

La propiedad fue identificada de acuerdo con inspección en terreno, planos de arquitectura, rol de avalúo y antecedentes municipales, de acuerdo con rol de avalúo detallado la propiedad corresponde a:

Dirección	Comuna	Destino del bien raíz	Rol de Avalúo	Superficie Terreno m <sup>2</sup>	Superficie Construida m <sup>2</sup>
Piedra Roja	Colina	Salud	1324-112	20.000	1.773



## V. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

### A. Identificación

Sector de extensión en Chicureo - Piedra Roja, comuna de Colina. Sector mixto residencial consolidado, equipamiento y servicios, localizado en la zona norte de la ciudad de Santiago, en el sector denominado "Piedra Roja", uno de los sectores residenciales en extensión más destacados en el sector nororiente de la capital. El eje principal definido por la "Rotonda Chicureo" da acceso a avenida Chicureo, en donde se emplaza el centro médico, avenida Padre Sergio Correa y avenida Del Valle. El polo comercial más cercano es Laguna de Chicureo donde se encuentran, locales comerciales, Mall Vivo Piedra Roja.

Dentro del área cercana se observan áreas verdes y establecimientos educacionales junto a importantes condominios como Polo I y II, El Algarrobal, La Hacienda de Chicureo, Barrio Las Flores, Las Bandadas, Los Bosques, entre otros, que se asocia a segmentos de estratos socioeconómicos medio alto y ABC1 con casas en conjuntos y condominios de alto estándar definiendo una muy buena imagen global. Destaca la conexión con La Dehesa mediante Camino Pie Andino que otorga una buena conectividad con el sector oriente de Santiago.

### B. Urbanización e Infraestructura

El sector presenta un buen nivel de urbanización, electricidad subterránea, y calles y veredas de buena pavimentación, en general urbanización de buena calidad y en buen estado de conservación. Dispone de una buena infraestructura vial, cuenta con una muy buena accesibilidad por av. Chicureo que otorga conexión a varios puntos de la ciudad, además vía nororiente, y av. Pie Andino que conecta a Chicureo - Piedra Roja con La Dehesa, Los Trapenses en la comuna de Lo Barnechea.

### C. Normativa

#### i. Uso de suelo

De acuerdo con el Plan Regulador comunal de Colina, la propiedad se emplaza en área Urbana, y forma parte de zona de uso de suelo AC, Zona Residencial Mixta Condicionada, Santa Elena, Santa Filomena, Chicureo y Chamicero Pan de Azúcar.

Los Usos de Suelo Permitidos: Residencial: Vivienda Unifamiliar y Vivienda Colectiva; Hospedaje / Equipamiento: De toda clase / Actividades productivas: Industrias inofensivas / Áreas Verdes: Parques y Plazas / Infraestructura: Sanitaria: Estanques de distribución de agua potable y sus respectivas: Plantas de tratamiento Energéticas: redes / Espacio Público: Vialidad: Calles, pasajes, ciclovías, áreas verdes públicas y plazas.

Usos de Suelo No Permitidos: todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.

Imagen N° 1: Uso de suelo Sector Chicureo Piedra Roja.



## ii. Edificación

La propiedad se encuentra en una zona de edificación urbana denominada AC, residencial, equipamiento y actividades productivas, las condiciones de edificación son las siguientes:

Imagen N° 2: Condiciones de edificaciones.

SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	DENSIDAD MAXIMA	ALTURA MAXIMA EDIF.	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
Residencial: 300 m <sup>2</sup> , Equipamiento: 500 m <sup>2</sup> , Actividades Productivas: 600 m <sup>2</sup>	Residencial: 100 hab/ha	Residencial: Según Rasante, Equipamiento: Según rasante, Actividades Productivas: 2 pisos	Residencial: Anclado y parrado, Equipamiento: Anclado, Actividades Productivas: Anclado	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
1,2	Residencial: 0,4, Equipamiento: 0,6, Actividades Productivas: 0,3	—	Según O.G.U.C.	—
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS		OCHAVOS
Según O.G.U.C.	Según O.G.U.C.	ALTURA	% TRANS.	
		2m altura máx.	60% mínimo de transparencia a la calle	

## VI. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

### A. Emplazamiento

La propiedad corresponde al Centro Médico Chicureo, con dirección principal por Av. Chicureo Piedra Roja, en la comuna de Colina. Se emplaza en primera línea de avenida Chicureo, en la intersección comprendida por las Av. Chicureo y Del Valle, a aproximadamente 150 metros de esta intersección, posee una óptima exposición en su entorno. El centro médico esta conforma por un terreno de una superficie de 20.000 m<sup>2</sup>, sobre este se emplazan construcciones por una superficie total de 1.773 m<sup>2</sup>, según planos de arquitectura, los cuales cuentan con recepción final municipal, además posee helipuerto y pavimentos exteriores de tránsito.

### B. Terreno.

Terreno de forma irregular tipo trapezoidal, de topografía plana sin pendientes, superficie total 20.000 m<sup>2</sup>, posee frente y dirección principal por Av. Chicureo, con frente de 85 metros por esta vía, su configuración es la siguiente:

Imagen N° 3: Deslindes de terreno.



Posee los siguientes deslindes:

- Norte : Otros propietarios en 100 metros.
- Sur : Av. Chicureo en 100 metros.
- Oriente : Otros propietarios en 88 metros.
- Poniente : Otros propietarios en 249 metros.



El predio se identifica de la siguiente forma:

Cuadro N° 2: Identificación del inmueble.

Dirección	Comuna	Destino bien raíz	Rol de Avalúo	Superficie Terreno m <sup>2</sup>	Superficie Construida m <sup>2</sup>	Avaluo Fiscal \$
Fdo. Chicureo ML 1, 2 y 3 LT K6	Colina	Salud	1324-112	20.000	1.773	2.215.126.568

El terreno no se encuentra afecto a utilidad pública.

Las superficies consignadas en el presente informe se obtuvieron de los antecedentes proporcionados por la administración de la Clínica Las Condes, para el terreno la información base fue el Rol de avalúo detallado, para las construcciones planos de arquitectura.

### C. Construcciones.

Sobre el terreno se emplazan un volumen de una superficie clínica construida de 1.773 m<sup>2</sup>, en pilares en hormigón, y pilares de acero con losa colaborante, sus terminaciones son de buena calidad y responden al uso y normativa exigida para el funcionamiento del centro médico, se encuentran en perfecto estado de conservación, en la siguiente imagen se presenta la disposición dentro del terreno:

Imagen N° 4: Configuración de la edificación.



Corresponde a una edificación en un piso con destino centro médico, se construyó en dos etapas sector central de una superficie de 565 m<sup>2</sup>, año 2010 y el año 2014 se amplió este volumen en costados oriente y poniente en una superficie de 1.208 m<sup>2</sup>, con una superficie total edificada de 1.773 m<sup>2</sup>. Además, cuenta con pavimentaciones exteriores destinadas al tránsito de vehículos y peatones, áreas verdes, cierres perimetrales y helipuerto.

Para la realización del informe se consideraron permisos de edificación y recepciones finales, las cuales corresponden a un total de 1.654 m<sup>2</sup>, con recepción final n° 230/10 del 03-08-2010 superficie de 572 m<sup>2</sup>, y recepción final n° 45 del 07-02-2014 superficie de 1.081,72 m<sup>2</sup>, con lo cual existe una diferencia en la superficie recepcionada versus superficie de planos correspondientes a 119 m<sup>2</sup> adicionales, para la valorización de las edificaciones se utiliza la superficie construida registrada en planos.

El centro médico cuenta con urgencia, consultas médicas, box de procedimientos, imagenología, las especialidades que atiende son las siguientes:

Imagen N° 5: Areas de Servicios Centro Médico.



Las especificaciones técnicas del centro médico son acordes al destino clínico, son de alto estándar constructivo, variando las terminación e instalaciones de acuerdo con la especialidad de cada área, y en general corresponden a:

- **Obra Gruesa:** en pilares en hormigón, y pilares de acero con losa colaborante fundaciones en hormigón armado. Cubierta, cerchas, costaneras y aleros, estructura metálica. Se encuentra en buen estado de conservación.
- **Terminaciones:** Pisos vinílico en palmetas, piso vinílico continuo conductivo y antiestático, cerámica y, porcelanato. Muros interiores revestimientos sobre tabiques volcometal. Tabiques en Volcometal, estructura soportante en galvanizado con planchas de volcánica. Tabiques vidriados, perfilera de aluminio, vidrios empavonados, sector imagenología muros y puertas plomadas. Revestimiento interior pintura sobre estucos, cerámicos, cielo americano. Terminaciones de toda la clínica son de alto estándar, y se encuentran en buen estado de conservación.



- Instalaciones, Electricidad y corrientes débiles. Alcantarillado y aguas lluvias. Agua fría y agua caliente. Climatización, seguridad y gases clínicos.

A continuación, se presentan un set fotográfico de las áreas del centro médico:



Fotografía N° 1: Acceso urgencia y áreas de tránsito de procedimientos.



Fotografía N° 2: Consulta médica y procedimientos.



Fotografía N° 3: Imagenología y Consulta especializada.

#### D. Maquinarias y equipos.

Las maquinarias y equipos corresponden a los equipos asociados a la infraestructura del centro médico y que presentan soportes a este, dentro de estos se encuentran:

- Grupos electrógenos.
- Torres de enfriamiento y Chiller
- Calderas, boiler, intercambiadores de calor.

Es importante destacar que el detalle de equipos fue realizado en función del listado de suministrado por la administración, y los equipos que se observaron durante la inspección técnica. Dada la naturaleza de la inspección no se verifico el universo total de maquinarias, enfocando los esfuerzos en los equipos principales, los cuales de se presentan en las siguientes imágenes:



Fotografía N° 4: Bomba de Calor.



Fotografía N° 5: Chiller.



Fotografía N° 5: Boiler.



Fotografía N° 6: Grupo Electrógeno.

## VII. MAYOR Y MEJOR USO

El análisis del mayor y mejor uso del centro médico Chicureo tiene en cuenta tres factores, estas son: Físicamente posible, Legalmente permisible y Financieramente posible, a continuación, se analiza cada uno de estos puntos:

### a. Físicamente posible.

En consideración con la dimensión física del inmueble, el terreno presenta una forma irregular y contiene construcciones de un nivel las cuales pueden ser demolidas para el desarrollo de otros proyectos. Bajo este escenario y al existir disponibilidad de suelos en el sector para el mismo uso la comparación se hace bajo estos referentes internalizando el mayor y mejor uso en el valor del terreno por sí solo. En forma adicional se ha considerado la infraestructura específica asociada al terreno tales como la construcción del centro médico a costo reposición depreciado. En consecuencia, el mayor y mejor uso viene dado por la continuidad de giro y uso actual como centro médico, donde un tercero reconocerá tanto el valor del terreno como del total de las edificaciones, debido a que existe disponibilidad de terreno eriazos en el sector para realizar desarrollos de proyectos inmobiliarios, comerciales y equipamiento.

### b. Legalmente permisible.

Según la normativa de uso de suelo y de construcción de la comuna, es permisible el desarrollo de la infraestructura actualmente en explotación, el centro médico se emplaza sobre un uso de suelo AC correspondientes a una zona residencial mixta condicionada con usos residencia e infraestructura de equipamiento, este último contempla entre otros usos salud. La normativa actual permite otros usos, sin embargo, existe disponibilidad de terrenos para estos desarrollos, en donde el valor del terreno del centro médico internaliza estas variables, es decir internaliza todos los usos permitidos.

### c. Financieramente posible.

Se revisó el plan de negocio propuesto por la administración y los flujos financieros asociados a este, donde se pudo comprobar que es financieramente factible el uso actual que se le da a los activos y que estos flujos además de pagar la inversión generan un retorno adecuado a los inversionistas.

En conclusión, observamos que el mayor y mejor uso corresponde al que posee el activo en la actualidad, y se obtiene al valorizar el terreno por medio del enfoque de mercado el cual internaliza las variables de desarrollo en el valor determinado por la comparación de observables, y las construcciones al considerar el enfoque de costos y reconocer las inversiones características de este tipo de inmuebles necesarias para la explotación y giro actual.

## VIII. METODOLOGÍA DE VALORIZACIÓN

### A. Identificación de Bienes

Para determinar las superficies construidas del centro médico, se realizó un recorrido general de las instalaciones. Además, se realizó un análisis general del tipo de activos que conforman la infraestructura, lo que fue desarrollado realizando las siguientes actividades:

- a) Análisis de los planos de las instalaciones y del layout de la planta para construcciones, áreas principales, maquinaria, equipos, e instalaciones.
- b) Visita de inspección técnica.

A partir de la información técnica de la construcción del centro médico, se identificaron y tipificaron los activos, dependiendo de su naturaleza a partir de la información técnica proporcionada por la administración de la clínica, los que en términos generales contempla:

- Terrenos.
- Construcciones.
- Instalaciones.
- Maquinaria y equipos.

Como parte de esta misma etapa de trabajo se estableció para cada unidad identificada, la vida útil estimada, a partir de la experiencia empírica de la industria, las recomendaciones de la American Society of Appraisers (ASA) e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São (IBAPE).

### B. Criterios de Valorización

Existen tres metodologías de valorización generalmente aceptadas:

- Enfoque de Mercado
- Enfoque de Costos
- Enfoque de Ingresos

Donde el enfoque utilizado para la valorización de un activo en particular dependerá tanto de su naturaleza, objetivo, características y la disponibilidad de datos. A continuación, se describe en forma general cada enfoque.

- i) Enfoque de mercado.

El enfoque de mercado se basa en las condiciones del mercado y transacciones. Bajo este enfoque, el valor de mercado se determina mediante la comparación de ventas recientes u ofertas de activos similares, ajustando estos comparables al activo en cuestión en base a diferentes factores que inciden en su valor.

Por ejemplo, para terrenos se utilizan factores como ubicación, normativa, topografía, superficie, etc. En el enfoque de mercado el deterioro u obsolescencia física, funcional y económica son reflejados y medidos directamente por el mercado. Este enfoque se aplica para la valorización de los terrenos asociados a la clínica.

ii) Enfoque de costos.

El Enfoque de Costos se basa en el principio de sustitución y reconoce que un inversionista prudente no pagará más por un bien que su valor de reposición por una unidad idéntica o similar, de igual utilidad, menos la pérdida de valor o depreciación sufrida por el deterioro según su uso y estado de conservación actual. Este enfoque se aplica para la valorización de construcciones, instalaciones y maquinarias principales asociadas a la construcción, ya que no existe un mercado lo suficientemente líquido que permita obtener una valorización por medio del enfoque de mercado.

iii) Enfoque de ingresos.

Este enfoque considera una estimación de los ingresos relativos a la propiedad y estima su valor mediante el proceso de capitalización. Este enfoque no forma parte del alcance de la valorización, por lo cual no se aplica en esta valorización.

Para realizar la valorización de los bienes que conforman el centro médico se utilizarán los métodos:

- Enfoque de mercado.
- Enfoque de costos.



## IX. VALORIZACIÓN.

### A. Terreno.

Para la valorización del terreno, se utilizó el enfoque de mercado, se tuvo como referencia, la comparación de mercado, sobre la base de ofertas vigentes en localizaciones inmediatas en el sector donde se ubica el centro medico

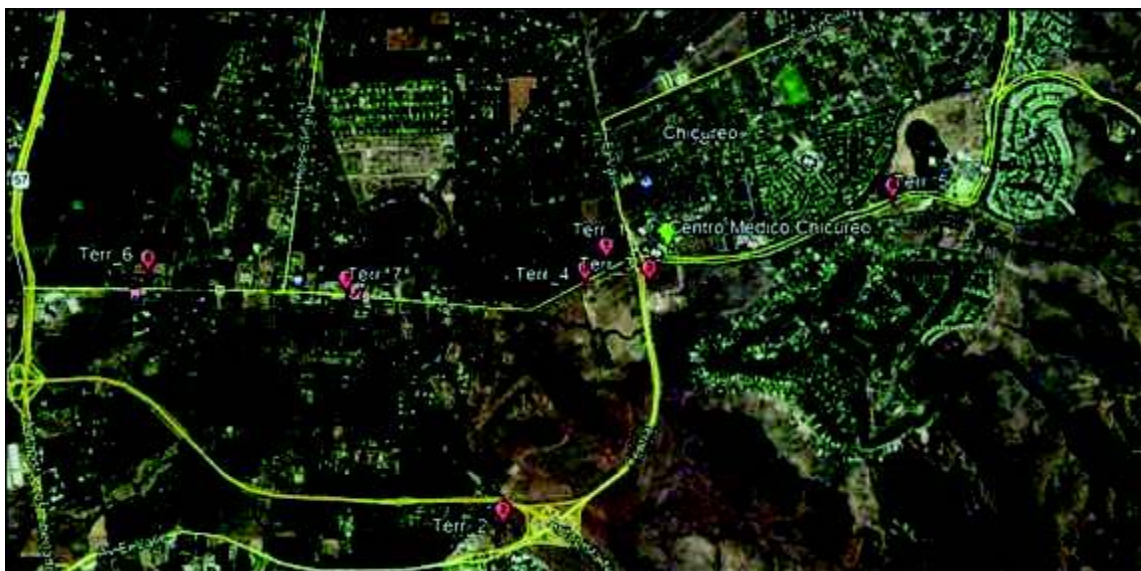
En el sector de los alrededores del centro médico, se observa una importante actividad habitacional, comercial y de equipamiento, con destinos habitacionales orientados a segmentos altos, equipamiento y comercio en general, siendo uno de los sectores más destacados en el sector nororiente de Santiago

A continuación, se presentan las ofertas de mercado de terrenos detectadas en el sector:

Cuadro N° 3: Referencias de ofertas detectadas en el sector.

N°	Dirección referencial	Tipo Fuente	Fecha Publicación	Código	Fono/CBR (Fojas, N°)	Superficie terreno m <sup>2</sup>	Total UF	Indice UF/m <sup>2</sup> terr
1	Chicureo Oriente, comercial	Oferta (2)	22-04-2020	524380167	994374111	5.000	40.000	8,00
2	Av. Del Valle / Alba	Oferta (2)	27-03-2019	4692886	994353518	51.294	315.000	6,14
3	Av. El Valle, Chicureo Oriente	Oferta (2)	24-04-2020	524477474	992379147	3.853	24.000	6,23
4	Av. El Valle, Chicureo Oriente	Oferta (2)	24-04-2020	524477437	976954644	20.000	120.000	6,00
5	Sitio Comercial - Valle Hermoso	Oferta (2)	27-12-2019	517629683	989225642	10.000	95.000	9,50
6	Av. Chicureo	Oferta (2)	07-10-2018	3086229	976092706	10.000	85.000	8,50
7	Av. Chicureo El Algarrobal	Oferta (2)	24-04-2020	524477355	992379147	10.000	100.000	10,00

Imagen N° 6: Georreferencia de ofertas detectadas.





En general en la zona no se observan terrenos con la superficie del terreno en estudio, los terrenos para uso comercial y equipamiento de grandes dimensiones por sobre los 10.000 m<sup>2</sup>, son escasos, los referentes detectados presentan aptitud para el desarrollo comercial condición que tiende a aumentar la valorización o apreciación del mercado sobre estos terrenos sin construcciones por sobre los terrenos con construcciones.

Las referencias analizadas corresponden a terrenos en el entorno cercano al centro médico, con usos comercial y equipamiento:

- Referencia n°1, Chicureo Oriente, comercial.

Corresponde a un terreno ubicado sobre av. Chicureo, al poniente de av. El Valle, posee aptitud comercial, posee similar normativa que la propiedad en estudio. Se considera equivalente en emplazamiento y exposición, pero inferior en superficie y condiciones normativas.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/MLC-524380167-sitio-comercial-en-venta-chicureo-oriente- JM](http://www.portalinmobiliario.com/MLC-524380167-sitio-comercial-en-venta-chicureo-oriente- JM)

- Referencia n°2, Av. Del Valle / Alba.

Terreno emplazado al sur de la avenida Del Valle, zona que se define con norma urbanística como terreno urbano. La ubicación y uso de suelo posee aptitud para desarrollo residencial mediante conjuntos y condominios de casas de segmentos medios, condición inferior a la zona de estudio asociada a segmentos ABC1, comercio y equipamiento. Con todo, logra una mayor cercanía a las Autopistas Los Libertadores y Nororiente. Inferior condiciones normativas, y posibilidades de uso.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/colina-metropolitana/4692886-chicureo-centro-uda](http://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/colina-metropolitana/4692886-chicureo-centro-uda)

- Referencia n°3, Av. El Valle, Chicureo Oriente.

Corresponde a un terreno ubicado y con frente de 110 metros a av. El Valle, cercano a futura Clínica Alemana a metros de rotonda de Piedra Roja. Con potencial de posibilidad de equipamiento, o cualquier actividad que se pueda desarrollar división de Predios Rústicos. Se considera equivalente en emplazamiento y exposición. Inferior en superficie, condiciones normativas, posibilidades de uso.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/MLC-524477474-sitio-comercial-en-venta-chicureo-oriente- JM](http://www.portalinmobiliario.com/MLC-524477474-sitio-comercial-en-venta-chicureo-oriente- JM)

- Referencia n°4, Av. El Valle, Chicureo.

Corresponde a un terreno emplazado en Av. Chicureo, al poniente de av. El Valle, posee similar normativa y superficie que la propiedad en estudio. Se considera equivalente en emplazamiento y exposición. inferior en condiciones normativas.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/MLC-524477437-sitio-comercial-en-venta-chicureo-oriente- JM](http://www.portalinmobiliario.com/MLC-524477437-sitio-comercial-en-venta-chicureo-oriente- JM)

- Referencia n°5, Camino a Chicureo - Sitio Comercial

Corresponde a un terreno emplazado en Av. Chicureo, al oriente de Av. Se encuentra en similar zona normativa que la propiedad en estudio, sin embargo, posee menor superficie. Se considera equivalente en emplazamiento y exposición. Inferior en superficie, condiciones normativas, y posibilidades de uso.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/MLC-517629683-sitio-en-venta-en-colina- JM](http://www.portalinmobiliario.com/MLC-517629683-sitio-en-venta-en-colina- JM)

- Referencia n°6, Av. Chicureo.

Corresponde a un terreno sin urbanizar sobre de camino Chicureo, cercano a centros comerciales, colegios, estaciones de servicio y otros equipamientos básicos, emplazado en área Rural con cambio de uso. Inferior en superficie, y condiciones normativas.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/colina-metropolitana/3086229-camino-chicureo-uda](http://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/colina-metropolitana/3086229-camino-chicureo-uda)

- Referencia n°7, Av. Chicureo El Algarrobal.

Corresponde a un terreno para desarrollo comercial de inferior superficie, con frente a Avenida Chicureo, cercano a pequeños centros comerciales y estaciones de servicio, emplazado en área Rural con cambio de uso. Inferior en superficie, y condiciones normativas.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/MLC-524477355-sitio-habitacional-en-venta-chicureo-oriente- JM](http://www.portalinmobiliario.com/MLC-524477355-sitio-habitacional-en-venta-chicureo-oriente- JM)

Los referentes de mercado establecidos reflejan la oferta existente en el área, con superficies con aptitud comercial y equipamiento entre 5.000 a 20.000 m<sup>2</sup>, y similar condición normativa. Por lo cual los referentes fueron homologados en base a detractores y atributos que permiten ajustar los índices comparativos.

#### • **Criterios de Valorización y Determinación del Valor**

Para determinar el valor del terreno se utilizó el Método de Comparativo de Mercado, de acuerdo con las ofertas detectadas en el sector. En el Método Comparativo se ajustan los datos de ventas y de ofertas de bienes comparables para reflejar las diferencias entre estos y el bien a tasar. Para su determinación se recurre al análisis estadístico de los precios de venta o de ofertas predominante en el mercado de bienes comparables, considerando condiciones normales de venta, descuentos estimados por cierre de negocio y el plazo normal en que puede procederse a su enajenación.

Cuadro N° 4: Homologación de referencias de ofertas.

N°	Dirección Referencial	Terreno m²	Terreno UF/m²	Ajuste (%)	Superficie	Ubicación / Accesibilidad	Morfología / Topografía	Construc.	Normativa	Categoría Referencia	Ajustado UF/m²
1	Chicureo Oriente, cor	5.000	8,00	5%	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	Inferior / Medio	8,74
2	Av. Del Valle / Alba	51.294	6,14	5%	0,90	1,10	1,20	1,10	1,10	Inferior	8,39
3	Av. El Valle, Chicureo	3.853	6,23	5%	1,20	1,00	1,00	1,10	1,10	Inferior	8,59
4	Av. El Valle, Chicureo	20.000	6,00	5%	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	Inferior	6,90
5	Sitio Comercial - Vall	10.000	9,50	5%	1,10	1,00	1,20	1,00	1,10	Inferior	13,10
6	Av. Chicureo	10.000	8,50	5%	1,10	1,10	1,20	1,10	1,10	Inferior	14,19
7	Av. Chicureo El Algar	10.000	10,00	5%	1,10	1,00	1,15	1,00	1,20	Inferior	14,42

REFERENCIAS HOMOLOGADAS (UF/M²)	
Mínimo	6,90
Máximo	14,42
Promedio	10,62
Ponderado	<b>9,91</b>

PROPIEDAD EN ANALISIS						
Superficie	Ubicación / Accesibilidad	Morfología / Topografía	Construc.	Normativa	M² terreno	Terreno UF/m²
Buena	Buena	Buena	Regular	Buena	20.000,00	<b>9,91</b>

Al aplican métodos cualitativos y se utilizan factores de homologación para analizar las diferencias entre cada bien comparable y el bien a tasar, que explican que los precios varíen, y estimar los ajustes o correcciones pertinentes, lo cual permite determinar una franja de valor o banda de precios más probables que el mercado está dispuesto a pagar por ese bien en particular.

Como consecuencia del análisis anterior, considerando los usos, desarrollos y las dimensiones del terreno en estudio se establece un valor unitario de 9.91 UF/m².

## B. Construcciones

Para determinar el valor de las construcciones del centro médico Chicureo en el estado actual se ha determinado el costo de reposición de estas según sus características constructivas y se han depreciado en función de la antigüedad, calidad y estado de conservación.

Para determinar el valor de las construcciones, se realizaron las siguientes actividades:

- Determinar el costo de reposición de las construcciones en función de un análisis realizado a distintas referencias asociado a proyectos de centros médicos, y Cesfam. Esto con el objeto de estimar un rango de valor unitario por metro cuadrado de superficie construida y establecer las ratios asignados a obra gruesa, terminaciones e instalaciones.
- Cálculo de la depreciación por medio de las curvas de Ross-Heidecke, en función de vida útil total, antigüedad, estado de conservación actual
- Valor tasado: corresponde a la diferencia aritmética entre el costo de reposición menos la depreciación técnica por desgaste y uso determinada.

### i. Costo de reposición.

El costo reposición global se ha determinado en función del análisis de una muestra de construcciones de características similares, esta muestra se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 5: Referencias Centros.

Item	Proyectos	Superficie m <sup>2</sup>	Monto Inversión CLP \$	Costo Unitario CLP/m <sup>2</sup>	Costo Unitario UF/m <sup>2</sup>
1	Cesfam Lo Valledor Norte	2.728	3.949.579.832	1.447.793	50,45
2	Cesfam Poniente Huechuraba	2.212	3.151.886.152	1.425.071	49,66
3	Cesfam Florencia	3.000	3.510.639.111	1.170.213	40,78
4	Cesfam Bellavista	2.444	3.344.128.485	1.368.301	47,68
5	Cesfam JM Balmaceda	2.075	3.451.002.363	1.663.134	57,96

Estos costos corresponden a inversiones en centros de salud primaria realizados en el último tiempo. Al aplicar un análisis de estadística descriptiva se ha determinado un rango de valor probable de 45,4 UF/m<sup>2</sup> a 53,12 UF/m<sup>2</sup>. Sin embargo, los niveles constructivos de estos proyectos son superiores al centro de atención de Chicureo. Por lo anterior y según antecedentes de obras similares se ha ajustado el costo de reposición unitario a 35 UF/m<sup>2</sup> para la construcción con loza colaborante y a 30 UF/m<sup>2</sup> para la construcción de material ligero.

El costo de reposición se compone principalmente de tres partidas, obra gruesa, terminaciones e instalaciones, donde los porcentajes para cada partida se han establecido mediante el análisis de edificaciones y consideraciones especiales para el uso de infraestructura de salud en donde se ven incrementados los costos de instalaciones.

- Obra gruesa : 30-35 %
- Terminaciones : 35-40 %
- Instalaciones : 30 %

#### **Costo Reposición obra gruesa.**

Según lo anterior los costos para la obra gruesa se han establecido en 9 UF/m<sup>2</sup> a 12,3 UF/m<sup>2</sup>, según las características de cada volumen, y se ha considerado homogéneo para todas las áreas construidas de un mismo volumen.

#### **Costo reposición terminaciones.**

El costo de terminación promedio para las terminaciones se ha establecido en 11,5 UF/m<sup>2</sup>, sin embargo, existen áreas con mayores niveles de terminaciones que otras.



### **Costo reposición Instalaciones.**

El costo relativo de las instalaciones sobre edificaciones corresponde aproximadamente al 30 % del costo total, y dentro de este porcentaje se distribuyen en las siguientes partidas.

- Agua potable y sanitaria. : 23%
- Alcantarillado de aguas servidas. : 9%
- Sistema de detección y extinción de incendios : 9%
- Cableado eléctrico : 36%
- Circuito cerrado de televisión y control : 6%
- Sistema de aire acondicionado : 17%

Estos porcentajes han sido determinados en base a un análisis de partidas de costos detallados de la construcción centros de atención primaria.

### **ii. Depreciación.**

La depreciación de las construcciones se determina al aplicar las curvas de depreciación de Ross – Heidecke las que considera entre otros factores:

- Vida útil técnica.
- Antigüedad.
- Estado de conservación al aplicar las curvas.

### **Vida útil técnica.**

La vida útil técnica se ha determinado en función de la materialidad de las construcciones y la experiencia empírica de la industria, las cuales se han dividido entre obra gruesa, terminaciones e instalaciones.

Cuadro N° 6: Vidas útiles según tipo de obra.

Tipología constructiva	Vida útil técnica en años
Pilares estructurales, techo loza colaborante	60
Tabiquería	40
Agua potable y sanitaria	40
Alcantarillado y aguas servidas	40
Sistema de detección y protección de incendios	40
Cableado eléctrico	40
Circuito cerrado de TV	20
Sistema de aire acondicionado	40
Oficinas	20
Box, consultas	20
Baños	20
Bodega, Sala técnica	20
Pabellones y laboratorios	20
Pasillos, salas de espera	20

### ***Antigüedad.***

La antigüedad de las construcciones se determina entre la fecha de valoración abril del 2018, y la fecha de construcción y puesta en marcha de las instalaciones las que en general corresponden a:

- 2010: Etapa I
- 2014: Etapa II

### ***Estado de conservación.***

El estado de conservación se determina por medio de un análisis cualitativo según lo observado en terreno, según una la siguiente escala:

- Excelente.
- Muy Bueno.
- Bueno.
- Normal.
- Regular.
- Malo
- Muy Malo.
- Deficiente.
- Demolición.

En general y utilizando un criterio conservador se ha determinado considerar el estado de conservación como “Bueno”.

Las curvas de depreciación se ajustan en función del estado de conservación, la pendiente es directamente proporcional al estado de conservación que presente, esto quiere decir que asignara una depreciación mayor a una estructura con un estado de conservación regular en comparación con una que posea un estado de conservación excelente.

### **C. Maquinarias.**

Para determinar el valor de las maquinarias y equipos en el estado actual hemos determinado el costo de reposición según sus especificaciones y se han depreciado en función de la antigüedad y estado de conservación. Para determinar el valor de las maquinarias se realizaron los siguientes pasos:

- Determinar el costo de reposición considerando: suministro, montaje, ingeniería, y todos los costos necesarios hasta la puesta en funcionamiento de estas.
- Cálculo de la depreciación por medio de las curvas de Iowa, en función de vida útil total, antigüedad, estado de conservación actual.

- Valor tasado: corresponde a la diferencia aritmética entre el costo de reposición menos la depreciación calculada.

#### **i. Costo de reposición.**

El costo de reposición se ha determinado en función de los costos de adquisición o suministro de los equipos. Además, se han considerado los recargos de montaje, ingeniería y utilidades, necesarios para la puesta en operación de estos. En general se ha considerado un recargo entre un 10 a un 25 % sobre el nivel de los equipos, considerando que la mayor parte de los costos indirectos se encuentran asignado a las construcciones.

Es importante destacar que el detalle de los equipos principales asociados a la edificación fue proporcionado por parte de la administración. Estos registros no cuentan con la información técnica necesaria, como modelo o potencia. Por lo anterior la valoración para estos equipos se realizó en función de la experiencia práctica de Transsa.

#### **ii. Depreciación.**

La depreciación de las maquinarias y equipos se determina al aplicar las curvas de depreciación de Iowa las que considera entre otros factores:

- Vida útil técnica.
- Antigüedad.
- Estado de conservación al aplicar las curvas.

#### ***Vida útil técnica.***

Las vidas útiles técnicas utilizadas han sido determinadas en función de las recomendaciones de fabricantes, American Society of Appraisers (ASA) e IBAPE. Donde en general se utilizaron vidas útiles entre 15 a 30 años.

Cuadro N° 7: Vida útil técnica maquinarias y equipos.

<b>Subfamilia</b>	<b>Vida útil técnica años</b>
Ascensores	30
Unidades manejadoras de aire, UMA	15
Grupo electrógeno	20
Boiler	25
Chiller	15
Bombas	20
Caldera	20
Intercambiador	15
Torre de enfriamiento	15
Transformador	25
UPS	20

***Antigüedad.***

La antigüedad de las maquinarias y equipos se determina entre la fecha de valoración junio del 2020, y la fecha de fabricación y puesta en marcha de las instalaciones.

***Estado de conservación.***

El análisis del estado de conservación en la aplicación de las curvas de IOWA corresponde a un análisis de las máquinas en estudio. Este análisis consiste en establecer o determinar si las máquinas superarán la vida útil promedio estimada o no, esto se puede determinar en función del uso específico que recibirán y las políticas de mantención.

Si del análisis se determina que se espera que estas superen la vida útil promedio se optará por las curvas tipo R y si se espera que no superen la vida útil promedio se optará por las curvas tipo L. En este caso particular hemos definido el uso de la familia de curvas tipo R2.



## X. RESULTADOS DE VALORACIÓN.

Al aplicar los criterios descritos en los puntos anteriores se ha determinado el Valor Razonable de los activos principales que conforman el centro médico Chicureo, al 30 de junio de 2020, el resultado se presenta en los siguientes cuadros:

Cuadro N° 8: Resumen Resultados Obtenidos

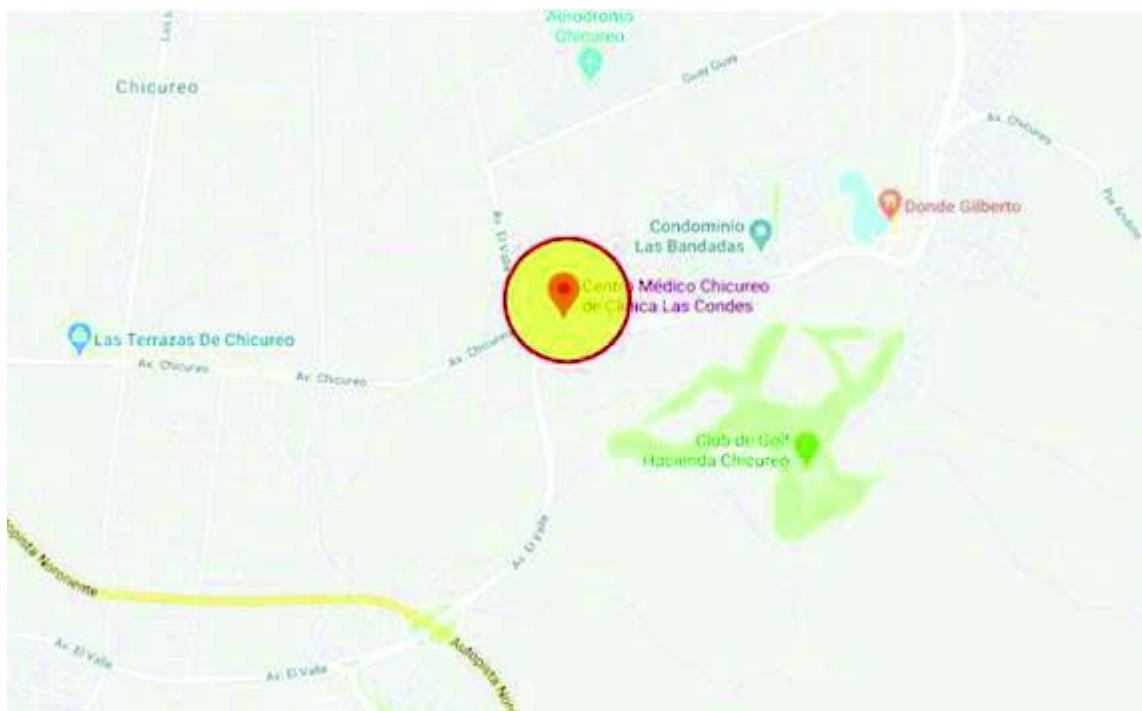
Ítem	Cantidad	Unidad	Costo Reposición 30-06-2020 CLP \$	Depreciación técnica 30-06-2020 CLP \$	Valor de Tasación 30-06-2020 CLP \$
<b>Terreno</b>			<b>5.689.113.217</b>	<b>-</b>	<b>5.689.113.217</b>
Av. Chicureo, Rol 1324-112	20.000	[m2]	5.689.113.217	-	5.689.113.217
<b>Construcciones</b>			<b>1.682.015.621</b>	<b>293.197.306</b>	<b>1.388.818.315</b>
Edificio 2010	565	[m2]	488.470.461	130.491.194	357.979.267
Edificio 2014	1.208	[m2]	1.193.545.159	162.706.112	1.030.839.047
<b>Obras Complementarias</b>			<b>199.706.049</b>	<b>35.447.824</b>	<b>164.258.225</b>
Asfaltos	2.493	[m2]	107.295.197	19.044.897	88.250.300
Terrazas	563	[m2]	19.394.533	3.442.530	15.952.003
Helipuerto	597	[m2]	51.436.611	9.129.998	42.306.613
Cierres perimetrales	376	[ml]	21.579.708	3.830.398	17.749.310
<b>Maquinarias y equipos</b>			<b>131.410.000</b>	<b>32.022.064</b>	<b>99.387.936</b>
Maquinarias y equipos	31	[unidad]	241.410.000	106.085.381	135.324.619
<b>Total CLP \$</b>			<b>7.702.244.886</b>	<b>360.667.193</b>	<b>7.341.577.693</b>
<b>Total UF</b>			<b>268.404</b>	<b>12.568</b>	<b>255.836</b>

En base a lo expuesto en este informe el valor razonable de los activos principales que conforman el centro médico Chicureo al 30 de junio de 2020 se ha determinado en CLP \$ 7.341.577.693 equivalentes a UF 10.977.096, al 30 de junio de 2020.

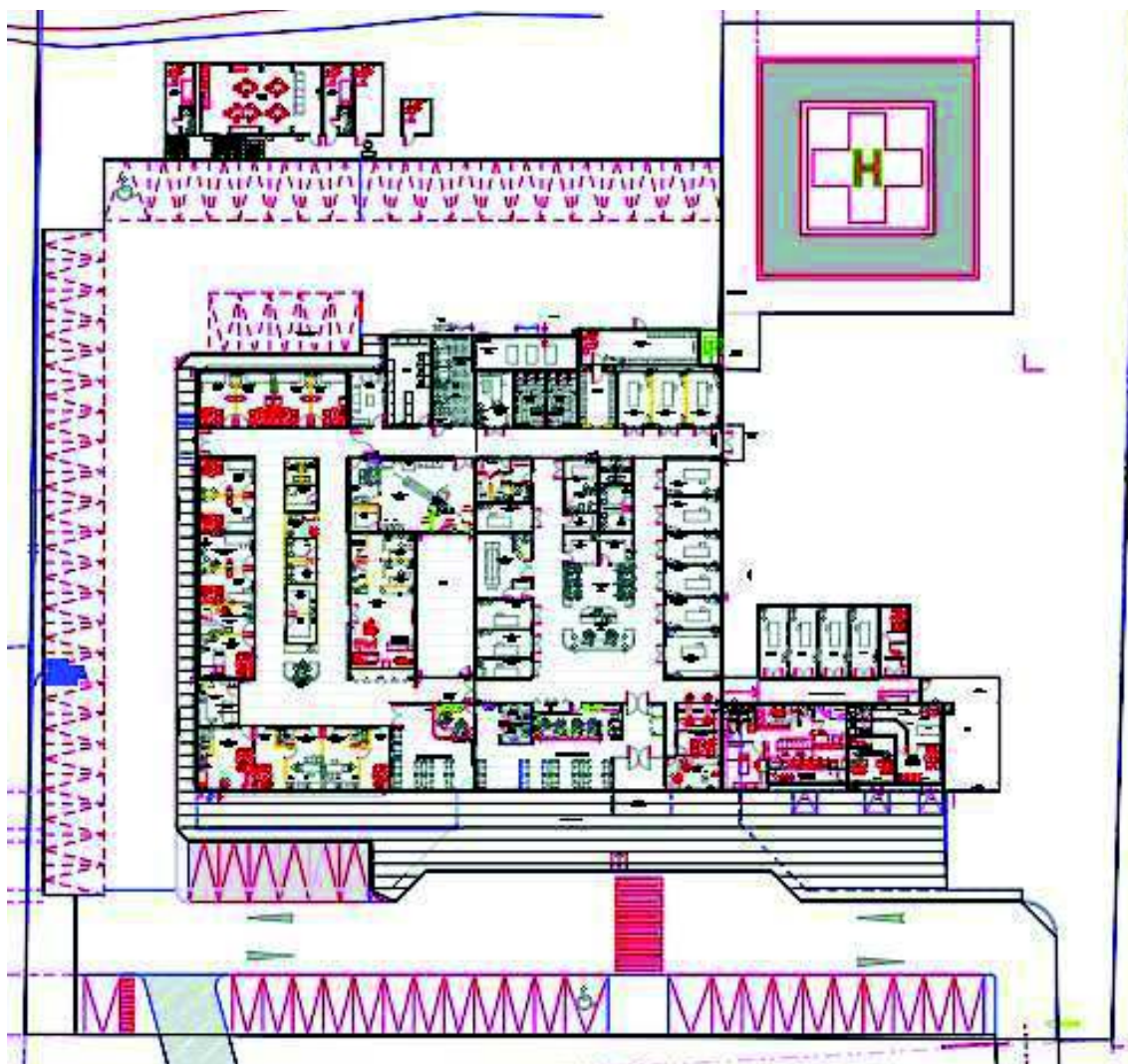
El detalle de los bienes tasados se adjunta en anexo denominado "Informe CM\_Chicureo\_Anexo\_Tasacion".

## XI. ANEXOS

### A. Ubicación.



**B. Planos Centro Médico.**





### C. Rol de Avalúo.

- Plano Cartográfico SII.



- Certificado Avalúo Detallado.

**Sii** Servicio de Impuestos Internos

Fecha de Emisión: 10 de Julio de 2020

Página 1 de 2

### CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2020

Comuna	: COLINA
Número de Rol de Avalúo	: 01324 - 00112
Dirección o Nombre del bien raíz	: FDO CHICUREO ML 1, 2 Y 3 LT K 6
Destino del bien raíz	: SALUD
Registrado a Nombre de	: INMOBILIARIA CLC S.A.
RUN o RUT Registrado	: 76.433.290 - 3

AVALÚO TERRENO PROPIO	: \$	1.227.466.453
AVALÚO CONSTRUCCIONES	: \$	1.014.242.355
<b>AVALÚO TOTAL</b>	<b>: \$</b>	<b>2.241.708.808</b>
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	2.241.708.808

SUPERFICIE TERRENO	(m²)	20.000
SUPERFICIE CONSTRUCCIONES	(m²)	5.003



## D. Fotografías



Acceso Principal Av. Chicureo.



Acceso Centro Médico Urgencia.



Recepción Pacientes.



Acceso Consultas Médicas y Procedimientos.



Estación de Enfermería.



Pasillos Procedimientos.



Box Procedimientos.



Consultas Médicas.



Consulta Médica.



Imagenología.



Areas de Transito y Helipuerto.



Estacionamientos.

# **INFORME DE TASACIÓN NORMA IFRS**

## **CENTRO MEDICO PEÑALOEN**

**PEÑALOEN  
XIII REGIÓN METROPOLITANA**

**Preparado para:**



Carlos Antúnez 2123, Providencia, Santiago, Chile / Teléfono: (56-2) 499 9800  
Fax: (56-2) 234 2419, [informaciones@transsa.com](mailto:informaciones@transsa.com), [www.transsa.com](http://www.transsa.com)

## INDICE

I. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN. ....	3
II. FOTOGRAFIA PRINCIPAL. ....	3
III. VALORIZACION.....	4
IV. ANTECEDENTES TÉCNICO – LEGALES. ....	5
A. Antecedentes generales.....	5
B. información base.....	5
C. Identificación del bien.....	5
V. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	6
A. Identificación.....	6
B. Urbanización e Infraestructura.....	6
C. Normativa.....	6
VI. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.....	8
A. Emplazamiento.....	8
B. Terreno.....	8
C. Construcciones.....	9
D. Maquinarias y equipos.....	12
VII. MAYOR Y MEJOR USO.....	13
VIII.METODOLOGÍA DE VALORIZACIÓN.....	14
A. Identificación de Bienes.....	14
B. Criterios de Valorización.....	14
IX. VALORIZACIÓN.....	16
A. Terreno.....	16
B. Construcciones.....	20
C. Maquinarias.....	23
X. RESULTADOS DE VALORACIÓN.....	26
XII. ANEXOS.....	27
A. Ubicación.....	27
B. Planos Centro Médico.....	28
C. Rol de Avalúo.....	29
D. Fotografías.....	30



## I. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN.

INFORME DE TASACIÓN	
Propiedad: Centro Médico Peñalolen	Región : XIII Región Metropolitana
	Comuna : Peñalolen

Solicitante : Inmobiliaria CLC S.A  
 Rut : 76.433.290-3  
 Tipo de bien : Centro Medico  
 Dirección : Av. Los Presidentes n° 8950  
 Rol de avalúo SII : 9066-317  
 Comuna : Peñalolen  
 Región : XIII región Metropolitana

Tasador : **TRANSSA** – Consultores Inmobiliarios  
 Informe n° : L19002-20-13  
 Fecha : 30 de junio de 2020  
 Valor UF : 28.696,42, al 30-06-2020.

## II. FOTOGRAFIA PRINCIPAL.





### III. VALORIZACION.

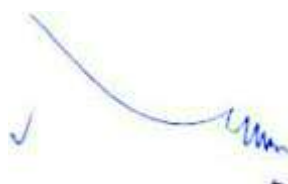
Considerando que los bienes materia de este estudio corresponden a bienes específicos el Valor de Razonable del Centro Médico Peñalolen de Clínica Las Condes fue determinado utilizando el enfoque de mercado para los terrenos y el enfoque de Costo para construcciones, maquinarias y equipos principales.

Un resumen del Valor Razonable determinado al 30 de junio del 2020 se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 1: Resumen valor de tasación.

Ítem	Cantidad	Unidad	Costo Reposición 30-06-2020 CLP \$	Depreciación Técnica 30-06-2020 CLP \$	Valor de Tasación 30-06-2020 CLP \$
<b>Terreno</b>			<b>5.876.836.313</b>	-	<b>5.876.836.313</b>
Los Presidentes N°8950, Rol 9066-317	17.204	[m2]	5.876.836.313	-	5.876.836.313
<b>Construcciones</b>			<b>6.348.175.244</b>	<b>360.085.448</b>	<b>5.988.089.796</b>
Edificio	4.571	[m2]	6.348.175.244	360.085.448	5.988.089.796
<b>Obras Complementarias</b>			<b>315.020.690</b>	<b>16.003.051</b>	<b>299.017.639</b>
Asfaltos	3.707	[m2]	159.566.443	8.105.975	151.460.468
Terrazas	1.131	[m2]	38.946.781	1.978.496	36.968.285
Helipuerto	612	[m2]	87.811.045	4.460.801	83.350.244
Cierres perimetrales	500	[m]	28.696.420	1.457.778	27.238.642
<b>Maquinarias y equipos</b>			<b>245.540.000</b>	<b>32.782.468</b>	<b>212.757.532</b>
Maquinarias y equipos	47	[unidad]	245.540.000	32.782.468	212.757.532
<b>Total CLP \$</b>			<b>12.785.572.246</b>	<b>408.870.967</b>	<b>12.376.701.279</b>
<b>Total UF</b>			<b>445.546</b>	<b>14.248</b>	<b>431.298</b>

Según la aplicación de los enfoques de valoración se ha determinado el valor razonable del centro médico Peñalolen al 30 de junio del 2020 en CLP \$12.376.701.279, equivalentes a UF 431.298, UF al 30 de junio de 2020 CLP \$ 28.696,42



**TRANSSA**

Tasador : Alejandro Tramolado R.

Santiago, 30 de junio de 2020.

## IV. ANTECEDENTES TÉCNICO – LEGALES.

### A. Antecedentes generales.

El presente informe corresponde a la tasación del Centro Médico Peñalolen de Clínica Las Condes ubicado en la Comuna de Peñalolen, región Metropolitana. La tasación del inmueble se ha efectuado a valor justo o razonable, a los bienes que se encuentran clasificados como propiedad, planta y equipos de acuerdo con las definiciones de la Norma Contable de Información Financiera IFRS NIC 16, para prescribir el valor contable de los activos.

El alcance corresponde a la tasación a valor razonable, se los siguientes bienes:

- Terrenos.
- Construcciones
- Instalaciones y obras complementarias.
- Maquinarias y equipos industriales asociadas a la edificación.

Para el desarrollo de este trabajo se realizó una inspección en terreno el miércoles 08 de julio del 2020, donde se revisaron e inspeccionaron las instalaciones en conjunto con personal técnico del centro médico.

### B. información base.

La valorización se basa en la información técnica proporcionada por la administración de la clínica Las Condes, y por información pública obtenida, los cuales corresponden a:

- Planos de arquitectura, y especificaciones técnicas constructivas.
- Certificado de Informes Previos, CIP.
- Permisos de edificación, y recepciones municipales.
- Contratos de construcción.
- Detalle de equipos industriales asociados a las edificaciones.

### C. Identificación del bien.

La propiedad fue identificada de acuerdo con inspección en terreno, planos de arquitectura, rol de avalúo y antecedentes municipales, de acuerdo con rol de avalúo detallado la propiedad corresponde a:

Dirección	Comuna	Destino del bien raíz	Rol de Avalúo	Superficie Terreno m <sup>2</sup>	Superficie Construida m <sup>2</sup>
Los Presidentes n° 8950	Peñalolen	Salud	9066-317	17.204	4.571

## V. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

### A. Identificación

Sector emplazado en torno a la intersección de Av. Los Presidentes con Acueducto, en la comuna de Peñalolén, sector definido al nororiente de la intersección de Av. Consistorial con Los Presidentes. Corresponde a un sector de uso mixto, mayormente residencial en extensión en calles interiores conformada por viviendas unifamiliares y condominios acogidos a copropiedad, comercio y equipamiento variado en torno a vías principales. Cercano al centro médico en la intersección de Av. Consistorial con Los Presidentes cuenta con dos centros comerciales tipo strip center.

### B. Urbanización e Infraestructura

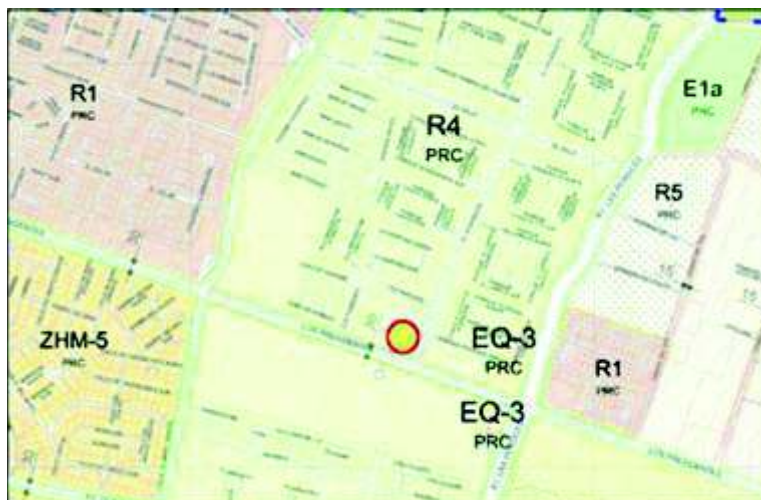
El sector presenta un buen nivel de urbanización, electricidad subterránea, y calles y veredas de buena pavimentación, en general urbanización de buena calidad y en buen estado de conservación. Cuenta con buena accesibilidad a través de Av. Tobalaba, Av. Sánchez Fontecilla, Av. Grecia, Av. Consistorial, Los Presidentes, entre otras, con buenas vías de acceso que permiten una relación hacia diferentes comunas de Santiago.

### C. Normativa

#### i. Uso de suelo

De acuerdo con el Plan Regulador comunal de Peñalolén y CIP revisado, la propiedad se forma parte de zona de uso de suelo R4, esta zona permite uso residencial y equipamiento de escala comunal regional e intercomunal de todo tipo.

Imagen N° 1: Uso de suelo Sector Los Presidentes - Acueducto.



## ii. Edificación

La propiedad se encuentra en una zona de edificación urbana denominada R4, residencial y equipamiento, las condiciones de edificación son las siguientes:

Imagen N° 2: Condiciones de edificaciones.

NORMATIVA:		a) Zona uso de suelo:	R4	b) Zona de Edificación:	R4 / Equipamiento
Principales usos de suelo permitidos:		Usos de suelo prohibidos:		Sup. predial mínima	2 000 m2
Vivienda		Equipamiento de esparcimiento y turismo		% Ocupación de suelo	50%
Equipamiento de escala comunal regional e intercomunal de todo tipo a excepción de equipamiento		destinado a discotecas, quintas de recreo, moteles, hospederías, residenciales.		Índice Constructibilidad	0.50
				Altura máxima	14 m / 4 pisos
				Densidad habitacional	No aplica

De acuerdo con lo registrado en Certificado de informes predios el sector donde se emplaza el centro médico, posee una Área de Riesgo, por resguardo de infraestructura sanitaria, acueducto.

## VI. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

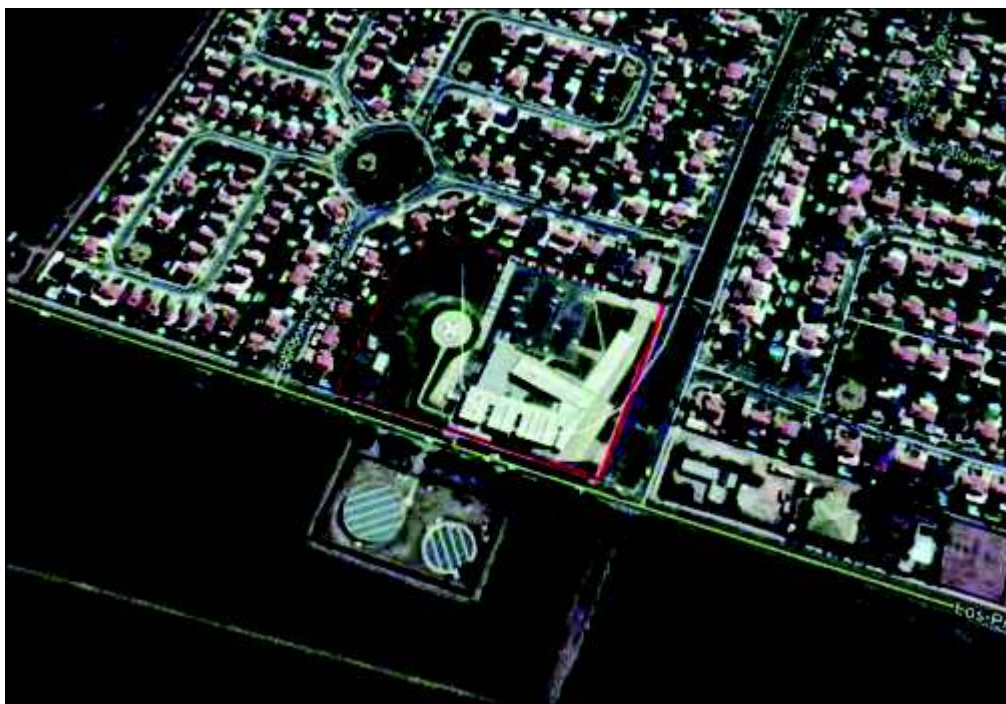
### A. Emplazamiento

La propiedad corresponde al Centro Médico Peñalolen, ubicada en la intersección de av. Los Presidentes con calle Acueducto, con dirección principal por Av. Los Presidentes n° 8950, en la comuna de Peñalolen. Se emplaza en primera línea de av. Los presidentes, posee acceso por esta vía y por calle Acueducto, a aproximadamente 400 metros de la intersección de Consistorial con Los Presidentes, posee una óptima exposición en su entorno. El centro médico esta conforma por un terreno de una superficie de 17.212 m<sup>2</sup>, sobre este se emplazan construcciones por una superficie total de 3.412 m<sup>2</sup>, según planos de arquitectura, los cuales cuentan con recepción final municipal, además posee helipuerto y pavimentos interiores de tránsito vehicular y peatonal.

### B. Terreno.

Terreno de forma semirregular tipo rectangular, de topografía plana en pendiente pendientes, superficie total 17.212 m<sup>2</sup>, posee frente y acceso por dos vías Los Presidentes y calle Acueducto, y dirección principal por Los Presidentes, con frente de 156 metros por Los Presidentes y 110 metros por Acueducto, su configuración es la siguiente:

Imagen N° 3: Deslindes de terreno.





Posee los siguientes deslindes:

- Norte : Otros propietarios en 156 metros.
- Sur : Av. Los Presidentes en 156 metros.
- Oriente : Calle Acueducto en 110 metros.
- Poniente : Otros propietarios en 110 metros.

El predio se identifica de la siguiente forma:

Cuadro N° 2: Identificación del inmueble.

Dirección	Comuna	Destino bien raíz	Rol de Avalúo	Superficie Terreno m <sup>2</sup>	Superficie Construida m <sup>2</sup>	Avaluo Fiscal \$
Los Presidentes n° 8950	Peñalolen	Salud	9066-317	17.204	3.412	2.994.426.323

El terreno no se encuentra afecto a utilidad pública de acuerdo con lo registrado en Certificado de Informes Previos, CIP.

Las superficies consignadas en el presente informe se obtuvieron de los antecedentes proporcionados por la administración de la Clínica Las Condes, para el terreno la información base fue el Rol de avalúo detallado y CIP, para las construcciones planos de arquitectura.

### C. Construcciones.

Sobre el terreno se emplazan un volumen en dos pisos, el nivel inferior se encuentra semienterrado, con acceso hacia el exterior por el sector poniente del terreno, el primer piso se encuentra a nivel del sector oriente hacia calle Acueducto, con una superficie construida de 3.412 m<sup>2</sup>. El centro médico se estructura en hormigón armado, sus terminaciones son de buena calidad y responden al uso y normativa exigida para el funcionamiento del centro médico, se encuentran en perfecto estado de conservación.

El centro médico, se construyó el año 2018, cuenta con pavimentaciones exteriores destinadas al tránsito de vehículos y peatones, áreas verdes, cierres perimetrales y helipuerto.

El programa del centro médico contempla:

- Piso -1: Urgencia, oficinas administrativas, residencias médicas, sala de imagenología, área de máquinas y bodegas.
- Piso 1: Consultas médicas, vacunatorio, toma de muestras, auditorio y kinesiología.

En la siguiente imagen se presenta la disposición de las construcciones dentro del terreno.

Imagen N° 4: Configuración de la edificación.



Para la realización del informe se consideró el permiso de edificación n° 103/13 del 23-08-2016, por una superficie de 4062,55 m<sup>2</sup> y recepción final parcial n° 11/18 del 15-02-2018, para una superficie de 892,27 m<sup>2</sup>, e acuerdo a lo registrado en planos de arquitectura la superficie edificada actual corresponde a 3412 m<sup>2</sup>, con lo cual existe una superficie no recepcionada de 2.519,73 119 m<sup>2</sup>, para la valorización de las edificaciones se utiliza la superficie construida actual registrada en planos. Las especificaciones técnicas del centro médico son acordes al destino clínico, de alto estándar constructivo, en general corresponden a:

- Obra Gruesa: muros, pilares, vigas losas y escaleras en hormigón armado, fundaciones en hormigón armado. Cubierta, cerchas, costaneras y aleros en estructura metálica. Se encuentra en buen estado de conservación.
- Terminaciones: Pisos en porcelanatos, sectores clínicos vinílico continuo conductivo y antiestático, y cerámicos. Muros interiores revestimientos sobre tabiques metalcom, yeso cartón y aislación térmica. Tabiques vidriados y muro cortina en cristal templado, perfilería de aluminio, vidrios empavonados, sector imagenología muros y puertas plomadas. Revestimiento interior pintura sobre estucos, cerámicos, cielo americano. Cubierta techo panel aislado. Terminaciones de toda la clínica son de alto estándar, y se encuentran en buen estado de conservación.

- Instalaciones, Electricidad y corrientes débiles. Alcantarillado y aguas lluvias. Agua fría y agua caliente. Climatización, seguridad y gases clínicos.

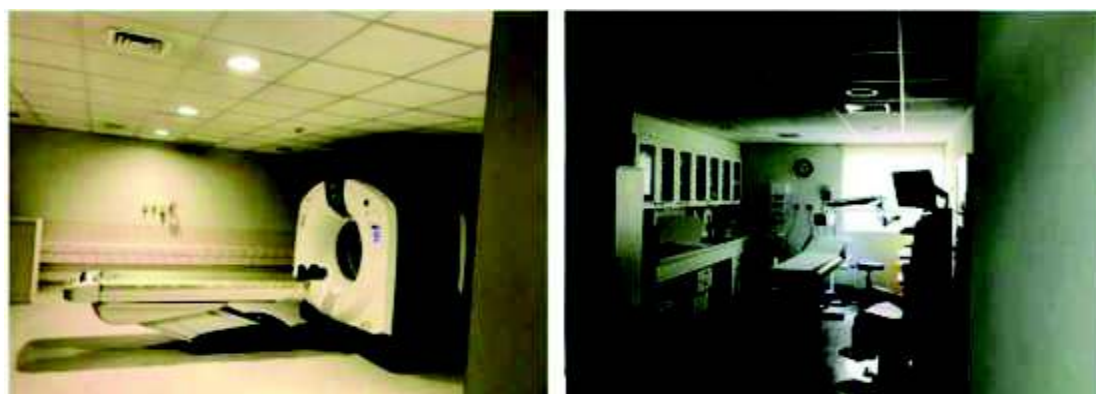
A continuación, se presentan un set fotográfico de las áreas del centro médico:



Fotografía N° 1: Recepción público y áreas de tránsito de procedimientos.



Fotografía N° 2: Consulta médica y procedimientos.



Fotografía N° 3: Imagenología y Consulta especializada.

#### D. Maquinarias y equipos.

Las maquinarias y equipos corresponden a los equipos asociados a la infraestructura del centro médico y que presentan soportes a esta, dentro de estos se encuentran:

- Grupos electrógenos.
- Ascensor
- Torres de enfriamiento y Chiller
- Calderas, boiler.

Es importante destacar que el detalle de equipos fue realizado en función del listado de suministrado por la administración de clínica Las Condes, y los equipos que se observaron durante la inspección técnica. Dada la naturaleza de la inspección no se verificó el universo total de maquinarias, enfocando los esfuerzos en los equipos principales, los cuales se presentan en las siguientes imágenes:



Fotografía N° 4: UMA.



Fotografía N° 5: Chiller.



Fotografía N° 6: Boiler.



Fotografía N° 7: Grupo Electrógeno.



## VII. MAYOR Y MEJOR USO

El análisis del mayor y mejor uso del centro médico tiene en cuenta tres factores, estas son: Físicamente posible, Legalmente permisible y Financieramente posible, a continuación, se analiza cada uno de estos puntos:

### a. Físicamente posible.

En consideración con la dimensión física del centro médico, el terreno presenta una forma regular y contiene un volumen construido en dos niveles las cuales pueden ser demolidas para el desarrollo de otros proyectos, pero el costo no sería atractivo para un inversionista, sobre todo considerando que aún existen suelos para el desarrollo de proyectos alternativos. Bajo este escenario, la comparación de referentes de mercado internalizando el mayor y mejor uso en el valor del terreno por sí solo. En forma adicional se ha considerado la infraestructura específica asociada al terreno tales como la construcción del centro médico a costo reposición depreciado. En consecuencia, el mayor y mejor uso viene dado por la continuidad de giro y uso actual como centro médico, donde un tercero reconocerá tanto el valor del terreno como del total de las edificaciones, debido a que existe disponibilidad de terreno eriazos en el sector para realizar desarrollos de proyectos inmobiliarios, comerciales y equipamiento.

### b. Legalmente permisible.

Según la normativa de uso de suelo y de construcción de la comuna, es permisible el desarrollo de la infraestructura actualmente en explotación, el centro médico se emplaza sobre un uso de suelo R4 correspondientes a un uso residencial y equipamiento, este último contempla entre otros usos salud. La normativa actual permite otros usos, sin embargo, existe disponibilidad de terrenos para estos desarrollos, en donde el valor del terreno del centro médico internaliza estas variables, es decir internaliza todos los usos permitidos.

### c. Financieramente posible.

Se revisó el plan de negocio propuesto por la administración y los flujos financieros asociados a este, donde se pudo comprobar que es financieramente factible el uso actual que se le da a los activos y que estos flujos además de pagar la inversión generan un retorno adecuado a los inversionistas.

En conclusión, observamos que el mayor y mejor uso corresponde al que posee el activo en la actualidad, y se obtiene al valorizar el terreno por medio del enfoque de mercado el cual internaliza las variables de desarrollo en el valor determinado por la comparación de observables, y las construcciones al considerar el enfoque de costos y reconocer las inversiones características de este tipo de inmuebles necesarias para la explotación y giro actual.



## VIII. METODOLOGÍA DE VALORIZACIÓN

### A. Identificación de Bienes

Para determinar las superficies construidas del centro médico Peñalolen, se realizó un recorrido general de las instalaciones. Además, se realizó un análisis general del tipo de activos que conforman la infraestructura, lo que fue desarrollado realizando las siguientes actividades:

- a) Análisis de los planos de las instalaciones y del layout de la planta para construcciones, áreas principales, maquinaria, equipos, e instalaciones.
- b) Visita de inspección técnica.

A partir de la información técnica de la construcción del centro médico, se identificaron y tipificaron los activos, dependiendo de su naturaleza a partir de la información técnica proporcionada por la administración de la clínica, los que en términos generales contempla:

- Terrenos.
- Construcciones.
- Instalaciones.
- Maquinaria y equipos.

Como parte de esta misma etapa de trabajo se estableció para cada unidad identificada, la vida útil estimada, a partir de la experiencia empírica de la industria, las recomendaciones de la American Society of Appraisers (ASA) e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São (IBAPE).

### B. Criterios de Valorización

Existen tres metodologías de valorización generalmente aceptadas:

- Enfoque de Mercado
- Enfoque de Costos
- Enfoque de Ingresos

Donde el enfoque utilizado para la valorización de un activo en particular dependerá tanto de su naturaleza, objetivo, características y la disponibilidad de datos. A continuación, se describe en forma general cada enfoque.

- i) Enfoque de mercado.

El enfoque de mercado se basa en las condiciones del mercado y transacciones. Bajo este enfoque, el valor de mercado se determina mediante la comparación de ventas recientes u ofertas de activos similares, ajustando estos comparables al activo en cuestión en base a diferentes factores que inciden en su valor.

Por ejemplo, para terrenos se utilizan factores como ubicación, normativa, topografía, superficie, etc. En el enfoque de mercado el deterioro u obsolescencia física, funcional y económica son reflejados y medidos directamente por el mercado. Este enfoque se aplica para la valorización de los terrenos asociados a la clínica.

ii) Enfoque de costos.

El Enfoque de Costos se basa en el principio de sustitución y reconoce que un inversionista prudente no pagará más por un bien que su valor de reposición por una unidad idéntica o similar, de igual utilidad, menos la pérdida de valor o depreciación sufrida por el deterioro según su uso y estado de conservación actual. Este enfoque se aplica para la valorización de construcciones, instalaciones y maquinarias principales asociadas a la construcción, ya que no existe un mercado lo suficientemente líquido que permita obtener una valorización por medio del enfoque de mercado.

iii) Enfoque de ingresos.

Este enfoque considera una estimación de los ingresos relativos a la propiedad y estima su valor mediante el proceso de capitalización. Este enfoque no forma parte del alcance de la valorización, por lo cual no se aplica en esta valorización.

Para realizar la valorización de los bienes que conforman el centro médico se utilizaran los métodos:

- Enfoque de mercado.
- Enfoque de costos.

## IX. VALORIZACIÓN.

### A. Terreno.

Para la valorización del terreno, se utilizó el enfoque de mercado, se tuvo como referencia, la comparación de mercado, sobre la base de ofertas vigentes en localizaciones inmediatas en el sector donde se ubica el centro médico.

Sector ubicado en la zona sur poniente de la comuna, cercana a la intersección de Av. Los Presidentes y Av. Consistorial, sector de regular consolidación conformado por edificaciones en baja densidad y altura de tipo comercial por ejes principales y residencial enfocado a estrato socioeconómico medio bajo por calles interiores.

Destacan potencialidades la superficie del en un emplazamiento de media a alta exposición y buena accesibilidad. Cercano a polos de equipamiento de la comuna de Peñalolén, el cual concentra equipamiento de servicios, comercial, centros de salud, entre otros. A continuación, se presentan las ofertas de mercado de terrenos detectadas en el sector:

Cuadro N° 3: Referencias de ofertas detectadas en el sector.

Nº	Dirección referencial	Tipo Fuente	Fecha Publicación	Código	Fono/CBR (Fojas, N°)	Superficie terreno m²	Total UF	Índice UF/m² terr	Norma
1	Amigos De Peñalolén 8870	Oferta (2)	11-05-2020	5369845	98885 8195	2.989	54.000	18,07	R4
2	Consistorial / Quebrada De Macul	Oferta (2)	27-12-2019	517627598	94658 6080	28.000	406.000	14,50	Z1
3	Departamental / Las Perdices	Oferta (2)	15-03-2019	4664959	95749 9938	30.000	300.000	10,00	R4
4	El Valle 6140, Metro Los Presidentes	Oferta (2)	13-05-2020	5193063	99240 1401	1.586	29.000	18,28	SM1
5	Cruz Almeyda / Jose Arrieta	Oferta (2)	03-07-2019	PI 4095213	2943 4600	3.336	50.040	15,00	R2
6	Las Perdices / Las Torres	Oferta (2)	05-09-2019	PI 5056467	9545 6617	1.080	16.000	14,81	R2
7	Las Perdices 2990 (Rol 9759-3)	Venta (1)	16-10-2018	-	78270/110064	7.227	78.000	10,79	R4
8	Á. Casanova 4370 (Rol 9456-33)	Venta (1)	22-05-2019	-	38298/55683	4.002	49.000	12,24	R11

Imagen N° 5: Georreferencia de ofertas detectadas.



En general el sector posee un desarrollo creciente reconociendo la extensión urbana que se ha desarrollado por más de 20 años en paños que antiguamente respondían a viñas. Por lo cual aun existe disponibilidad de suelos para desarrollo inmobiliario habitacional, comercial y equipamiento de grandes dimensiones por sobre los 10.000 m<sup>2</sup>, los referentes detectados presentan aptitud para el desarrollo habitacional comercial y equipamiento, condición que tiende a aumentar la valorización o apreciación del mercado sobre estos terrenos sin construcciones por sobre los terrenos con construcciones.

Las referencias analizadas corresponden a terrenos en el entorno cercano al centro médico, con usos comercial y equipamiento:

- Referencia n°1, Amigos De Peñalolén 8870, Quebrada De Macul.

Terreno ubicado en calle secundaria, Amigos de Peñalolén, al suroriente de la intersección de Av. Quilín con Av. Consistorial. Forma parte de zona normativa R4, zona que permite 4 pisos de altura, con una constructibilidad de 0,2. Se considera inferior en emplazamiento, accesibilidad, y superficie. idéntica condiciones normativas. Se considera inferior.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/penalolen-metropolitana/5369845-amigos-de-penalolen-8870-uda](http://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/penalolen-metropolitana/5369845-amigos-de-penalolen-8870-uda)

- Referencia n°2, Consistorial / Quebrada De Macul, Peñalolén.

Se ubica en Av. Consistorial con Quebrada de Macul, en sector de uso mixto, mayormente habitacional en densidad media. Forma parte de zona normativa Z1, zona que permite una constructibilidad de 0,4 y una densidad de 150 Háb./Há, para uso de vivienda y constructibilidad de 1,2 para uso de equipamiento. Se considera levemente inferior por emplazamiento y accesibilidad. Sector de menor consolidación comercial. Condiciones normativas superiores, pero con una superficie mayor, lo que conlleva a plazos de desarrollo mayor. Se considera superior.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/MLC-517627598-sitio-en-venta-en-penalolen- JM](http://www.portalinmobiliario.com/MLC-517627598-sitio-en-venta-en-penalolen- JM)

- Referencia n°3, Departamental / Las Perdices.

Corresponde a un terreno ubicado en Av. Departamental con Av. Las Perdices, en el límite sur de la comuna de Peñalolén, límite con la comuna de La Florida. Forma parte de zona normativa R4, idéntica zona normativa que el terreno del centro médico. Superior en superficie, pero inferior en emplazamiento, accesibilidad y usos. Se considera superior.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/penalolen-metropolitana/4664959-departamental-las-perdices-uda](http://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/penalolen-metropolitana/4664959-departamental-las-perdices-uda)

- Referencia n°4, El Valle 6140, Metro Los Presidentes

Terreno ubicado en Av. El Valle, 550 metros al oriente de la intersección con Av. Américo Vespucio, metro Los Presidentes, sector mixto, de baja densidad, asociado a estratos medios bajos. Forma parte de zona normativa SM1, permite una constructibilidad de 2,8, densidad de 385 Hab/há y altura según rasante. Se considera superior en emplazamiento, accesibilidad y consolidación del entorno inmediato. Superior en condiciones normativas, ya que la zona permite mayor densidad y constructibilidad, sin embargo, por la superficie de terreno, presenta menor posibilidades de uso. Se considera superior.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/penalolen-metropolitana/5193063-el-valle-6140-uda](http://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/penalolen-metropolitana/5193063-el-valle-6140-uda)

- Referencia n°5, Cruz Almeyda / Jose Arrieta.

Terreno ubicado en calle Cruz Almeyda al llegar a calle Antupiren, en el límite norte de la comuna de Peñalolén, límite con la comuna de La Reina. Forma parte de un sector mayormente habitacional en baja altura, zona normativa R2. Se considera inferior en superficie y exposición, superior en emplazamiento, el cual es mayormente habitacional en baja altura. Su mayor y mejor uso es el habitacional. Se considera superior..

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/penalolen-metropolitana/4095213-sector-cruz-almeyda-esquina-jose-arrieta-uda#position=17&type=item&tracking\\_id=48701f66-a11b-4556-8c2f-a25397aad61c](http://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/penalolen-metropolitana/4095213-sector-cruz-almeyda-esquina-jose-arrieta-uda#position=17&type=item&tracking_id=48701f66-a11b-4556-8c2f-a25397aad61c)

- Referencia n°6, Las Perdices / Diagonal Las Torres / Las Parcelas.

Terreno Ubicado en Las Perdices con Diagonal Las Torres, emplazado en zonas precordilleranas con segmento asociado a nivel medio. Aptitud para desarrollo comercial y buen atractivo inmobiliario, posee frente a dos calles, zona normativa R2. Se considera inferior por superficie, uso y exposición. Se considera Inferior.

Fuente: [www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/penalolen-metropolitana/5056467-sitio-1080-m2-las-perdices-los-orientales-uda#position=14&type=item&tracking\\_id=e0444c9a-6845-4d81-ad55-c62082de3eb5](http://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/penalolen-metropolitana/5056467-sitio-1080-m2-las-perdices-los-orientales-uda#position=14&type=item&tracking_id=e0444c9a-6845-4d81-ad55-c62082de3eb5)

- Referencia n°7, Las Perdices 2990 (Rol 9759-3).

Corresponde a una compraventa realizada en octubre de 2018. Terreno ubicado en calle Las Perdices, cercano al centro médico, aproximadamente a dos cuadras al nororient. Forma parte de zona normativa R4, zona que permite 4 pisos de altura, con una constructibilidad de 0,2. Se considera inferior en superficie, y emplazamiento, similar e idéntica condiciones normativas. Se considera equivalente

Fuente: Base interna Transsa, Ventas Reales CBR.



- Referencia n°8, Álvaro Casanova 4370 (Rol 9456-33).

Corresponde a una compraventa realizada en mayo de 2019. Terreno Ubicado en Álvaro Casanova, emplazado en zonas precordilleranas con segmento asociado a nivel medio. Aptitud para desarrollo comercial y buen atractivo inmobiliario, zona normativa R11. Se considera inferior por superficie, superior en uso. Se considera superior.

Fuente: Base interna Transsa, Ventas Reales CBR.

Las ofertas recopiladas son muy diversas, dependen básicamente de la zona normativa donde se emplacen, posibilidad de desarrollo inmobiliario según norma establecida en el Plan Regulador comunal, accesibilidad, exposición, posibilidades de uso, entre otros. Se observan valores desde. La muestra adjunta corresponde a seis ofertas de sitios publicados para la venta, y dos ventas reales los cuales se permite el uso de habitacional, comercial y equipamiento.

Los referentes de mercado establecidos reflejan la oferta existente en el área, con superficies con aptitud comercial y equipamiento, y similar condición normativa. Por lo cual los referentes fueron homologados en base a detractores y atributos que permiten ajustar los índices comparativos.

#### • Criterios de Valorización y Determinación del Valor

Para determinar el valor del terreno se utilizó el Método de Comparativo de Mercado, de acuerdo con las ofertas detectadas en el sector. En el Método Comparativo se ajustan los datos de ventas y de ofertas de bienes comparables para reflejar las diferencias entre estos y el bien a tasar. Para su determinación se recurre al análisis estadístico de los precios de venta o de ofertas predominante en el mercado de bienes comparables, considerando condiciones normales de venta, descuentos estimados por cierre de negocio y el plazo normal en que puede procederse a su enajenación.

Cuadro N° 4: Homologación de referencias de ofertas.

N°	Dirección Referencial	Terreno m²	Terreno UF/m²	Ajuste (%)	Superficie	Ubicación / Accesibilidad	Morfología / Topografía	Construc.	Normativa	Categoría Referencia	Ajustado UF/m²
1	Amigos De Peñalol	2.989	18,07	10%	1,10	1,05	1,05	0,90	1,00	Inferior / Medio	17,75
2	Consistorial / Qu	28.000	14,50	10%	0,90	1,05	1,05	0,90	0,80	Superior	9,32
3	Departamental / L	30.000	10,00	10%	0,80	1,05	1,05	0,90	1,00	Superior	7,14
4	El Valle 6140, Me	1.586	18,28	10%	1,10	0,90	0,90	0,90	1,00	Superior / Medio	13,20
5	Cruz Almeyda / Jo	3.336	15,00	10%	1,10	0,90	0,90	0,90	1,00	Superior / Medio	10,83
6	Las Perdices / Di	1.080	14,81	10%	1,10	1,05	1,05	0,90	1,00	Inferior / Medio	14,55
7	Las Perdices 2990	7.227	10,79	0%	1,10	1,00	1,00	0,90	1,00	Equivalente	10,68
8	Álvaro Casanova 4	4.002	12,24	0%	1,10	1,05	1,05	0,90	0,80	Superior / Medio	10,69

REFERENCIAS HOMOLOGADAS (UF/M²)	
Mínimo	7,14
Máximo	17,75
Promedio	11,77
Ponderado	11,90

PROPIEDAD EN ANALISIS					
Superficie	Ubicación / Accesibilidad	Morfología / Topografía	Construc.	Normativa	M² terreno
Buena	Buena	Regular	Buena	Buena	17.204,00
					<b>11,90</b>

Al aplican métodos cualitativos y se utilizan factores de homologación para analizar las diferencias entre cada bien comparable y el bien a tasar, que explican que los precios varíen, y estimar los ajustes o correcciones pertinentes, lo cual permite determinar una franja de valor o banda de precios más probables que el mercado está dispuesto a pagar por ese bien en particular.

Como consecuencia del análisis anterior, considerando los usos, desarrollos y las dimensiones del terreno en estudio se establece un valor unitario de 11.9 UF/m<sup>2</sup>.

## B. Construcciones

Para determinar el valor de las construcciones del centro médico Peñalolen en el estado actual se ha determinado el costo de reposición de estas según sus características constructivas y se han depreciado en función de la antigüedad, calidad y estado de conservación.

Para determinar el valor de las construcciones, se realizaron las siguientes actividades:

- Determinar el costo de reposición de las construcciones en función de un análisis realizado a distintas referencias asociado a proyectos de centros médicos, y Cesfam. Esto con el objeto de estimar un rango de valor unitario por metro cuadrado de superficie construida y establecer las ratios asignados a obra gruesa, terminaciones e instalaciones.
- Cálculo de la depreciación por medio de las curvas de Ross-Heidecke, en función de vida útil total, antigüedad, estado de conservación actual
- Valor tasado: corresponde a la diferencia aritmética entre el costo de reposición menos la depreciación técnica por desgaste y uso determinada.

### i. Costo de reposición.

El costo reposición global se ha determinado en función del análisis de una muestra de construcciones de características similares, esta muestra se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro N° 5: Referencias Clínicas.

Item	Proyectos	Superficie m <sup>2</sup>	Monto Inversión CLP \$	Costo Unitario CLP/m <sup>2</sup>	Costo Unitario UF/m <sup>2</sup>
1	Cesfam Lo Valledor Norte	2.728	3.949.579.832	1.447.793	50,45
2	Cesfam Poniente Huechuraba	2.212	3.151.886.152	1.425.071	49,66
3	Cesfam Florencia	3.000	3.510.639.111	1.170.213	40,78
4	Cesfam Bellavista	2.444	3.344.128.485	1.368.301	47,68
5	Cesfam JM Balmaceda	2.075	3.451.002.363	1.663.134	57,96

Estos costos corresponden a inversiones en centros de salud primaria realizados en el último tiempo. Las características constructivas son similares a las observadas en el Centro Médico de Peñalolén, y las superficies son inferiores, pero no para considerar un ajuste por económicas de escala, por lo tanto, se consideran como referentes comparables. Al aplicar un análisis de estadística descriptiva se ha determinado un rango de valor probable de 45,4 UF/m<sup>2</sup> a 53,12 UF/m<sup>2</sup>.

El costo de reposición se compone principalmente de tres partidas, obra gruesa, terminaciones e instalaciones, donde los porcentajes para cada partida se han establecido mediante el análisis de edificaciones y consideraciones especiales para el uso de infraestructura de salud en donde se ven incrementados los costos de instalaciones.

- Obra gruesa : 35 %
- Terminaciones : 35 %
- Instalaciones : 30 %

#### ***Costo Reposición obra gruesa.***

Según lo anterior los costos para la obra gruesa se han establecido en 17,5 UF/m<sup>2</sup>, según las características de, y se ha considerado homogéneo para todas las áreas construidas de un mismo volumen.

#### ***Costo reposición terminaciones.***

El costo de terminación promedio para las terminaciones se ha establecido en 14 UF/m<sup>2</sup>, sin embargo, existen áreas con mayores niveles de terminaciones que otras.

#### ***Costo reposición Instalaciones.***

El costo relativo de las instalaciones sobre edificaciones corresponde aproximadamente al 30 % del costo total, y dentro de este porcentaje se distribuyen en las siguientes partidas.

- Agua potable y sanitaria. : 23%
- Alcantarillado de aguas servidas. : 9%
- Sistema de detección y extinción de incendios : 9%
- Cableado eléctrico : 36%
- Circuito cerrado de televisión y control : 6%
- Sistema de aire acondicionado : 17%

Estos porcentajes han sido determinados en base a un análisis de partidas de costos detallados de la construcción centros de atención primaria.

## ii. Depreciación.

La depreciación de las construcciones se determina al aplicar las curvas de depreciación de Ross – Heidecke las que considera entre otros factores:

- Vida útil técnica.
- Antigüedad.
- Estado de conservación al aplicar las curvas.

### ***Vida útil técnica.***

La vida útil técnica se ha determinado en función de la materialidad de las construcciones y la experiencia empírica de la industria, las cuales se han dividido entre obra gruesa, terminaciones e instalaciones.

Cuadro N° 6: Vidas útiles según tipo de obra.

Tipología constructiva	Vida útil técnica en años
Obra gruesa	80
Agua potable y sanitaria	40
Alcantarillado y aguas servidas	40
Sistema de detección y protección de incendios	40
Cableado eléctrico	40
Circuito cerrado de TV	20
Sistema de aire acondicionado	40
Cafetería	20
Pasillos, salas de espera	20
Box, consultas	20
Baños	20
Cajas de escalera y ascensores	20
Oficinas	20
Bodega, Sala técnica	20

### ***Antigüedad.***

La antigüedad de las construcciones se determina entre la fecha de valoración junio del 2020, y la fecha de construcción y puesta en marcha de las instalaciones las que en corresponden al año 2018.

### ***Estado de conservación.***

El estado de conservación se determina por medio de un análisis cualitativo según lo observado en terreno, según una la siguiente escala:

- Excelente.
- Muy Bueno.
- Bueno.
- Normal.

- Regular.
- Malo
- Muy Malo.
- Deficiente.
- Demolición.

En general y utilizando un criterio conservador se ha determinado considerar el estado de conservación como “Bueno”.

Las curvas de depreciación se ajustan en función del estado de conservación, la pendiente es directamente proporcional al estado de conservación que presente, esto quiere decir que asignara una depreciación mayor a una estructura con un estado de conservación regular en comparación con una que posea un estado de conservación excelente.

### **C. Maquinarias.**

Para determinar el valor de las maquinarias y equipos en el estado actual hemos determinado el costo de reposición según sus especificaciones y se han depreciado en función de la antigüedad y estado de conservación.

Para determinar el valor de las maquinarias se realizaron los siguientes pasos:

- Determinar el costo de reposición considerando: suministro, montaje, ingeniería, y todos los costos necesarios hasta la puesta en funcionamiento de estas.
- Calculo de la depreciación por medio de las curvas de Iowa, en función de vida útil total, antigüedad, estado de conservación actual.
- Valor tasado: corresponde a la diferencia aritmética entre el costo de reposición menos la depreciación calculada.

#### **i. Costo de reposición.**

El costo de reposición se ha determinado en función de los costos de adquisición o suministro de los equipos. Además, se han considerado los recargos de montaje, ingeniería y utilidades, necesarios para la puesta en operación de estos. En general se ha considerado un recargo entre un 10 a un 25 % sobre el nivel de los equipos, considerando que la mayor parte de los costos indirectos se encuentran asignado a las construcciones.

Es importante destacar que el detalle de los equipos principales asociados a la edificación fue proporcionado por parte de la administración. Estos registros no cuentan con la información técnica necesaria, como modelo o potencia. Por lo anterior la valoración para estos equipos se realizó en función de la experiencia práctica de la consultora.



## ii. Depreciación.

La depreciación de las maquinarias y equipos se determina al aplicar las curvas de depreciación de Iowa las que considera entre otros factores:

- Vida útil técnica.
- Antigüedad.
- Estado de conservación al aplicar las curvas.

### ***Vida útil técnica.***

Las vidas útiles técnicas utilizadas han sido determinadas en función de las recomendaciones de fabricantes, American Society of Appraisers (ASA) e IBAPE. Donde en general se utilizaron vidas útiles entre 15 a 30 años.

Cuadro N° 7: Vida útil técnica maquinarias y equipos.

Subfamilia	Vida útil técnica años
Ascensores	30
Unidades manejadoras de aire, UMA	15
Grupo electrógeno	20
Boiler	25
Chiller	15
Bombas	20
Caldera	20
Quemador	25
Intercambiador	15
Torre de enfriamiento	15
Transformador	25
UPS	20
Tableros Celdas	20

### ***Antigüedad.***

La antigüedad de las maquinarias y equipos se determina entre la fecha de valoración junio del 2020, y la fecha de fabricación y puesta en marcha de las instalaciones.

### ***Estado de conservación.***

El análisis del estado de conservación en la aplicación de las curvas de Iowa corresponde a un análisis de las máquinas en estudio. Este análisis consiste en establecer o determinar si las máquinas superarán la vida útil promedio estimada o no, esto se puede determinar en función del uso específico que recibirán y las políticas de mantención.

Si del análisis se determina que se espera que estas superen la vida útil promedio se optara por las curvas tipo R y si se espera que no superen la vida útil promedio se optara por las curvas tipo L. En este caso particular hemos definido el uso de la familia de curvas tipo R2.

## X. RESULTADOS DE VALORACIÓN.

Al aplicar los criterios descritos en los puntos anteriores se ha determinado el Valor Razonable de los activos principales que conforman el centro médico Peñalolen, al 30 de junio de 2020, el resultado se presenta en los siguientes cuadros:

Cuadro N° 8: Resumen Resultados Obtenidos.

Ítem	Cantidad	Unidad	Costo Reposición 30-06-2020 CLP \$	Depreciación Técnica 30-06-2020 CLP \$	Valor de Tasación 30-06-2020 CLP \$
<b>Terreno</b>			<b>5.876.836.313</b>	-	<b>5.876.836.313</b>
Los Presidentes N°8950, Rol 9066-317	17.204	[m2]	5.876.836.313	-	5.876.836.313
<b>Construcciones</b>			<b>6.348.175.244</b>	<b>360.085.448</b>	<b>5.988.089.796</b>
Edificio	4.571	[m2]	6.348.175.244	360.085.448	5.988.089.796
<b>Obras Complementarias</b>			<b>315.020.690</b>	<b>16.003.051</b>	<b>299.017.639</b>
Asfaltos	3.707	[m2]	159.566.443	8.105.975	151.460.468
Terrazas	1.131	[m2]	38.946.781	1.978.496	36.968.285
Helipuerto	612	[m2]	87.811.045	4.460.801	83.350.244
Cierres perimetrales	500	[ml]	28.696.420	1.457.778	27.238.642
<b>Maquinarias y equipos</b>			<b>245.540.000</b>	<b>32.782.468</b>	<b>212.757.532</b>
Maquinarias y equipos	47	[unidad]	245.540.000	32.782.468	212.757.532
<b>Total CLP \$</b>			<b>12.785.572.246</b>	<b>408.870.967</b>	<b>12.376.701.279</b>
<b>Total UF</b>			<b>445.546</b>	<b>14.248</b>	<b>431.298</b>

En base a lo expuesto en este informe el valor razonable de los activos principales que conforman el centro médico Peñalolen al 30 de junio de 2020 se ha determinado en CLP \$ 12.376.701.279 equivalentes a UF 431.298, al 30 de junio de 2020.

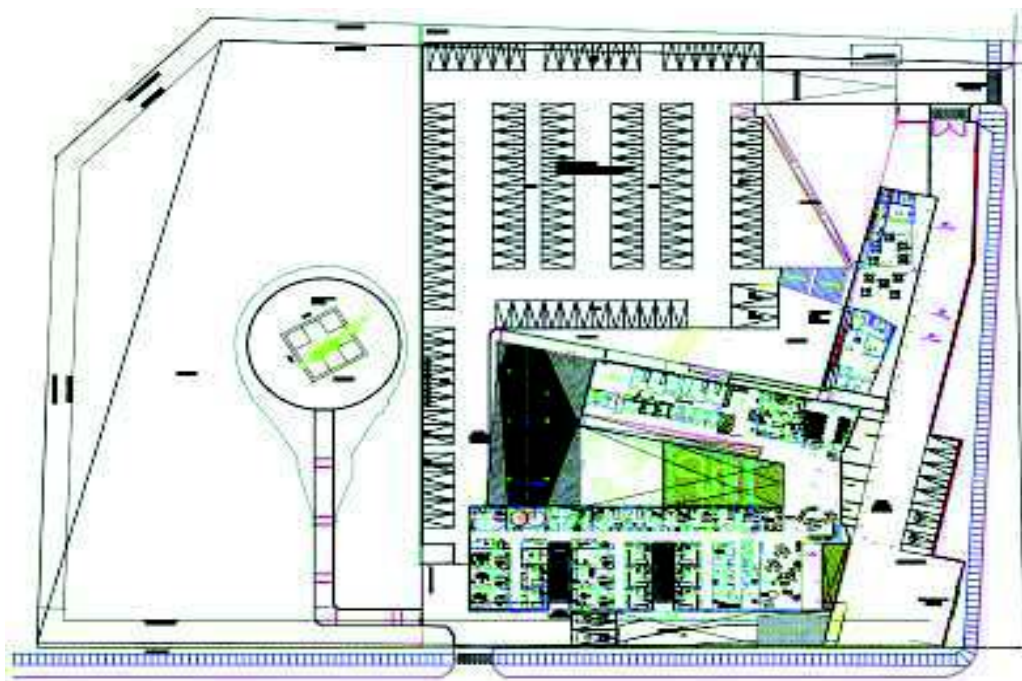
El detalle de los bienes tasados se adjunta en anexo denominado "Informe CM\_Peñalolen\_Anexo\_Tasacion".



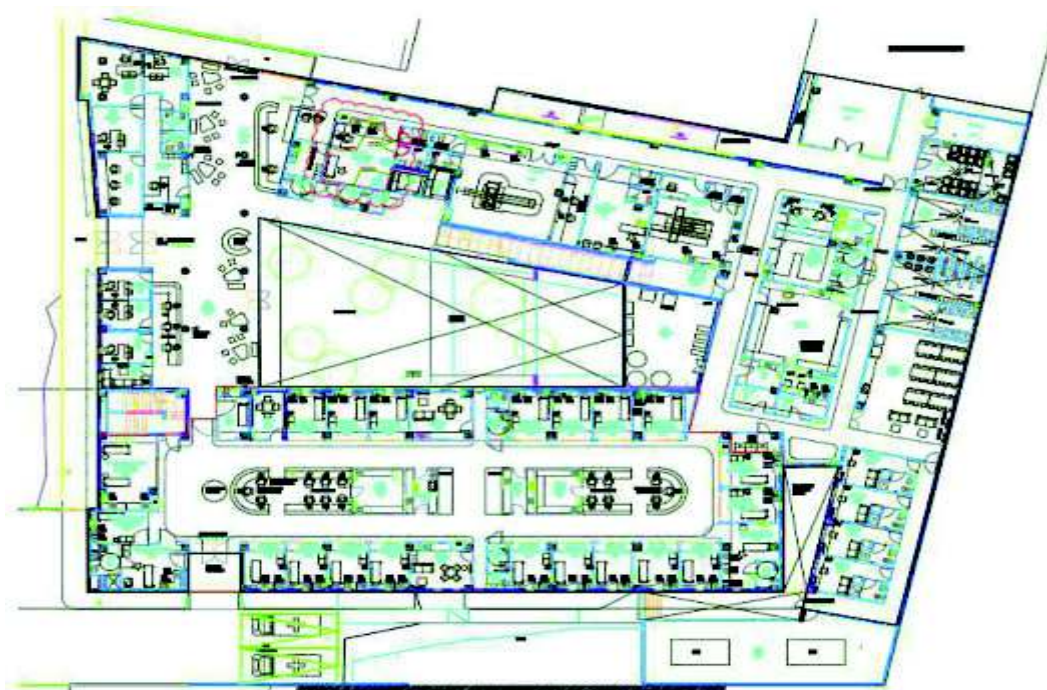


## B. Planos Centro Médico.

- Planta Piso 1



- Planta Piso zocalo





### C. Rol de Avalúo.

- Plano Cartográfico SII.



- Certificado Avalúo Simple.

### CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

17 de Julio de 2020

Datos Generales					
Comuna	PENALOLÉN			ROL	09066-00317
Dirección o Nombre de la Propiedad	AV. LOS PRESIDENTES 8950 ECOBARRIO CASAGRANDE				
Nombre del Propietario	INMOBILIARIA CLC S.A.				
Ubicación	URBANA	Destino	SALUD	Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2020					
Desglose de Avalúo			Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2		
Avalúo Total	\$	2 994 426.323	Contribución Neta	\$	8 144 840
Avalúo Exento	\$	0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$	0
Avalúo Afecto	\$	2 994 426.323	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$	187 152
Año Término de Exención			Sobretasa del 0,275%	\$	0
			Cuota Aseo Municipal	\$	0
			Contribución Total	\$	8 331 992

Avalúo Total Actualizado al 17/07/2020	\$	3 030 360 415
--	----	---------------

## D. Fotografías



Acceso Principal Av. Los Presidentes.



Acceso Por calle Acueducto.



Recepción Pacientes.



Sala de Espera.



Estación de Enfermería.



Pasillos Procedimientos.





Box Procedimientos.



Consultas Médicas.



Procedimientos.



Imagenología.



Helipuerto y Fachada por Los Presidentes.



Fachada por calle Acueducto.

**TRANSSA**  
Tasaciones y Servicios Inmobiliarios

**INFORME DE TASACION  
NORMA IFRS**

**AV. LAS CONDES N° 10.681**  
Comuna de Las Condes

Preparado para

**Inmobiliaria CLC S.A**

ISO 9001:2008

Carlos Antúnez 2123, Providencia, Santiago, Chile / Teléfono: (56-2) 499 9800  
Fax: (56-2) 234 2419, [informacion@transsa.com](mailto:informacion@transsa.com), [www.transsa.com](http://www.transsa.com)

N° L19004-20-13

# INFORME DE TASACION - NORMA IFRS

CODIGO TASACION	L19004-20-13
ID	COT032L-20
FECHA VISITA	10 de julio de 2020
FECHA TASACION	30 de junio de 2020

## 1.0.- IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

NOMBRE	Inmobiliaria CLC S.A	RUT	76.433.290-3
--------	----------------------	-----	--------------

## 2.0.- IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

DIRECCION (Municipal)	AV. LAS CONDES N° 10.681				TIPO PROPIEDAD	Terreno
COMUNA	Las Condes				ROL AVALÚO	2470-577
SECTOR	Av. Las Condes				AVALUO FISCAL \$	3.387.086.156
REGION	13	Metropolitana de Santiago	Año Const.	-	DESTINO SEGÚN SII	Otros No Considerados
					USO ACTUAL	Desocupado
					COPROPIEDAD	NO

## 2.1.- INFORMACIÓN A REVELAR

NORMA APLICABLE	NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipos"	MÉTODO DE VALORIZACIÓN	Comparación de mercado
-----------------	--	------------------------	------------------------

## 3.0.- VALOR DE TASACION

### DESGLOSE DEL VALOR

3.1.1.- Terrenos	Forma	Rol	Superficie m²	\$/m²	UF/m²	Subtotal \$	Subtotal UF
Superficie Terreno	Regular	2470-577	7.203,34	2.982.027	103,92	21.480.555.824	748.545
<b>Subtotal terreno</b>			<b>7.203,34</b>	<b>2.982.027</b>	<b>103,92</b>	<b>21.480.555.824</b>	<b>748.545</b>

3.1.2.- Construcciones	Rol indiv.	Materialidad	Estado	Superficie Util (m²)	\$/m²	UF/m²	Subtotal \$	Subtotal UF
No considera					-	-	-	-
<b>Subtotal Construcciones</b>				-	-	-	-	-

3.1.3.- OO CC c/Superficie	Ver desglose en cuadro de valorización en detalle	-	-
3.1.4.- OO CC Valor Global	Ver desglose en cuadro de valorización en detalle	-	-

VALOR DE TASACION (VALOR RAZONABLE)	\$	UF
	<b>21.480.555.824</b>	<b>748.545</b>

Valor UF al	30-06-2020	28.696,42
-------------	------------	-----------

## 3.2.- Síntesis / Aspectos relevantes

Terreno emplazado en vereda sur de Av. Las Condes, en la intersección con calle Lo Fontecilla, en sector de uso mixto, con una importante concentración de equipamiento, comercio y oficinas, definidas en torno a Av. Las Condes y Estoril, zona nor-oriental de la comuna de Las Condes.

Forma parte de un sector con tendencia al desarrollo inmobiliario, con muy buena accesibilidad, por su emplazamiento en torno a vía estructuradora y cercanía a autopistas urbanas como Av. Presidente Kennedy y Costanera Norte.

El mayor y mejor uso del terreno, es el desarrollo inmobiliario, ya sea para un proyecto habitacional, de equipamiento o mixto. Se observan edificios en construcción, principalmente en la vereda norte de Av. Las Condes, que corresponde a la comuna de Vitacura. El terreno tasado se emplaza en zona EAm1, la cual permite una constructibilidad de 2,5 y altura de 24,5 metros, las cuales se pueden maximizar y mejorar, debido que por su superficie y emplazamiento, podría ser acogido a conjunto armónico.

La valorización del terreno se realiza según las normas de IFRS. Para ello se analiza método comparativo de mercado, homologando según factores incidentes que corresponden a emplazamiento, superficie y condiciones normativas - cabida y rendimiento del terreno.

Su valor se determina mediante Método de Comparación, que considera la asignación del valor a la propiedad en base a la comparación de ésta con otros bienes de similares características u homologables.

### Notas:

Se debe destacar que el presente informe se analiza y valoriza dentro de un contexto socio-económico complejo, iniciado a raíz del estallido social que presenta el país desde su inicio el 18 de octubre del 2019 y por la Pandemia del Covid-19. Estimamos que este tipo de propiedad, con desarrollo a largo plazo, no se deberían ver afectados por la situación actual del país.



Imagen principal: Terreno

### Declaración del tasador:

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.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble y su vecindario están mencionados.
5. Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparadas por el tasador abajo firmante, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la tasación, en conformidad al artículo 22, del Reglamento de Sociedades Anónimas.
- 6.- Que las tasaciones fueron realizadas contemplando la normativa IFRS atinente.

Firma Transsa

Nombre Tasador	Carolina Cabello Berner	Arquitecto	ISO 9001:2008
Supervisor Transsa	Guisela Martínez	Arquitecto	



### 3.5.- ALCANCES GENERALES

#### CARACTERIZACION, CRITERIOS Y CONCLUSIONES PARA VALORIZACION

DIRECCION	: AV. LAS CONDES N° 10.681	
COMUNA	: Las Condes	REGION Metropolitana de Santiago

##### 3.5.1- ANTECEDENTES TÉCNICO LEGALES

Para realizar informe de tasación, se reviso la siguiente documentación:

- Rol, certificados de avalúo fiscal simple y detallado. Plano cartográfico
- Certificado de Informaciones Previas N° 473 de fecha 20/02/2016.
- Plano fusión lotes, Resolución N° 64 de fecha 2/08/2007
- Plan Regulador comunal de Las Condes

##### 3.5.2- CRITERIOS

La presente tasación se practica bajo las exigencias de la norma IFRS, NIC 16

##### 3.5.3.- NIVEL DE JERARQUÍA

Los datos utilizados para la presente valorización corresponden a los siguientes:

Enfoque de mercado recoge antecedentes de mercado publicados en fuentes de público acceso, los cuales han sido recogidos y homologados de acuerdo a condiciones observables de cada bien. Se consideran supuestos de mercado de Nivel II.

Enfoque de Valor Físico ( o Costo de Reposición Depreciado) utiliza información estadística interna de costos de construcción directos, antecedentes recopilados y actualizados de acuerdo a comportamientos de la industria. Se consideran supuestos de mercado de Nivel III.

Enfoque de Ingresos considera información de mercado públicamente disponible tales como canones de arriendo, vacancias y tasa de descuento, se consideran supuestos de mercado de Nivel II; otros supuestos utilizados dentro de la valorización corresponde a información proporcionada por cliente o criterio experto Transsa, se considera Nivel III.

### 3.5.- ALCANCES GENERALES

#### CARACTERIZACION, CRITERIOS Y CONCLUSIONES PARA VALORIZACION

DIRECCION	: AV. LAS CONDES N° 10.681	
COMUNA	: Las Condes	REGION Metropolitana de Santiago

#### 3.5.4.- MÁXIMO Y MEJOR USO DEL ACTIVO

El máximo y mejor uso tiene en cuenta la utilización del activo en las siguientes dimensiones:

- a. Un uso que es físicamente posible tendrá en cuenta las características físicas del activo que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio del activo.
- b. Un uso que es legalmente permisible tendrá en cuenta las restricciones legales de utilización del activo que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio del activo.
- c. Un uso que es financieramente factible tendrá en cuenta si una utilización del activo que es físicamente posible y legalmente permisible genera un ingreso o flujos de efectivo adecuados (teniendo en cuenta los costos de conversión del activo para esa finalidad) para producir una rentabilidad de la inversión que los participantes del mercado requerirían de una inversión en ese activo destinado a ese uso.

Aplicación al caso en estudio:

##### Respecto al punto a.

- Por localización en la zona nor-oriental de la comuna de Las Condes, sector Estoril, de alta consolidación y desarrollo inmobiliario activo, en la intersección de Av. Las Condes con calle Lo Fontecilla, zona de uso mixto, con una importante concentración de equipamiento, comercio y oficinas.
- Por tipología, terreno eriazo, libre de edificaciones, topografía plana, morfología semi regular, superficie y proporción aptas para desarrollo inmobiliario en coherencia a lo que se observa en el entorno.

##### Respecto al punto b.

- Por regulación del PRC de Las Condes, uso del suelo en zona UC2 y UV que admite desarrollo de equipamiento de servicios entre otros y vivienda colectiva. Las condiciones de edificación en zona EAm1, constructibilidad de 2,5 y altura de 24,5 metros, las cuales se pueden maximizar y mejorar, debido a que por su superficie y emplazamiento podría ser acogido a conjunto armónico.

##### Respecto al punto c.

- Por capacidad de generación de ingresos, dado el nivel de desarrollo y valores de mercado asociados al potencial admitido por los instrumentos de planificación.

##### Conclusión sobre el caso en estudio:

Se concluye que la situación actual del activo correspondiente a terreno eriazo con uso expectante para desarrollo inmobiliario representa el máximo y mejor uso y en consecuencia el análisis asociado a la definición del valor será desarrollados en línea respecto de esta premisa.

**4.0.- INFORMACION DEL SECTOR**

<b>DIRECCION</b>	: AV. LAS CONDES N° 10.681		
<b>COMUNA</b>	: Las Condes	<b>REGION</b>	Metropolitana de Santiago

**4.1.- CARACTERISTICAS DEL SECTOR**

Sector emplazado en torno a Av. Las Condes en la intersección con Estoril. Sector con uso mixto, mayormente con comercio, equipamiento y servicios de escala comunal e intercomunal. Cuenta con un activo mercado en que se observa la construcción de edificios de oficinas con frente a Av. Las Condes y Estoril, y uso habitacional en baja altura en calles interiores. Corresponde al límite norte de la comuna de Las Condes con la comuna de Vitacura. Posee muy buena accesibilidad, por su emplazamiento en vía estructuradora intercomunal y de emplazarse inmediato al acceso de Av. Presidente Kennedy y Costanera Norte.

El entorno se presenta heterogéneo en cuanto a tipologías, calidad de las construcciones y usos, observándose edificaciones de baja altura con uso residencial, comercial y de oficinas, alternadas con edificios habitacionales e institucionales (oficinas) en altura de diversas datar y tipologías.

<b>Indicar si existe alguna restricción en el uso del suelo:</b>	<b>Calidad urbanización:</b>	Alta-consolidada
No presenta restricciones al uso actual de la propiedad. De acuerdo a plan regulador comunal de Las Condes, forma parte de zona normativa EAm1, zona de edificación aislada media.	Electricidad Agua Potable Alcantarillado	Red aérea Red pública Red pública Calzada Acera Paisajismo Hormigón Cemento Desarrollado

<b>4.2. NORMATIVA:</b>	<b>a) Zona uso de suelo:</b>	<b>UC2 / UV</b>	<b>b) Zona de Edificación:</b>	<b>EAm1'</b>
Usos de suelo permitidos:	Usos de suelo prohibidos:		Sup. predial mínima	1.500 m2
Residencial	Los no mencionados como permitidos		% Ocupación de suelo	30%
Áreas Verdes, Espacio Público			Índice Constructibilidad	2,5
Equipamiento (salud, educación, seguridad, culto-cultura, social, deportes, esparcimiento, comercio, servicios)			Altura máxima	24,5 m. / 7 p.
			Densidad habitacional	-

**5.0.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD**

<b>5.1.- TERRENO</b>				
<b>DIMENSIONES</b>	Frente :	<b>88,37</b> mts.	Fondo :	<b>93,12</b> mts.
<b>SUPERFICIE TOTAL TERRENO</b>		<b>7.203,34</b> m <sup>2</sup>	% Ocupación de suelo p1 :	-
<b>LIMITES DE LA PROPIEDAD</b>				
1. NORTE	: con	<b>Av. Las Condes</b>	en:	<b>88,37</b> mts
2. SUR	: con	<b>Otra propiedad</b>	en:	<b>28,71 / 61,15</b> mts
3. ORIENTE	: con	<b>Otra propiedad</b>	en:	<b>93,12</b> mts
4. PONIENTE	: con	<b>Calle Lo Fontecilla</b>	en:	<b>58,11 / 33</b> mts

**5.2.- CARACTERISTICAS DE PROPIEDAD Y DE LA EDIFICACION**

Terreno emplazado en vereda sur de Av. Las Condes, 240 metros al oriente de la intersección con calle Estoril y del nudo vial, donde convergen vías estructuradoras como Av. Tabancura - Vitacura, Av. Las Condes, Estoril y autopistas urbanas como Av. Presidente Kennedy y conexión con acceso a Autopista Costanera Norte.

Se emplaza en el límite norte de la comuna de Las Condes, límite con la comuna de Vitacura (vereda norte de Av. Las Condes). Sector con alta concentración de oficinas y equipamiento, donde destacan edificios de oficina con placas comerciales, supermercado Líder y la clínica Las Condes, además de equipamiento variado, en torno a Av. Las Condes.

Posee un frente a Av. Las Condes de 88,37 m2 y fondo de 93,12 metros en su deslinde oriente y 61,15 - 28,71 en su deslinde poniente, con una superficie neta, no afecto a utilidad pública de 7.203,34 m2. Se conforma por la fusión de 5 roles, los que fueron fusionados según Resolución N° 64/2007. Este posee forma semi regular, con menor contra frente, pudiendo mejorar su forma y rendimiento si se incluyera el Rol 2470-117, el cual es un rol remanente, con una superficie de 94,74 m2. Su incorporación, solo mejoraría la forma del paño, no su rendimiento y cabida actual, la cual ya es muy buena.

El mayor y mejor uso del terreno, es el desarrollo inmobiliario, según lo que permite la zona EAm1. Dada la superficie del terreno y su emplazamiento con frente directo a Av. Las Condes, el mayor y mejor uso del terreno, es un uso mixto, habitacional, oficinas y placa comercial. podría ser acogido a copropiedad inmobiliaria, dado su superficie y emplazamiento en vía que cuenta con un perfil adecuado.

**5.3.- OBSERVACIONES TERRENO, CESIONES Y OTRAS RESTRICCIONES**

De acuerdo a plan regulador comunal de Las Condes y CIP N° 473/2016, terreno no se encuentra afecto a utilidad pública y no presenta ningún tipo de restricciones.

## 10.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV. LAS CONDES N° 10.681	REGION:	Metropolitana de Santiago
COMUNA :	Las Condes	TIPO PROPIEDAD:	Terreno
VALOR UF :	\$ 28.696,42		

6.1.- METODO DE COMPARACION DE MERCADO					REFERENCIAS 1: TERRENOS					
Nº	Dirección referencial	Tipo Fuente	Fecha Publicación	Código	Fono/CBR (Fojas, N°)	M² terreno	M² constr.	UF Total	Índice UF/m² terr	Zona Normativa
1	Av. Las Condes, Vitacura	Oferta (2)	07-10-2018	2718899	229543001	4.120	-	280.160	68,00	EAm5
2	Av. Vitacura 9000, Vitacura	Oferta (2)	30-08-2019	4874294	984815709	2.200	-	154.000	70,00	EAm5
3	Av. Vitacura / Padre Hurtado - Tabancura / Vitacura	Oferta (2)	03-07-2019	4247987	998472202	2.300	-	163.400	71,04	EAm5
4	Av. Las Condes / Vitacura	Oferta (2)	13-11-2019	4410984	990009000	9.000	-	756.000	84,00	EAm5
5	Av. Las Condes 12375, Las Condes	Oferta (2)	13-12-2018	4479099	998463225	1.560	-	135.720	87,00	EAm1'
6	Las Clarisas 21-25-33-35, Las Condes	Venta (1)	04-09-2019	Promesas		2.100	-	190.160	90,55	EAm1'
7	Sanchez Fontecilla 1070/ Montealegre 1083, Las Condes	Venta (1)	08-08-2019	Rp 5749/19		1.920	-	168.960	88,00	EAm4
8	Av. Las Condes 10.800, Vitacura	Venta (1)	14-06-2017	Rp. 8725/2017		4.785	-	425.835	88,99	EAm4 / 5

### HOMOLOGACION DE REFERENCIA DE TERRENOS

Nº	Dirección Referencial	M² terreno	UF/M² Terreno	Ajuste (%)	Factores de Homologación					Categoría Referencia	Ponderación (%)	UF/M² Ajustado
					Superficie	Ubicación / Accesibilidad	Exposición	Morfología / Topografía	Normativa			
1	Av. Las Condes, V	4.120	68,00	10%	1,05	1,00	1,00	1,00	1,25	Inferior	14%	80,33
2	Av. Vitacura 9000	2.200	70,00	5%	1,10	1,00	1,00	1,00	1,25	Inferior	12%	91,44
3	Av. Vitacura / Pa	2.300	71,04	5%	1,10	1,00	1,00	1,00	1,25	Inferior	12%	92,80
4	Av. Las Condes /	9.000	84,00	5%	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	Inferior / Medio	16%	95,76
5	Av. Las Condes 12	1.560	87,00	5%	1,15	1,00	1,00	1,00	1,15	Inferior	13%	109,30
6	Las Clarisas 21-2	2.100	90,55	0%	1,10	1,10	1,10	1,00	1,15	Inferior	9%	138,60
7	Sanchez Fontecill	1.920	88,00	0%	1,15	1,10	1,10	1,00	1,15	Inferior	8%	140,82
8	Av. Las Condes 10	4.785	88,99	0%	1,05	1,00	1,00	1,00	1,15	Inferior	16%	107,46

VALORES HOMOLOGADOS (UF/M²)	
Mínimo	80,33
Máximo	140,82
Promedio	107,06
Ponderado	103,92

PROPIEDAD EN ANALISIS							
Superficie	Ubicación / Accesibilidad	Exposición	Morfología / Topografía	Normativa	M² terreno	M² constr.	UF/M² Terreno
Muy Buena	Muy Buena	Muy Buena	Muy Buena	Buena	7.203,34	-	103,92

PLANO DE UBICACIÓN DE REFERENCIAS (OFERTAS)	PLANO DE UBICACIÓN DE REFERENCIAS (VENTAS)
	

### CONCLUSIONES Y ALCANCES SOBRE LAS REFERENCIAS

El terreno con buen emplazamiento, con frente directo a Av. Las Condes, en sector mixto, de equipamiento y edificios en altura media, tanto para uso habitacional como para uso de equipamiento - oficinas.

La valorización se realiza considerando su mayor y mejor uso, que corresponde al desarrollo inmobiliario en altura, según condiciones de edificación de la zona normativa que forma parte. La determinación del valor del terreno se realiza mediante análisis de Método Comparativo de Mercado. Se adjunta una muestra de 8 referencias, las cuales corresponden a ofertas de mercado, publicadas y disponibles a julio de 2020. El terreno tasado forma parte de zona normativa EAm-1, zona que permite una constructibilidad de 2,5 y una altura de 21 metros o 7 pisos.

Se adjuntan 8 referencias, 5 de las cuales corresponden a ofertas de terrenos con potencial inmobiliario, publicadas para la venta, las cuales por corresponder a ofertas, se encuentran sujetas a descuentos, el que va a depender de la negociación a realizar caso a caso. Estas presentan valores ubicados entre 68,0 UF/m2 a 87,0 UF/m2. Las otras 3 referencias corresponden a ventas efectivas, inscritas en el Conservador de Bienes Raíces, las que presentan valores ubicados entre 88,0 a 90,0 UF/m2. Las 8 muestras se homologan con la propiedad tasada, según factores como superficie, emplazamiento, ubicación, accesibilidad, exposición, morfología, consolidación del entorno y zona normativa. De acuerdo a la homologación realizada, se obtiene un rango ubicado entre 80,33 UF/m2 como mínimo y 140,8 UF/m2 como máximo, con un promedio ponderado de 103,9 UF/m2. Este valor se considera acorde al terreno tasado, su emplazamiento con frente a vías estructuradoras comunales, accesibilidad, cercanía a autopistas urbanas y superficie total del paño.



**7.- PLANIMETRIA****DIRECCION** : AV. LAS CONDES N° 10.681**COMUNA** : Las Condes**REGION** Metropolitana de Santiago**7.1 PLANO DE UBICACIÓN****7.2 IMAGEN SATELITAL**



**7.- PLANIMETRIA**

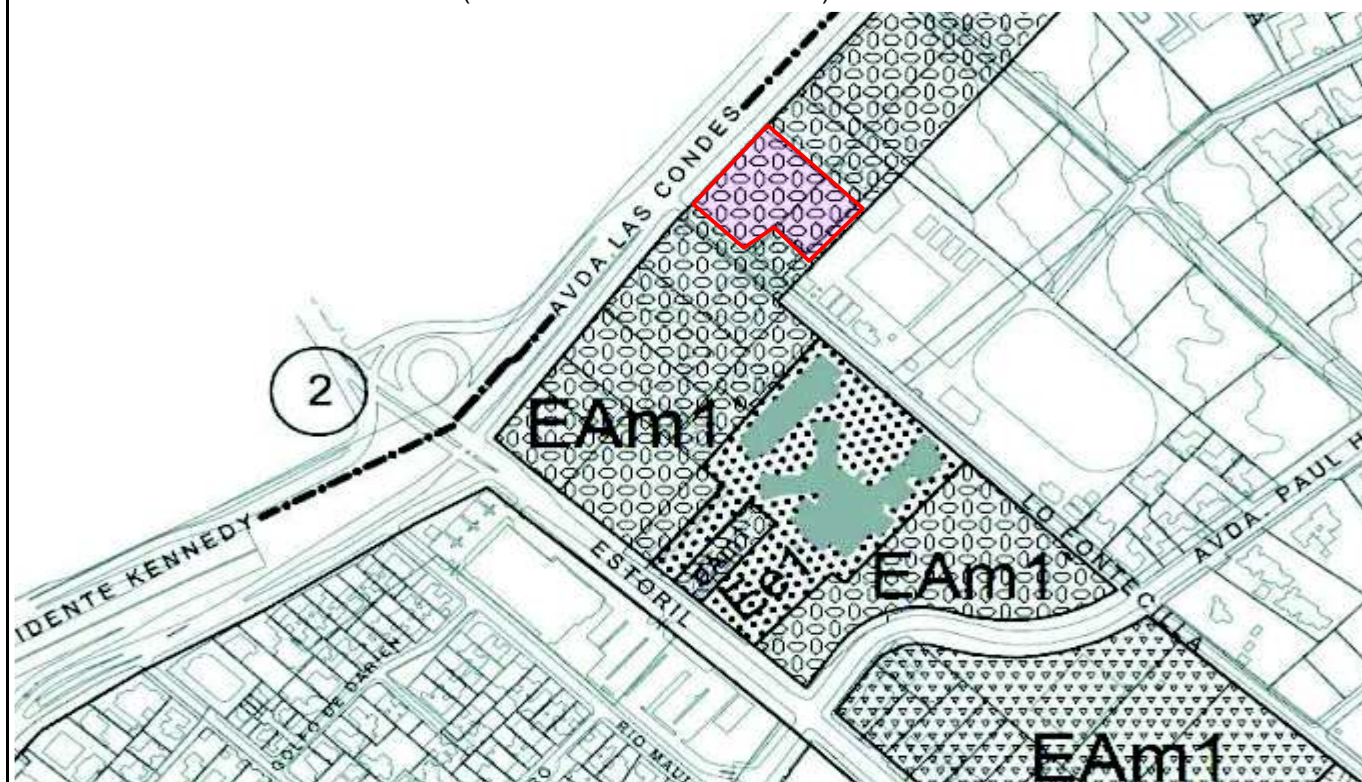
DIRECCION : AV. LAS CONDES N° 10.681

COMUNA : Las Condes

REGION Metropolitana de Santiago

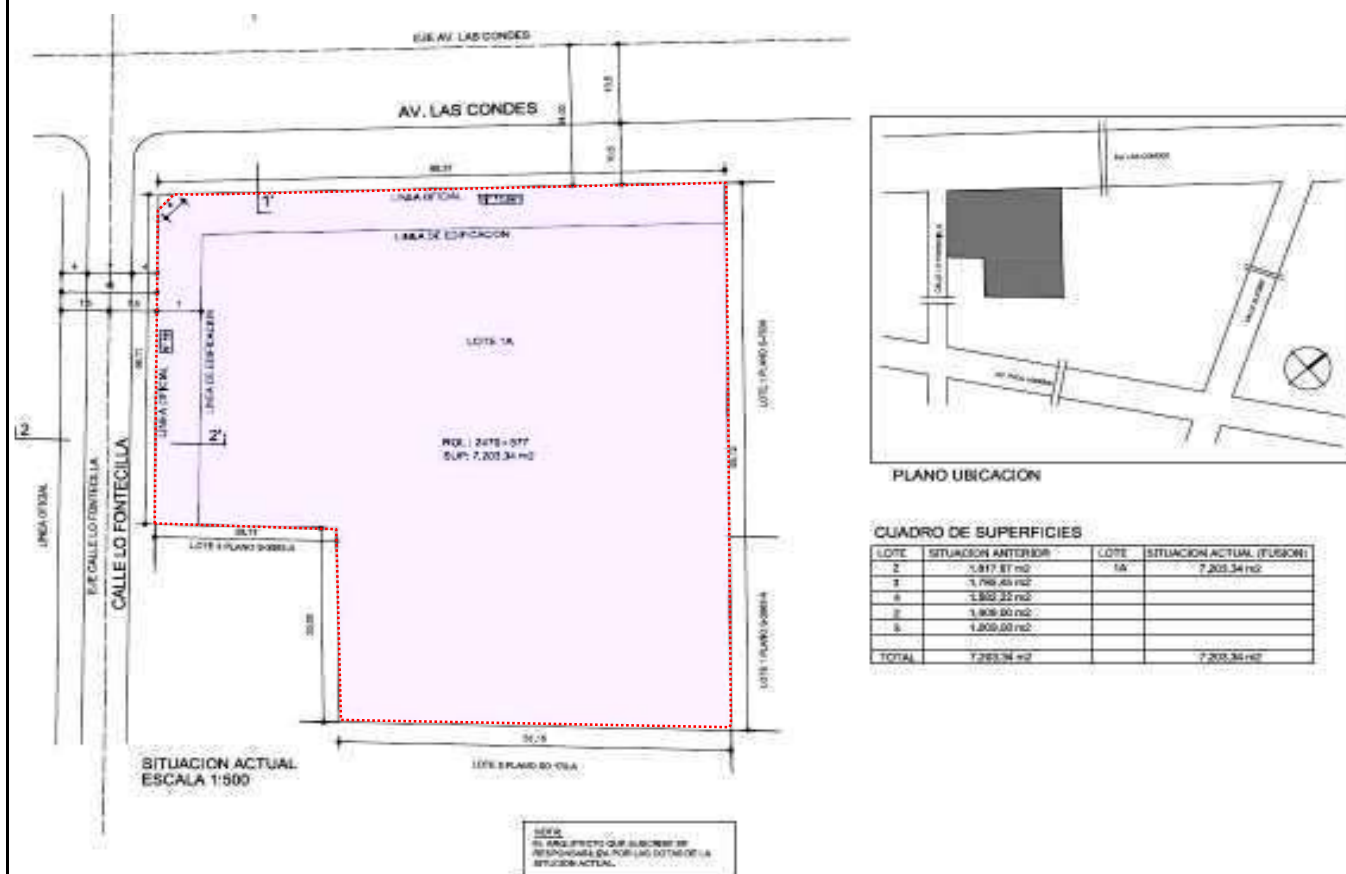
**7.3 PRC Y NORMATIVA**

PLANO EDIFICACIÓN - ZONA E-Am1 (Edificación Aislada media N° 1)



PLANO USO DE SUELO - ZONA UC2 (Uso comercial N° 2)



**7.- PLANIMETRIA****DIRECCION** : AV. LAS CONDES N° 10.681**COMUNA** : Las Condes**REGION** Metropolitana de Santiago**7.4 PLANO PLANTA DISTRIBUCION  
PLANO FUSION ROLES**



## 9.- DOCUMENTOS

DIRECCION : AV. LAS CONDES N° 10.681

COMUNA : Las Condes

REGION Metropolitana de Santiago

## 9.1 PLANO CARTOGRAFICO SII



## 9.2 CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL SIMPLE

## CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

12 de Julio de 2020

Datos Generales					
Comuna	LAS CONDES			ROL	02470-00577
Dirección o Nombre de la Propiedad	AV LAS CONDES 10681 LOTE 1 A PLANO S 7034				
Nombre del Propietario	INMOBILIARIA CLC S.A.				
Ubicación	URBANA	Destino	OTROS NO CONSIDERADOS	Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2020					
Desglose de Avalúo			Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2		
Avalúo Total	\$	3.346.922.002	Contribución Neta	\$	9.103.628
Avalúo Exento	\$	0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$	0
Avalúo Afecto	\$	3.346.922.002	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$	209.183
Año Término de Exención			Sobretasa del 0,275%	\$	0
			Cuota Aseo Municipal	\$	23.521
			Contribución Total	\$	9.336.332

Avalúo Total Actualizado al 12/07/2020	\$	3.387.086.156
--	----	---------------

## 9.- DOCUMENTOS

DIRECCION	: AV. LAS CONDES N° 10.681	
COMUNA	: Las Condes	REGION Metropolitana de Santiago

## 9.1 CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL DETALLADO

## Avalúo Fiscal Detallado

Comuna	Las Condes
Número de Rol de Avalúo	2470-577
Dirección o nombre del bien Raíz	AV LAS CONDES 10681 LOTE 1 A
Latitud	-33.382202
Longitud	-70.531417
Destino del bien raíz	OTROS NO CONSIDERADOS
Ubicación	URBANA
Area Homogénea	XAB161
Avalúo Prorrateo bien común	—
Avalúo total	\$3.346.922.002
Avalúo exento de impuesto	\$0
Avalúo afecto a impuesto	\$3.346.922.002
Contribuciones trimestrales	\$9.336.332
Superficie terreno (m <sup>2</sup> o has)	7203,00 m2
Superficie construcciones (m <sup>2</sup> )	882 m2

## Detalle Avalúo Líneas de Construcción

Línea	Material	Calidad	Año Construcción	Condición	Cantidad (m <sup>2</sup> o m <sup>3</sup> )	Destino
1	Albañilería	Media	1982		232,00 m2	OFICINA
2	Acero	Media	2008		648,00 m2	BODEGA Y ALMACENAJE
3	Perfiles Metálicos	Media Inferior	2008		2,00 m2	OTROS NO CONSIDERADOS



**10.- FOTOGRAFIAS**      Página N° 1

<b>DIRECCION</b>	: AV. LAS CONDES N° 10.681	
<b>COMUNA</b>	: Las Condes	<b>REGION</b> Metropolitana de Santiago



Fotografía 1: Frente Av. Las Condes



Fotografía 2: Frente Av. Las Condes



Fotografía 3: Intersección Av. Las Condes - Lo Fontecilla



Fotografía 4: Interior terreno



Fotografía 5: Interior terreno



Fotografía 6: Interior terreno



**10.- FOTOGRAFIAS**      Página N° 2

DIRECCION	: AV. LAS CONDES N° 10.681	
COMUNA	: Las Condes	REGION Metropolitana de Santiago



Fotografía 7: Frente terreno - Av. Las Condes al poniente



Fotografía 8: Terreno - Intersección de Av. Las Condes - Lo Fontecilla





Fotografía 9: Interior terreno

N° L19004-20-13

## 11.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV. LAS CONDES N° 10.681		
COMUNA :	Las Condes	REGION	Metropolitana de Santiago
VALOR UF :	\$ 28.696,42	TIPO PROPIEDAD	Terreno

## ANALISIS DE LAS REFERENCIAS DE COMPARACIÓN DE MERCADO

TERRENOS			
Referencia N°1: Av. Las Condes, Vitacura	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	<a href="https://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/vitacura-metropolitana/2718899-strip-center-oficinas-departamentosconstruccion-altura-uda">https://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/vitacura-metropolitana/2718899-strip-center-oficinas-departamentosconstruccion-altura-uda</a>		
		<p>Oferta publicada para la venta, sujeta a descuento, según cierre de negocio. Corresponde a un terreno emplazado en vereda norte de Av. Las Condes, inmediato a Estoril, en la comuna de Vitacura.</p> <p>De acuerdo a PRC forma parte de zona E-Am5, la que permite una constructibilidad de 1,6 y una altura máxima de 7 pisos y una densidad de 105 h/h.</p> <p>Se considera equivalente en emplazamiento y exposición e inferior en condiciones normativas, cabida máxima y rendimiento del terreno tota. Inferior por superficie.</p>	
Referencia N°2: Av. Vitacura 9000, Vitacura	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	<a href="https://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/vitacura-metropolitana/4874294-vitacura-altura-9000-uda">https://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/vitacura-metropolitana/4874294-vitacura-altura-9000-uda</a>		
		<p>Oferta publicada para la venta, sujeta a descuento, según cierre de negocio. Corresponde a un terreno emplazado en torno a Av. Vitacura, en sector de Lo Matta, zona de uso mixto, mayormente de equipamiento en torno a Av. Vitacura.</p> <p>De acuerdo a PRC forma parte de zona E-Am5, la que permite una constructibilidad de 1,6 y una altura máxima de 7 pisos y una densidad de 105 h/h. Esta zona normativa es una de las que permite mayor altura y constructibilidad en la zona.</p> <p>Se considera equivalente en emplazamiento y exposición e inferior en condiciones normativas, cabida máxima y rendimiento del terreno tota. Inferior por superficie.</p>	
Referencia N°3: Av. Vitacura / Padre Hurtado - Tabancura /	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	<a href="https://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/vitacura-metropolitana/4247987-inmejorable-ubicacion-vitacura-entre-padre-hurtado-y-">https://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/vitacura-metropolitana/4247987-inmejorable-ubicacion-vitacura-entre-padre-hurtado-y-</a>		
		<p>Oferta publicada para la venta, sujeta a descuento, según cierre de negocio. Corresponde a un terreno emplazado en torno a Av. Vitacura, entre Padre Hurtado y calle Tabancura, zona de uso mixto, mayormente de equipamiento en torno a Av. Vitacura.</p> <p>De acuerdo a PRC forma parte de zona E-Am5, la que permite una constructibilidad de 1,6 y una altura máxima de 7 pisos y una densidad de 105 h/h. Esta zona normativa es una de las que permite mayor altura y constructibilidad en la zona.</p> <p>Se considera equivalente en emplazamiento y exposición e inferior en condiciones normativas, cabida máxima y rendimiento del terreno total. Inferior por superficie.</p>	
Referencia N°4: Av. Las Condes / Vitacura	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	<a href="https://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/lo-barnechea-metropolitana/4410984-inmejorable-ubicacion-lo-barnechea-las-condes-9000-">https://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/lo-barnechea-metropolitana/4410984-inmejorable-ubicacion-lo-barnechea-las-condes-9000-</a>		
		<p>Oferta publicada para la venta, sujeta a descuento, según cierre de negocio. Corresponde a un terreno emplazado en vereda norte de Av. Las Condes, inmediato a Estoril, en la comuna de Vitacura.</p> <p>De acuerdo a PRC forma parte de zona E-Am5, la que permite una constructibilidad de 1,6 y una altura máxima de 7 pisos y una densidad de 105 h/h.</p> <p>Se considera equivalente en emplazamiento y exposición e inferior en condiciones normativas, cabida máxima y rendimiento del terreno tota. Inferior por superficie.</p>	



## 11.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV. LAS CONDES N° 10.681	REGION	Metropolitana de Santiago
COMUNA :	Las Condes	TIPO PROPIEDAD	Terreno
VALOR UF :	\$ 28.696,42		

Referencia N°5: Av. Las Condes 12375, Las Condes	Nivel de Jerarquía	Nivel II
Link	<a href="https://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/las-condes-metropolitana/4479099-nueva-las-condes-12375-">https://www.portalinmobiliario.com/venta/sitio/las-condes-metropolitana/4479099-nueva-las-condes-12375-</a>	
		<p>Oferta publicada para la venta, sujeta a descuento, según cierre de negocio. Corresponde a un terreno emplazado en Av. Las Condes, inmediato al Cantagallo, al oriente del terreno tasado. Se emplaza en vereda sur de Av. Las Condes y es parte de la comuna de Las Condes.</p> <p>De acuerdo a PRC forma parte de zona E-Am1, zona que permite una constructibilidad de 2,5, altura máxima de 24,5 metros.</p> <p>Se considera equivalente en emplazamiento, exposición y superficie. Inferior en superficie, cabida, posibilidades de uso y rendimiento del terreno total. No cuenta con la posibilidad de ser acogido a conjunto armónico.</p>
Referencia N°6: Las Clarisas 21-25-33-35, Las Condes	Nivel de Jerarquía	0
Link		
		<p>Compraventa de terreno para desarrollo inmobiliario, conformado por la fusión de 4 roles colindantes, emplazado en calle Las Clarisas, 35 metros al nor-oriente de la intersección con Av. Las Condes.</p> <p>Forma parte de zona normativa EAm1, zona de edificación aislada alta, la cual presenta condiciones normativas favorables para desarrollo inmobiliario en altura, con un máximo de 7 pisos de altura.</p> <p>Considera un anteproyecto aprobado para un edificio de 7 pisos, con 4 subterráneos.</p> <p>Se considera inferior en emplazamiento, exposición, superficie y posibilidades de uso, ya que por su emplazamiento se limita mayormente a uso habitacional. Inferior en superficie y cabida general.</p>
Referencia N°7: Sanchez Fontecilla 1070/ Montealegre	Nivel de Jerarquía	Nivel II
Link	0	
		<p>Compraventa de Terreno para desarrollo inmobiliario, emplazado en la vereda oriente de calle Mariano Sánchez Fontecilla, inmediato a la intersección con Av. Cristóbal Colón, en el límite poniente de la comuna de Las Condes, conformado por la fusión de 2 roles colindantes.</p> <p>Forma parte de zona normativa E-Am4, edificación aislada de máximo 9 pisos o 31,5 metros.</p> <p>Considera un anteproyecto aprobado para un edificio de uso mixto, oficinas y habitacional, desarrollado en 9 pisos mas 5 subterráneos.</p> <p>Se considera inferior en emplazamiento, exposición, superficie y posibilidades de uso. Inferior en superficie y cabida general. Sin posibilidad de ser acogido a conjunto armónico.</p>
Referencia N°8: Av. Las Condes 10.800, Vitacura	Nivel de Jerarquía	0
Link	0	
		<p>Compraventa de terreno emplazado en la vereda norte de Av. Las Condes, 250 metros al oriente de la intersección con calle Tabancura - Estoril, frente al terreno tasado, pero en la comuna de Vitacura, límite sur.</p> <p>Forma parte de zona normativa E-Am4 y E-Am5, zona de edificación aislada media de máximo 5 y 7 pisos.</p> <p>Posee un permiso de edificación aprobado y en construcción, para un edificio de 9 pisos y 4 subterráneos, acogido a conjunto armónico. Misma posibilidad que cuenta el terreno tasado, el cual posee levemente mejores condiciones de edificación de base.</p> <p>Se considera equivalente en emplazamiento, exposición. Se estima levemente superior la vereda sur, debido a la mayor consolidación y reconocimiento como núcleo.</p>

## 12.- ANEXO. DEFINICION DE METODOLOGIAS

DIRECCION : AV. LAS CONDES N° 10.681			
COMUNA : Las Condes		REGION	Metropolitana de Santiago

### Criterios y Metodologías de Tasación aplicados por Transsa para tasaciones IFRS

#### A. Método Comparativo

Considera la asignación de un valor a la propiedad en base a la comparación de ésta con otros bienes de similares características u homologables de acuerdo a criterios objetivos (ubicación, emplazamiento, programa, calidad constructiva entre otros). Las fuentes utilizadas son la base de datos de Transsa levantada de transacciones del Conservador de Bienes Raíces y de las propias tasaciones de nuestra oficina y las ofertas detectadas en medios escritos o portales inmobiliarios.

Típicamente este criterio se aplica para todas las tasaciones realizadas por nuestra oficina. No obstante, en casos de propiedades de características muy particulares, la comparación con otras propiedades no resulta del todo aplicable.

#### B. Valor Físico o Valor de Reposición Depreciado

Consiste en asignar a) un valor comercial al terreno (ya sea por referencias directas en el sector si existen o por homologación con sectores similares con oferta de suelo a la fecha y b) el valor físico de las construcciones, que corresponde al costo de reposición a nuevo del bien, incluidos los costos indirectos de su ejecución, depreciado según la antigüedad de sus componentes, grado de obsolescencia y estado de mantención. La depreciación de las obras se estimará de acuerdo a su edad efectiva en años y su expectativa de vida en años.

Normalmente, esta corresponde a la valorización más conservadora de un inmueble, pero permite a la vez fijar una cota con bastante objetividad, esta es la razón por la que estimamos siempre útil su aplicación.

#### C. Alcances de la Tasación bajo IFRS (Valor Razonable)

i. "Valor justo es el monto por el cual podría ser intercambiado un activo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

ii. Normalmente, el valor justo de los terrenos y edificios se determina a partir de la evidencia basada en el mercado, mediante una tasación realizada habitualmente por tasadores calificados profesionalmente. El valor justo de los elementos de planta y equipo será habitualmente su valor de mercado, determinado mediante una tasación.

iii. Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, como consecuencia de la naturaleza específica del elemento de activo fijo y porque el elemento rara vez es vendido, salvo como parte de una unidad de negocio en funcionamiento, una entidad podría tener que estimar el valor justo a través de métodos que tengan en cuenta los rendimientos del mismo o su costo de reposición una vez practicada la depreciación correspondiente". Para estos efectos, Transsa ocupa, dependiendo del inmueble, los modelos de depreciación de Marston & Agg o de Ross-Heidecke.

iv. El informe incluye un cuadro ampliado de valorización que se entrega como anexo entrega los siguientes antecedentes y resultados:

- Identificación de cada construcción
- Superficie
- Valor de reposición a nuevo global (incluye costos indirectos)
- Vida útil técnica
- Vida útil trascurrida (ajustada según estado de conservación o mantenciones)
- Vida útil remanente
- Valor de tasación actual
- Valor depreciado acumulado
- Valor residual al término de la vida útil

**TRANSSA**

Tasaciones y Servicios Inmobiliarios

**INFORME DE TASACION  
NORMA IFRS**

**AV. LAS CONDES N° 10.373,  
OFICINAS N° 30 - 75 - 82  
Comuna de Las Condes**

Preparado para

**Inmobiliaria CLC S.A**

ISO 9001:2008

Carlos Antúnez 2123, Providencia, Santiago, Chile / Teléfono: (56-2) 499 9800  
Fax: (56-2) 234 2419, [informacion@transsa.com](mailto:informacion@transsa.com), [www.transsa.com](http://www.transsa.com)

N° L19005-20-13



## INFORME DE TASACION - NORMA IFRS

CODIGO TASACION	L19005-20-13
ID	COT032L-20
FECHA VISITA	10 de julio de 2020
FECHA TASACION	30 de junio de 2020

### 1.0.- IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

NOMBRE	Inmobiliaria CLC S.A	RUT	76.433.290-3
--------	----------------------	-----	--------------

### 2.0.- IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

DIRECCION (Municipal)	AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82	TIPO PROPIEDAD	Oficina
COMUNA	Las Condes	ROL AVALUO	2470-289 / 334 / 340
SECTOR	Av. Las Condes	AVALUO FISCAL \$	742.269.408
REGION	13 Metropolitana de Santiago	DESTINO SEGUN SII	Oficina
	Año Const.	USO ACTUAL	Desocupado
	1.997	COPROPIEDAD	SI

### 2.1.- INFORMACIÓN A REVELAR

NORMA APLICABLE	NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipos"	MÉTODO DE VALORIZACIÓN	Comparación de mercado
-----------------	--	------------------------	------------------------

### 3.0.- VALOR DE TASACION

Propiedad	Tipo Propiedad	Rol	Superficie (m²)	\$/m²	UF/m²	Subtotal \$	Subtotal UF
Global	Oficina	varios	493	2.199.625	76,65	1.085.074.772	37.812,2
<b>Subtotal Construcciones</b>			<b>493</b>	<b>2.199.625</b>	<b>76,65</b>	<b>1.085.074.772</b>	<b>37.812</b>

### VALOR DE TASACION OBRAS COMPLEMENTARIAS

Propiedad	Tipo Propiedad	Rol	unidades	\$/unidad	UF/unidad	Subtotal \$	Subtotal UF
Global	Box simple	varios	12	11.558.141	402,77	138.697.689	4.833,3
<b>Subtotal OO.CC.</b>			<b>12</b>	<b>11.558.141</b>	<b>402,77</b>	<b>138.697.689</b>	<b>4.833</b>

### DESGLOSE DEL VALOR

3.1.1- Terrenos	Forma	Rol	Superficie m²	\$/m²	UF/m²	Subtotal \$	Subtotal UF
Prorratio Oficina 30 (3,39%)	Regular	2470-289	70,41	2.541.211	88,56	178.927.462	6.235
Prorratio Oficina 75 (2,55%)	Regular	2470-334	52,96	2.541.211	88,56	134.591.454	4.690
Prorratio Oficina 82 (4,21%)	Regular	2470-340	87,44	2.541.211	88,56	222.207.851	7.743
<b>Subtotal terreno</b>			<b>210,82</b>	<b>2.541.211</b>	<b>88,56</b>	<b>535.726.767</b>	<b>18.669</b>

3.1.2.- Construcciones	Rol indiv.	Materialidad	Estado	Superficie Útil (m²)	\$/m²	UF/m²	Subtotal \$	Subtotal UF
Superficie Útil Oficina 30	2470-289	B	Bueno	166,30	971.077	33,84	161.490.122	5.628
Prorratio espacio común sobre suelo		B	Bueno	20,62	611.419	21,31	12.606.886	439
Prorratio espacio común bajo suelo		Subterr.	Bueno	14,78	309.998	10,80	4.582.805	160
Superficie Útil Oficina 75	2470-334	B	Bueno	125,00	1.028.709	35,85	128.588.566	4.481
Prorratio espacio común sobre suelo		B	Bueno	15,51	611.419	21,31	9.483.056	330
Prorratio espacio común bajo suelo		Subterr.	Bueno	11,12	309.998	10,80	3.447.243	120
Superficie Útil Oficina 82	2470-340	B	Bueno	202,00	1.028.709	35,85	207.799.122	7.241
Prorratio espacio común sobre suelo		B	Bueno	25,61	611.419	21,31	15.656.340	546
Prorratio espacio común bajo suelo		Subterr.	Bueno	18,36	309.998	10,80	5.691.330	198
<b>Subtotal Construcciones</b>				<b>599,30</b>	<b>916.648</b>	<b>31,94</b>	<b>549.345.470</b>	<b>19.143</b>

3.1.3.- OO CC c/Superficie	Ver desglose en cuadro de valorización en detalle	-	-
3.1.4.- OO CC Valor Global	Ver desglose en cuadro de valorización en detalle	138.697.689	4.833

### VALOR DE TASACION (VALOR RAZONABLE)

\$	UF
<b>1.223.769.926</b>	<b>42.645</b>

Valor UF al	30-06-2020	28.696,42
-------------	------------	-----------

### 3.2.- Síntesis / Aspectos relevantes

Se valorizan 3 oficinas que forman parte del edificio de uso exclusivo de oficinas, denominado Edificio San Damián, emplazado en vereda sur de Av. Las Condes, 50 metros al oriente de la intersección con calle Estoril, en núcleo de oficinas y de equipamiento de la zona oriente de la comuna de Las Condes.

Las 3 oficinas valorizadas se encuentran desocupada y habilitadas, con distribuciones tipo, con usos flexibles (a excepción de oficina 75, que esta habilitada para laboratorio). Las terminaciones de las 3 oficinas tasadas requieren de renovación, ya que se encuentran en regular estado general.

La valorización se realiza bajo norma IFRS. El cuadro de valorización detallado señala: Valor de Reposición, Depreciación según modelo Ross-Heidecke, Valor de Tasación (Valor Razonable), Valor Residual, Vida útil total, transcurrida y remanente.

Su valor se determina mediante Método de Comparación, que considera la asignación del valor a la propiedad en base a la comparación de ésta con otros bienes de similares características u homologables.

#### Notas:

Se debe destacar que el presente informe se analiza y valoriza dentro de un contexto socio-económico complejo, iniciado a raíz del estallido social que presenta el país desde su inicio el 18 de octubre del 2019 y por la Pandemia del Covid-19. Este último y dada las cuarentenas que ha presentado la Región metropolitana, es que este tipo de propiedades no ha podido funcionar de forma normal.



Imagen principal: Fachada Principal

#### Declaración del tasador:

- 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.
- Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación.
- Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha olvidado nada de importancia.
- Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble y su vecindario están mencionados.
- Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparadas por el tasador abajo firmante, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la tasación, en conformidad al artículo 22, del Reglamento de Sociedades Anónimas.
- Que las tasaciones fueron realizadas contemplando la normativa IFRS atinentes.

Nombre Tasador	Carolina Cabello Berner	Arquitecto	ISO 9001:2008
Supervisor Transsa	María Jose Salas	Arquitecto	

N° L19005-20-13

Firma Transsa

### 3.3.- CUADRO DETALLE DE VALORIZACION

<b>DIRECCION</b>	: AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82	<b>REGION</b>	Metropolitana de Santiago
<b>COMUNA</b>	: Las Condes	<b>TIPO PROPIEDAD</b>	Oficina
<b>VALOR UF</b>	: \$ 28.696,42		

#### VALORIZACION BAJO CRITERIO DE UNIDADES FUNCIONALES INDEPENDIENTES (vía Comparación de Mercado)

El siguiente cuadro presenta un desglose de los ítems involucrados en la tasación de este(os) inmueble(s):

##### Construcciones

Item	Categoría	Rol	Piso	Superficie (m²)	\$/m²	UF/m²	Total \$	Total UF
Superficie Útil Oficina 30	Oficina	2470-289	3	166,3	2.123.535	74,0	353.143.884	12.306
Superficie Útil Oficina 75	Oficina	2470-334	7	125,0	2.238.321	78,0	279.790.095	9.750
Superficie Útil Oficina 82	Oficina	2470-340	8	202,0	2.238.321	78,0	452.140.794	15.756
<b>Subtotal Construcciones</b>				<b>493,3</b>	<b>2.199.625</b>	<b>76,65</b>	<b>1.085.074.772</b>	<b>37.812</b>

##### Obras complementarias

Item	Categoría	Rol	Piso	Unidad	\$/m²	UF/m²	Total \$	Total UF
Bx N° 60	Box simple	470-399	-2	1,0	11.650.606	406,0	11.650.606	406
Bx N° 61	Box simple	470-400	-2	1,0	11.650.606	406,0	11.650.606	406
Bx N° 62	Box simple	470-401	-2	1,0	11.650.606	406,0	11.650.606	406
Bx N° 72	Box simple	470-411	-2	1,0	11.650.606	406,0	11.650.606	406
Bx N° 76	Box simple	470-415	-2	1,0	11.650.606	406,0	11.650.606	406
Bx N° 77	Box simple	470-416	-2	1,0	11.650.606	406,0	11.650.606	406
Bx N° 78	Box simple	470-417	-2	1,0	11.650.606	406,0	11.650.606	406
Bx N° 79	Box simple	470-418	-2	1,0	11.650.606	406,0	11.650.606	406
Bx N° 132	Box simple	470-470	-3	1,0	11.373.211	396,3	11.373.211	396
Bx N° 133	Box simple	470-471	-3	1,0	11.373.211	396,3	11.373.211	396
Bx N° 134	Box simple	470-472	-3	1,0	11.373.211	396,3	11.373.211	396
Bx N° 138	Box simple	470-476	-3	1,0	11.373.211	396,3	11.373.211	396
<b>Subtotal OOCC (unidades)</b>				<b>12,0</b>	<b>281.163</b>	<b>402,77</b>	<b>138.697.689</b>	<b>4.833</b>

<b>Subtotal OO.CC. Hipotecables</b>	<b>138.697.689</b>	<b>4.833</b>
-------------------------------------	--------------------	--------------

<b>TOTAL VALORIZACION</b>	<b>1.223.772.462</b>	<b>42.645</b>
---------------------------	----------------------	---------------

### 3.4.- COMENTARIOS A LA VALORIZACIÓN

Valor global de tasación corresponde al Valor Razonable obtenido a partir del flujo descontado de ingresos que genera el bien raíz. Los ingresos están asociados directamente al mercado inmobiliario de renta de propiedades equivalentes al bien tasado.

La apertura del valor global determinado en el flujo descontado, para asignar valor a cada unidad de acuerdo a los valores observados en el mercado local.

### 3.4.- ALCANCES GENERALES

#### CARACTERIZACION, CRITERIOS Y CONCLUSIONES PARA VALORIZACION

DIRECCION : AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82			
COMUNA : Las Condes		REGION	Metropolitana de Santiago

##### 3.4.1- ANTECEDENTES TÉCNICO LEGALES

Para realizar informe de tasación, se reviso la siguiente documentación:

- Roles, certificados de avalúo fiscal simple, detallados
- Certificado de Recepción Final N° 66 de fecha 05/03/1997
- Planos en formato digital de habilitaciones de cada oficina.
- Plan Regulador comunal de Las Condes

##### 3.4.2- CRITERIOS

La presente tasación se practica bajo las exigencias de la norma IFRS, NIC 16

##### 3.4.3.- NIVEL DE JERARQUÍA

Los datos utilizados para la presente valorización corresponden a los siguientes:

Enfoque de mercado recoge antecedentes de mercado publicados en fuentes de público acceso, los cuales han sido recogidos y homologados de acuerdo a condiciones observables de cada bien. Se consideran supuestos de mercado de Nivel II.

Enfoque de Valor Físico ( o Costo de Reposición Depreciado) utiliza información estadística interna de costos de construcción directos, antecedentes recopilados y actualizados de acuerdo a comportamientos de la industria. Se consideran supuestos de mercado de Nivel III.

Enfoque de Ingresos considera información de mercado públicamente disponible tales como cánones de arriendo, vacancias y tasa de descuento, se consideran supuestos de mercado de Nivel II; otros supuestos utilizados dentro de la valorización corresponde a información proporcionada por cliente o criterio experto Transsa, se considera Nivel III.

### 3.4.- ALCANCES GENERALES

#### CARACTERIZACION, CRITERIOS Y CONCLUSIONES PARA VALORIZACION

DIRECCION : AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82			
COMUNA : Las Condes		REGION	Metropolitana de Santiago

#### 3.4.4.- MÁXIMO Y MEJOR USO DEL ACTIVO

El máximo y mejor uso tiene en cuenta la utilización del activo en las siguientes dimensiones:

- a. Un uso que es físicamente posible tendrá en cuenta las características físicas del activo que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio del activo.
- b. Un uso que es legalmente permisible tendrá en cuenta las restricciones legales de utilización del activo que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio del activo.
- c. Un uso que es financieramente factible tendrá en cuenta si una utilización del activo que es físicamente posible y legalmente permisible genera un ingreso o flujos de efectivo adecuados (teniendo en cuenta los costos de conversión del activo para esa finalidad) para producir una rentabilidad de la inversión que los participantes del mercado requerirían de una inversión en ese activo destinado a ese uso.

Aplicación al caso en estudio:

##### Respecto al punto a.

- Por localización en edificio de uso exclusivo de oficinas, denominado Edificio San Damián, emplazado en vereda sur de Av. Las Condes, 50 metros al oriente de la intersección con calle Estoril, en núcleo de oficinas y de equipamiento de la zona oriente de la comuna de Las Condes.
- Por tipología, oficinas que forman parte del edificio de uso exclusivo de oficinas, denominado Edificio San Damián. Unidades desocupadas y habilitadas, con distribuciones tipo y usos flexibles.

##### Respecto al punto b.

- Por regulación del PRC de Las Condes, uso del suelo en zona UC2 que admite desarrollo de equipamiento de servicios entre otro, uso desarrollado en el edificio de ubicación de las unidades.

##### Respecto al punto c.

- Por capacidad de generación de ingresos, dado los valores observados en el mercado en que se transan y o arriendan este tipo de bienes.

##### Conclusión sobre el caso en estudio:

Se concluye que la situación actual de los activos correspondiente a oficinas (más respectivas obras complementarias asociadas, box de estacionamiento), representa el máximo y mejor uso y en consecuencia el análisis asociado a la definición del valor será desarrollado en línea respecto de esta premisa.



3.5 CUADRO DE VALORIZACION DETALLADO - IFRS

Terrenos																
Item	Sup m <sup>2</sup> / Cantidad	UF/m <sup>2</sup> base	Ajuste comercial	Valor UF/m <sup>2</sup>	Valor Total UF	UF/m <sup>2</sup> Tasación	Total Tasación UF	Estado conserv.	Repos. UF/m <sup>2</sup>	Total Repos. UF	Depre- ciación	UF/m <sup>2</sup> Tasación	Total Tasación UF	Valor Deprec. Acumulada UF	% Valor Residual	Valor Residual UF
Priorrateo Oficina 30 (3.39%)	70.41	88.56	100%	88.56	6.235	88.56	88.56	4	23.38	482	9.0%	21.31	439	43	2%	123
Priorrateo Oficina 75 (2.55%)	52.96	88.56	100%	88.56	4.690	88.56	88.56	4	11.88	178	9.0%	10.80	160	16	0%	-
Priorrateo Oficina 82 (4.21%)	87.44	88.56	100%	88.56	7.743	88.56	88.56	3	37.13	7.499	3.5%	35.85	4.641	160	2%	93
Subtotal Terreno	210.82			88.56	18.669	88.56	88.56	4	23.38	363	9.0%	21.31	330	32	2%	-
								3	11.88	132	9.0%	10.80	120	12	0%	-
								4	23.38	7.499	3.5%	35.85	7.241	258	2%	150
								4	11.88	218	9.0%	10.80	198	20	0%	-
Subtotal Construcciones	599.30								33.84	20.282		31.94	19.143	1.139		395

Obras Complementarias, Maquinaria y Equipos con Valor Global																
Item	Cantidad/ unidades	Vida útil técnica	Antigüedad ajustada	Vida útil remanente	Estado conserv.	Repos. UF	Total Repos. UF	Depre- ciación	UF/m <sup>2</sup> Tasación	Total Tasación UF	Valor Deprec. Acumulada UF	% Valor Residual	Valor Residual UF			
Bx N° 60, Rol 470-399 (2 Subte)	1.0	80	2	78	3	420	420	3.5%	406.00	406	14	5%	21			
Bx N° 61, Rol 470-400 (2 Subte)	1.0	80	2	78	3	420	420	3.5%	406.00	406	14	5%	21			
Bx N° 62, Rol 470-401 (2 Subte)	1.0	80	2	78	3	420	420	3.5%	406.00	406	14	5%	21			
Bx N° 72, Rol 470-411 (2 Subte)	1.0	80	2	78	3	420	420	3.5%	406.00	406	14	5%	21			
Bx N° 76, Rol 470-415 (2 Subte)	1.0	80	2	78	3	420	420	3.5%	406.00	406	14	5%	21			
Bx N° 77, Rol 470-416 (2 Subte)	1.0	80	2	78	3	420	420	3.5%	406.00	406	14	5%	21			
Bx N° 78, Rol 470-417 (2 Subte)	1.0	80	2	78	3	420	420	3.5%	406.00	406	14	5%	21			
Bx N° 79, Rol 470-418 (2 Subte)	1.0	80	2	78	3	420	420	3.5%	406.00	406	14	5%	21			
Bx N° 132, Rol 470-470 (3 Subte)	1.0	80	2	78	3	410	410	3.5%	396.33	396	14	5%	21			
Bx N° 133, Rol 470-471 (3 Subte)	1.0	80	2	78	3	410	410	3.5%	396.33	396	14	5%	21			
Bx N° 134, Rol 470-472 (3 Subte)	1.0	80	2	78	3	410	410	3.5%	396.33	396	14	5%	21			
Bx N° 138, Rol 470-476 (3 Subte)	1.0	80	2	78	3	410	410	3.5%	396.33	396	14	5%	21			
Subtotal OO.CC. Valor Global						5.000				4.833	167	5%	250			
TOTAL VALORIZACION										43.951		42.645		1.306		645

Nota:  
El valor de reposición indicado no corresponde al costo recomendado para efectos de seguro, ya que considera el total de las construcciones y obras complementarias existentes a nuevo, dentro de las cuales hay ítems que no necesariamente se verían afectados en un eventual siniestro.



**4.0.- INFORMACION DEL SECTOR**

DIRECCION	:	AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82		
COMUNA	:	Las Condes	REGION	Metropolitana de Santiago

**4.1.- CARACTERISTICAS DEL SECTOR**

Sector emplazado en torno a Av. Las Condes en la intersección con Estoril. Sector con uso mixto, mayormente con comercio, equipamiento y servicios de escala comunal e intercomunal. Cuenta con un activo mercado en que se observa la construcción de edificios de oficinas con frente a Av. Las Condes y Estoril, y uso habitacional en baja altura en calles interiores. Corresponde al límite norte de la comuna de Las Condes con la comuna de Vitacura. Posee muy buena accesibilidad, por su emplazamiento en vía estructuradora intercomunal y de emplazarse inmediato al acceso de Av. Presidente Kennedy y Costanera Norte.

El entorno se presenta heterogéneo en cuanto a tipologías, calidad de las construcciones y usos, observándose edificaciones de baja altura con uso residencial, comercial y de oficinas, alternadas con edificios habitacionales e institucionales (oficinas) en altura de diversas datas y tipologías.

Indicar si existe alguna restricción en el uso del suelo:	Calidad urbanización:		Alta-consolidada	
No presenta restricciones al uso actual de la propiedad. De acuerdo a plan regulador comunal de Las Condes, forma parte de zona normativa EAm1, zona de edificación aislada media.	Electricidad	Red aérea	Calzada	Hormigón
	Agua Potable	Red pública	Acera	Cemento
	Alcantarillado	Red pública	Paisajismo	Desarrollado

<b>4.2. NORMATIVA:</b>	<b>a) Zona uso de suelo:</b>	<b>UC2</b>	<b>b) Zona de Edificación:</b>	<b>EAm1</b>
Usos de suelo permitidos:	Usos de suelo prohibidos:		Sup. predial mínima	1.500 m2
Residencial	Los no mencionados como permitidos		% Ocupación de suelo	30%
Áreas Verdes, Espacio Público			Indice Constructibilidad	2,5
Equipamiento (salud, educación, seguridad, culto-cultura, social, deportes, esparcimiento, comercio, servicios)			Altura máxima	24,5 m. / 7 p.
			Densidad habitacional	-

**5.0.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD**

5.1.- TERRENO					
DIMENSIONES		Frente :	30,0 mts.	Fondo :	64 mts.
SUPERFICIE TOTAL TERRENO			210,8 m²	% Ocupación de suelo p1 :	-
LIMITES DE LA PROPIEDAD					
1. NORTE	:	con	Av. Las Condes	en:	30,00 mts
2. SUR	:	con	Otra propiedad	en:	30,00 mts
3. ORIENTE	:	con	Otra propiedad	en:	64,00 mts
4. PONIENTE	:	con	Otra propiedad	en:	64,00 mts

**5.2.- CARACTERISTICAS DE PROPIEDAD Y DE LA EDIFICACION**

Oficinas que forman parte de edificio denominado Edificio San Damián, de uso exclusivo de oficinas, emplazado en vereda sur de Av. Las Condes, 55 metros al oriente de la intersección con calle Estoril, nudo vial donde se accede a Av. Presidente Kennedy y donde convergen vías como Av. Las Condes, Estoril, Tabancura.

Las oficinas valorizadas presentan las siguientes características:

- Rol 2470-289, Av. Las Condes 10373 Oficina 30, avalúo \$ 247.921.649, destino oficina, superficie útil 166,30 m2 y un prorrato de 3,39%, lo que corresponde a un terreno de 70,41 m2. Oficina ubicada en tercer piso, habilitada, con terminaciones de calidad corriente, en regular estado de conservación, requiere de una nueva habilitación. Considera una distribución convencional, con una zona central y privados, salas de reuniones, en divisiones livianas.

- Rol 2470-334, Av. Las Condes 10373 Oficina 75, avalúo \$ 186.685.801, destino oficina, superficie útil 125 m2 y un prorrato de 2,55%, lo que corresponde a un terreno de 52,96 m2. Oficina ubicada en séptimo piso, habilitada, con terminaciones de calidad corriente, en normal estado de conservación. Considera una distribución atípica, realizada para un uso específico. Requiere nueva habilitación, distribución y terminaciones generales.

- Rol 2470-340, Av. Las Condes 10373 Oficina 82, avalúo \$ 1307.661.960, destino oficina, superficie útil 202 m2 y un prorrato de 4,21%, lo que corresponde a un terreno de 87,44 m2. Oficina ubicada en octavo piso, habilitada, con terminaciones de calidad corriente, en regular estado de conservación, requiere de una nueva habilitación. Considera una distribución convencional, con una zona central y privados, salas de reuniones, en divisiones livianas.

**5.3.- OBSERVACIONES TERRENO, CESIONES Y OTRAS RESTRICCIONES**

De acuerdo a plan regulador comunal de Las Condes, terreno donde se emplaza el edificio tasado no se encuentra afecto a utilidad pública y no presenta ningún tipo de restricciones.

## 10.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82		
COMUNA :	Las Condes	REGION:	Metropolitana de Santiago
VALOR UF :	\$ 28.696,42	TIPO PROPIEDAD:	Oficina

6.1.- METODO DE COMPARACION DE MERCADO				REFERENCIAS 1: OFICINAS						
N°	Dirección referencial	Tipo Fuente	Fecha Publicación	Código	Fono/CBR (Fojas, N°)	M² terreno	M² constr.	UF Total	Indice UF/m² terr	UF/m² Constr
1	Estoril 100, Oficina piso 10	Oferta (2)	30-05-2019	4836286	990990103	0	100	8.500	-	85,00
2	Av. Las Condes 10.373, Oficinas 24 - 25	Oferta (2)	31-05-2020	5504361	992342722	0	151	13.980	-	92,58
3	Estoril, Av. Las Condes, Piso 10	Oferta (2)	02-06-2020	5643050	979168786	0	110	10.450	-	95,00
4	Av. Las Condes 10.373	Oferta (2)	14-02-2020	5285424	995168597	0	240	23.000	-	95,83
5	Av. Las Condes, Estoril	Oferta (2)	22-04-2019	4750415	993327087	0	90	8.700	-	96,67
6	Estoril 50	Oferta (2)	06-07-2020	5705758	992183188	0	100	9.995	-	99,95
7	Av. Presidente Kennedy, Estoril	Oferta (2)	07-10-2018	3632434	998472202	0	115	11.500	-	100,00
8	Av. Las Condes 10465	Oferta (2)	15-11-2019	5204306	962294051	0	53	5.700	-	107,55

REFERENCIAS 2: OFICINAS									
Nº	Dirección referencial	Tipo Fuente	Fecha	Fono/CBR (Fojas, N°)	M² terreno	M² constr.	UF Total	Indice UF/m² terr	UF/m² Constr
9	Av. Las Condes 9792, Of. 802, Rol 2139-262	Venta (1)	18-04-2019	Fs. 33394 N° 48463	0	227	15.100	-	66,52
10	Av. Las Condes 10.373, Of. 62, Rol 2470-321	Venta (1)	11-01-2019	Fs. 2986 N° 4333	0	38	2.842	-	74,79
11	Estoril 50, Of. 702	Venta (1)	28-12-2018	Fs. 98140, N° 138986	0	52	4.500	-	86,54
12	Lo Fontecilla 201, Of. 729, Rol 2743-92	Venta (1)	27-11-2018	Fs. 89108, N° 125970	0	49	4.288	-	87,51
13	Av. Las Condes 10.373, Of. 65, Rol 2470-324	Venta (1)	07-03-2016	Fs. 16916, N° 24290	0	125	11.300	-	90,40
14	Estoril 50, Of. 1001, Rol 2741-197	Venta (1)	13-03-2018	Fs. 20041, N° 28584	0	38	4.090	-	107,63
15	Av. Las Condes 10.373, Of. 76, Rol 2470-335	Venta (1)	23-07-2018	Fs. 54637, N° 78722	0	51	6.150	-	120,59



### CONCLUSIONES Y ALCANCES SOBRE LAS REFERENCIAS

El sector emplazado en torno al nudo vial que se conforma en la intersección de Av. Las Condes, Estoril, Tabancura y Av. Presidente Kennedy. Sector con una importante concentración de equipamiento, edificios de oficinas y comercio.

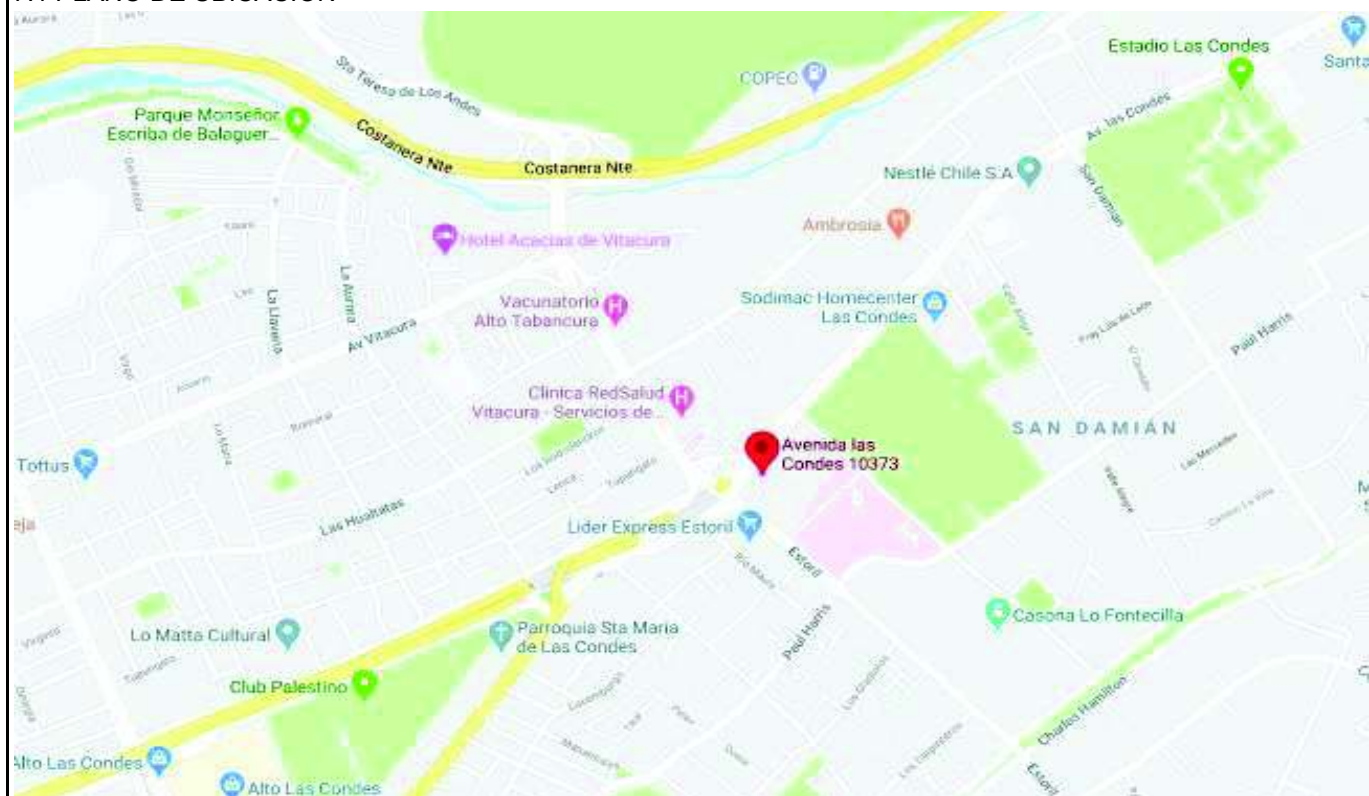
La valorización de las 3 oficinas tasadas, se realiza mediante análisis de método comparativo de mercado. Para ello se revisa la oferta y compraventas de oficinas emplazadas en el núcleo de oficinas de Av. Estoril con Av. Las Condes.

Se adjuntan dos cuadros de muestras, uno de ellos corresponde a ofertas de mercado, publicadas y vigentes a la fecha de tasación y un segundo cuadro, que corresponde a ventas efectivas, inscritas en el Conservador de Bienes Raíces, en los últimos años.

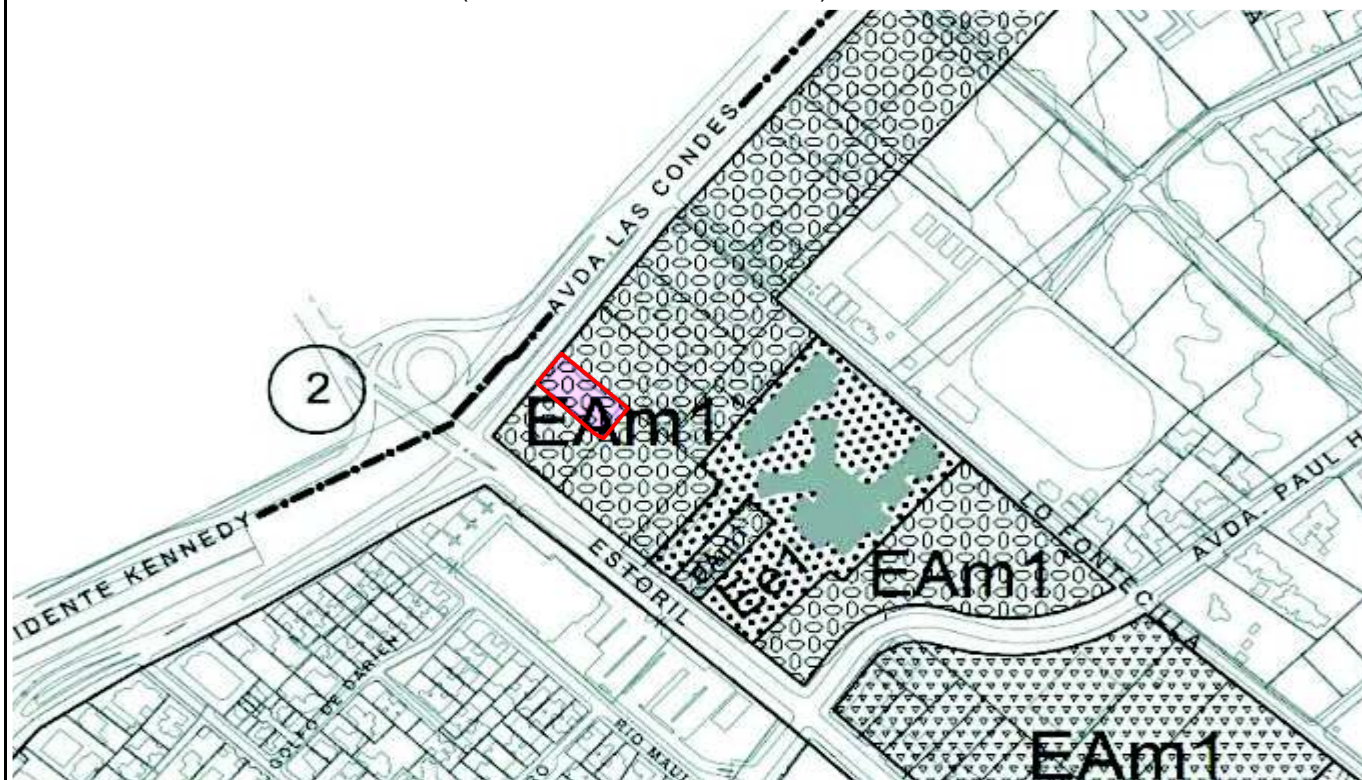
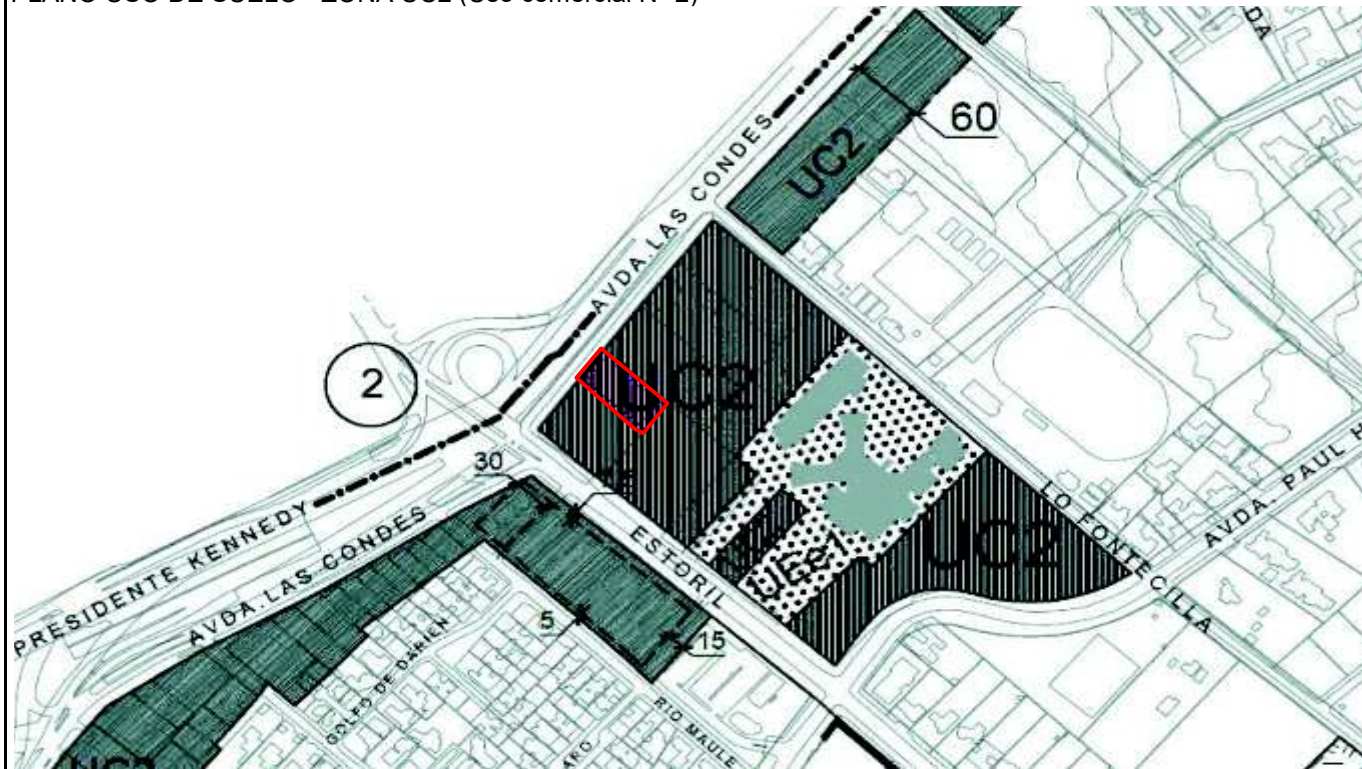
Las ofertas presentan valores ubicados entre 85,0 a 107 UF/m², valores que incluyen a lo menos 1 estacionamiento, por lo que el valor unitario de la oficina considerando su superficie útil vendible se ubica entre 75,60 a 95,75 UF/m². Las ventas presentan valores ubicados entre 66,50 UF/m² a 120,60 UF/m², montos que al igual que las ofertas, incluyen obras complementarias, en al menos 1 estacionamiento. Los montos varían según superficie útil, ubicación específica, vistas, habilitación, flexibilidad de usos y estado de conservación actual.

Se debe tener en consideración que el caso de las habilitaciones es importante señalar que un eventual inversionista no necesariamente aprobará el 100% del layout existente razón por la cual la habilitación aprueba solo un porcentaje por este concepto en torno al 50% de lo habilitado.

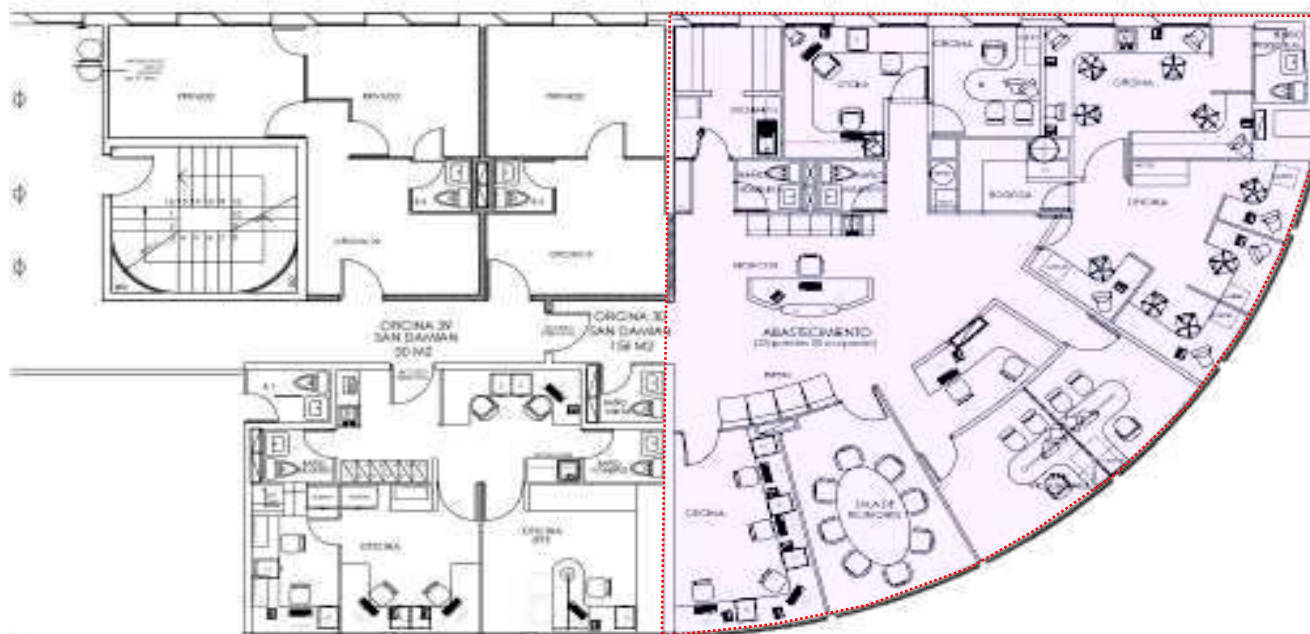
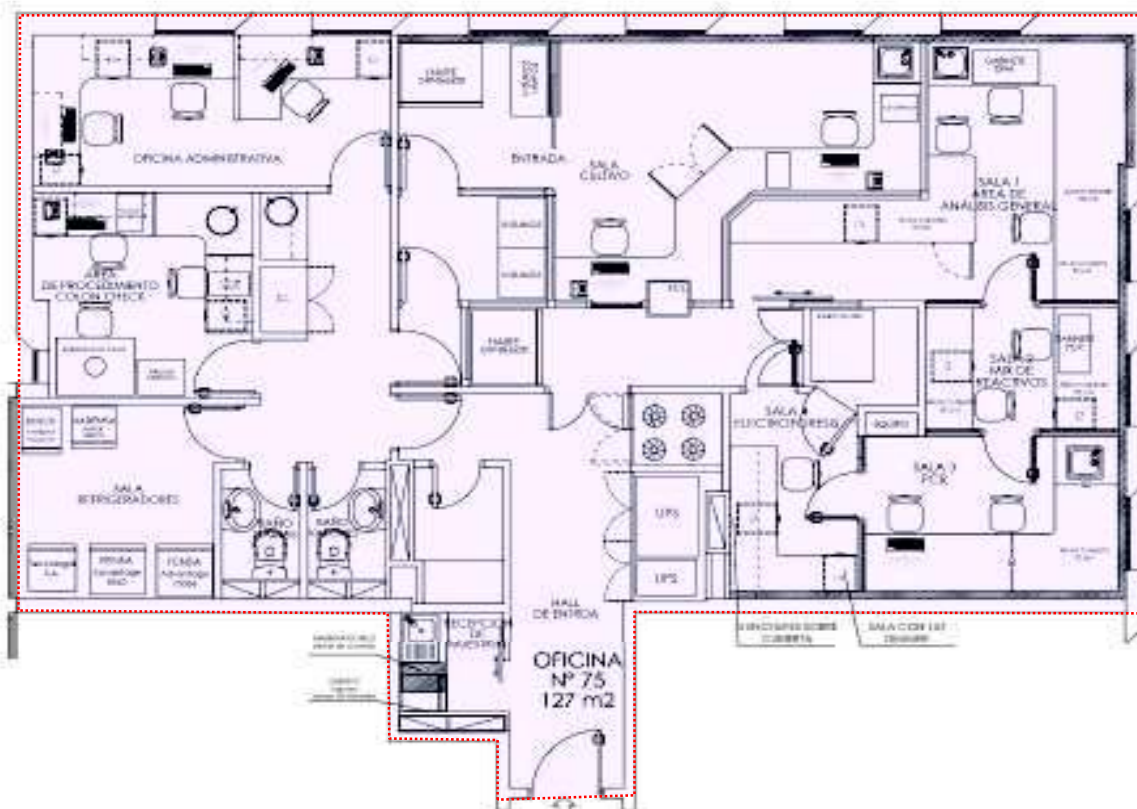


**7.- PLANIMETRIA****DIRECCION** : AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82**COMUNA** : Las Condes**REGION** Metropolitana de Santiago**7.1 PLANO DE UBICACIÓN****7.2 IMAGEN SATELITAL**



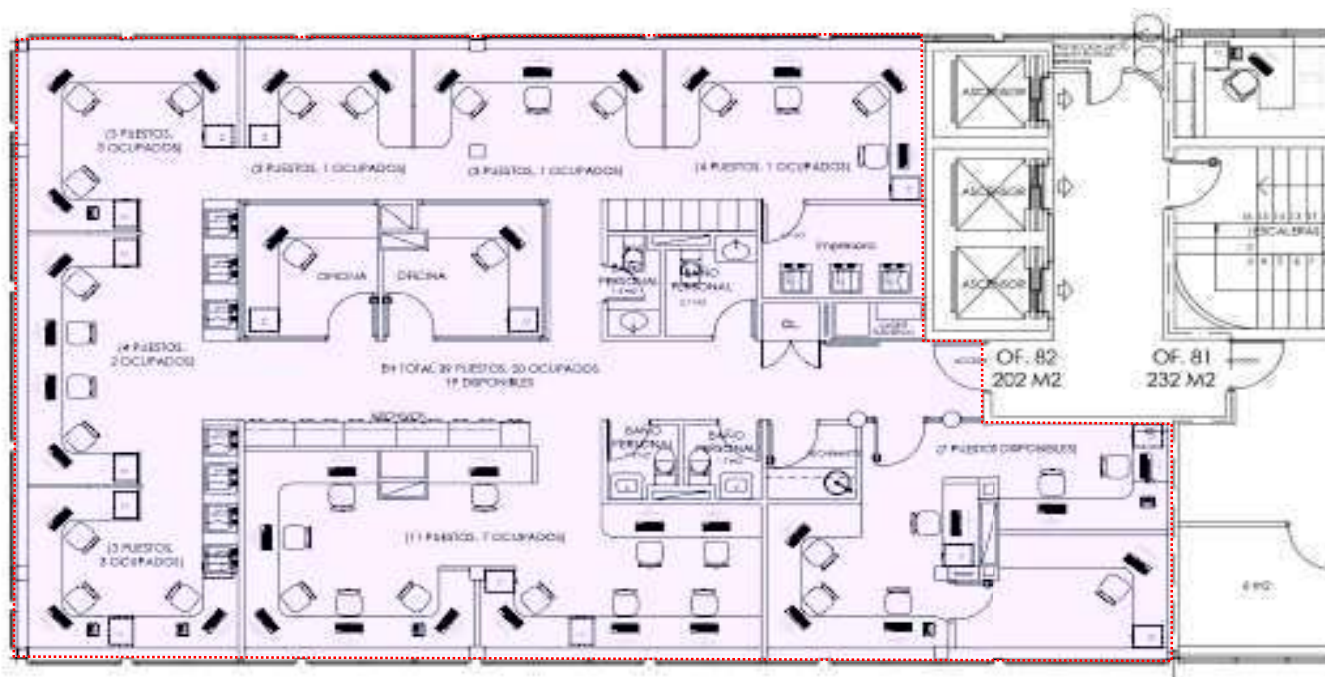
**7.- PLANIMETRIA****DIRECCION** : AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82**COMUNA** : Las Condes**REGION** Metropolitana de Santiago**7.3 PRC Y NORMATIVA****PLANO EDIFICACIÓN - ZONA E-Am1 (Edificación Aislada media N° 1)****PLANO USO DE SUELO - ZONA UC2 (Uso comercial N° 2)**



**7.- PLANIMETRIA****DIRECCION** : AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82**COMUNA** : Las Condes**REGION** Metropolitana de Santiago**7.4 PLANO PLANTA DISTRIBUCION****PLANTA OFICINA N° 30 - HABILITACIÓN ACTUAL****PLANTA OFICINA N° 75 - HABILITACIÓN ACTUAL**

REGION	Metropolitana de Santiago
--------	---------------------------


## PLANTA OFICINA N° 82 - HABILITACIÓN ACTUAL





Rol	Estacionamiento	Ubicación	Avaluo
2470-399	60	2° Subterráneo	4.835.318
2470-400	61	2° Subterráneo	4.835.318
2470-401	62	2° Subterráneo	4.835.318
2470-411	72	2° Subterráneo	4.835.318
2470-415	76	2° Subterráneo	4.835.318
2470-416	77	2° Subterráneo	4.835.318
2470-417	78	2° Subterráneo	4.835.318
2470-418	79	2° Subterráneo	4.835.318
2470-470	132	3° Subterráneo	4.835.318
2470-471	133	3° Subterráneo	4.835.318
2470-472	134	3° Subterráneo	4.835.318
2470-476	138	3° Subterráneo	4.835.318

**8.- CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION**

<b>DIRECCION</b> :	AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82	
<b>COMUNA</b> :	Las Condes	<b>REGION</b> :

<b>1. Superficie Útil Oficina 30</b>	Recepción, 1 sala de reuniones, 2 privados, 5 oficinas con estaciones de trabajo, 1 bodega, 1 kitchenette, 3 medios baños.	
	Programa:	
Estructura	Hormigón armado, losa de hormigón armado.	
Terminaciones	Pavimentos: piso termolaminado, alfombra cubrepiso, cerámicos Revestimiento: pintura, cerámicos Puertas: contraplacada madera, aluminio simple Ventas: aluminio simple Tabiquería: volcometal	
Instalaciones	Agua potable red pública, alcantarillado colector público, red eléctrica embutida, corrientes débiles.	
Estado	Terminaciones regular estado general.	

<b>2. Prorrateo espacio común sobre suelo</b>	Laboratorio: recepción de muestras, hall de acceso, sala de refrigeradores, área procedimientos, oficina administrativa, sala cultivo, 4 salas, 2 medios baños.	
	Programa:	
Estructura	Hormigón armado, losa de hormigón armado.	
Terminaciones	Pavimentos: piso termolaminado, alfombra cubrepiso, cerámicos Revestimiento: pintura, cerámicos Puertas: contraplacada madera, aluminio simple Ventas: aluminio simple Tabiquería: volcometal	
Instalaciones	Agua potable red pública, alcantarillado colector público, red eléctrica embutida, corrientes débiles.	
Estado	Terminaciones regular estado general.	

<b>3. Prorrateo espacio común bajo suelo</b>	Recepción, 4 medios baños, 2 oficinas privadas, oficinas en planta libre con estaciones de trabajo en perímetro de toda la planta.	
	Programa:	
Estructura	Hormigón armado, losa de hormigón armado.	
Terminaciones	Pavimentos: piso termolaminado, alfombra cubrepiso, cerámicos Revestimiento: pintura, cerámicos Puertas: contraplacada madera, aluminio simple Ventas: aluminio simple Tabiquería: volcometal	
Instalaciones	Agua potable red pública, alcantarillado colector público, red eléctrica embutida, corrientes débiles.	
Estado	Terminaciones regular estado general.	

**OTROS ALCANCES DE OBRAS COMPLEMENTARIAS Y EQUIPOS:**

Como obras complementarias considera 12 estacionamientos de dominio propio, 8 de los cuales se ubican en el segundo subterráneo y 4 se ubican en el tercer subterráneo.



## 9.- DOCUMENTOS

DIRECCION : AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82

COMUNA : Las Condes

REGION Metropolitana de Santiago

## 9.1 PLANO CARTOGRAFICO SII



## 9.2 CERTIFICADOS DE AVALUO FISCAL SIMPLE

## CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

12 de Julio de 2020

Datos Generales				
Comuna	LAS CONDES	ROL	00470-88285	
Dirección o Nombre de la Propiedad	AV LAS CONDES 10373 OF 30			
Nombre del Propietario	NAVIGETARIA CLC S.A			
Ubicación	URBANA	Destino	OFICINA	Señal
				NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2020				
Desglose de Avalúo				
Avalúo Total	\$ 233.991.787	Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2	\$ 666.351	
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa SÍMOS No Edificados	\$ 0	
Avalúo Afecto	\$ 234.991.787	Adicional 0.025% Avalúo Afecto	\$ 15.372	
Año Término de Exención		Sobretasa del 0.276%	\$ 0	
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0	
		Contribución Total	\$ 681.723	

Avalúo Total Actualizado al 12/07/2020 \$ 247.021.649

## CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

12 de Julio de 2020

Datos Generales				
Comuna	LAS CONDES	ROL	00470-88334	
Dirección o Nombre de la Propiedad	AV LAS CONDES 10373 OF 75			
Nombre del Propietario	NAVIGETARIA CLC S.A			
Ubicación	URBANA	Destino	OFICINA	Señal
				NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2020				
Desglose de Avalúo				
Avalúo Total	\$ 934.472.070	Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2	\$ 520.704	
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa SÍMOS No Edificados	\$ 0	
Avalúo Afecto	\$ 934.472.070	Adicional 0.025% Avalúo Afecto	\$ 11.530	
Año Término de Exención		Sobretasa del 0.276%	\$ 0	
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0	
		Contribución Total	\$ 532.234	

Avalúo Total Actualizado al 12/07/2020 \$ 945.982.831

## CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

12 de Julio de 2020

Datos Generales				
Comuna	LAS CONDES	ROL	00470-88346	
Dirección o Nombre de la Propiedad	AV LAS CONDES 10373 OF 82			
Nombre del Propietario	COMUNICACIONES LAS CONDES S.A			
Ubicación	URBANA	Destino	OFICINA	Señal
				NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2020				
Desglose de Avalúo				
Avalúo Total	\$ 304.015.697	Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2	\$ 826.938	
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa SÍMOS No Edificados	\$ 0	
Avalúo Afecto	\$ 304.015.697	Adicional 0.025% Avalúo Afecto	\$ 19.007	
Año Término de Exención		Sobretasa del 0.276%	\$ 0	
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0	
		Contribución Total	\$ 845.945	

Avalúo Total Actualizado al 12/07/2020 \$ 307.561.203



## 9.- DOCUMENTOS

DIRECCION : AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82

COMUNA : Las Condes

REGION Metropolitana de Santiago

## 9.1 CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL DETALLADO ROL 2470-289

## Avalúo Fiscal Detallado

Comuna	Las Condes
Número de Rol de Avalúo	2470-289
Dirección o nombre del bien Raíz	AV LAS CONDES 10373 OF 30
Latitud	-33.383678
Longitud	-70.532986
Destino del bien raíz	OFICINA
Ubicación	URBANA
Area Homogénea	CAA034
Avalúo Prorrateo bien común	\$143.328.530
Avalúo total	\$244.981.787
Avalúo exento de impuesto	\$0
Avalúo afecto a impuesto	\$244.981.787
Contribuciones trimestrales	\$681.663
Superficie terreno (m <sup>2</sup> o has)	0,00 m2
Superficie construcciones (m <sup>2</sup> )	166 m2

## Detalle Avalúo Bienes Comunes

Rol Bien Común	Superficie Terreno (m <sup>2</sup> )	Superficie Construcción (m <sup>2</sup> )	Avalúo Total Bien Común	% Prorrateo	Avalúo Prorrateado
2470 - 90273	2077,00 m2	2139,00 m2	\$4.221.629.136	3,3951	\$143.328.530

## Detalle Avalúo Líneas de Construcción

Línea	Material	Calidad	Año Construcción	Condición	Cantidad (m <sup>2</sup> o m <sup>3</sup> )	Destino
1	Hormigón Armado	Media Superior	1997		166,00 m2	OFICINA

## 9.- DOCUMENTOS

DIRECCION : AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82

COMUNA : Las Condes

REGION Metropolitana de Santiago

## 9.1 CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL DETALLADO ROL 2470-334

## Avalúo Fiscal Detallado

Comuna	Las Condes
Número de Rol de Avalúo	2470-334
Dirección o nombre del bien Raíz	AV LAS CONDES 10373 OF 75
Latitud	-33.363678
Longitud	-70.532986
Destino del bien raíz	OFICINA
Ubicación	URBANA
Area Homogénea	CAA034
Avalúo Prorrateo bien común	\$107.925.948
Avalúo total	\$184.472.076
Avalúo exento de impuesto	\$0
Avalúo afecto a impuesto	\$184.472.076
Contribuciones trimestrales	\$513.294
Superficie terreno (m <sup>2</sup> o has)	0,00 m2
Superficie construcciones (m <sup>2</sup> )	125 m2

## Detalle Avalúo Bienes Comunes

Rol Bien Común	Superficie Terreno (m <sup>2</sup> )	Superficie Construcción (m <sup>2</sup> )	Avalúo Total Bien Común	% Prorrateo	Avalúo Prorrateado
2470 - 90273	2077,00 m2	2139,00 m2	\$4.221.629.136	2,5565	\$107.925.948

## Detalle Avalúo Líneas de Construcción

Línea	Material	Calidad	Año Construcción	Condición	Cantidad (m <sup>2</sup> o m <sup>3</sup> )	Destino
1	Hormigón Armado	Media Superior	1997		125,00 m2	OFICINA

## 9.- DOCUMENTOS

DIRECCION : AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82			
COMUNA : Las Condes		REGION	Metropolitana de Santiago

## 9.1 CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL DETALLADO ROL 2470-340

## Avalúo Fiscal Detallado

Comuna	Las Condes
Número de Rol de Avalúo	2470-340
Dirección o nombre del bien Raíz	AV LAS CONDES 10373 OF 82
Latitud	-33.363678
Longitud	-70.532986
Destino del bien raíz	OFICINA
Ubicación	URBANA
Area Homogénea	CAA034
Avalúo Prorrateo bien común	\$177.865.678
Avalúo total	\$304.013.697
Avalúo exento de impuesto	\$0
Avalúo afecto a impuesto	\$304.013.697
Contribuciones trimestrales	\$845.919
Superficie terreno (m² o has)	0,00 m2
Superficie construcciones (m²)	206 m2

## Detalle Avalúo Bienes Comunes

Rol Bien Común	Superficie Terreno (m²)	Superficie Construcción (m²)	Avalúo Total Bien Común	% Prorrateo	Avalúo Prorrateado
2470 - 90273	2077,00 m2	2139,00 m2	\$4.221.629.136	4,2132	\$177.865.678

## Detalle Avalúo Líneas de Construcción

Línea	Material	Calidad	Año Construcción	Condición	Cantidad (m² o m³)	Destino
1	Hormigón Armado	Media Superior	1997		206,00 m2	OFICINA

**10.- FOTOGRAFIAS**

Página N° 1

DIRECCION	: AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82
COMUNA	: Las Condes
REGION	Metropolitana de Santiago



Fotografía 1: Fachada edificio



Fotografía 2: Fachada edificio



Fotografía 3: Acceso estacionamientos



Fotografía 4: Acceso peatonal



Fotografía 5: Acceso peatonal



Fotografía 6: Pasillos interiores, hall ascensores



**10.- FOTOGRAFIAS**

Página N° 2

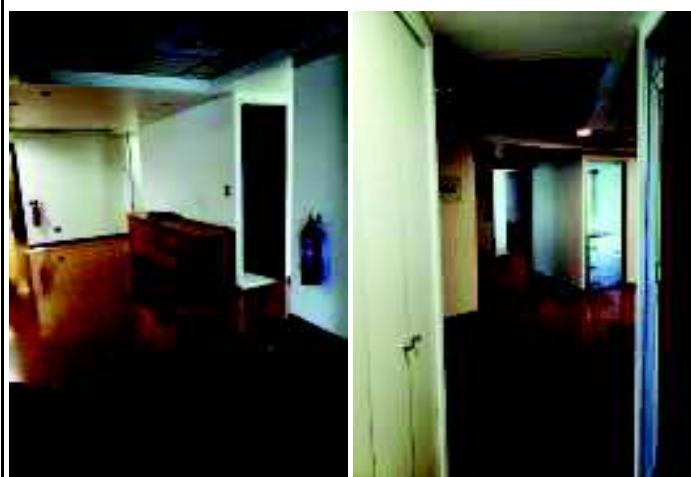
DIRECCION	: AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82
COMUNA	: Las Condes
REGION	Metropolitana de Santiago



Fotografía 7: OFICINA 30: Recepción



Fotografía 8: OFICINA 30: Recepción



Fotografía 9: OFICINA 30: Circulaciones



Fotografía 10: OFICINA 30: Interior privados



Fotografía 11: OFICINA 30: Oficinas - baño



Fotografía 12: OFICINA 30: Oficinas

**10.- FOTOGRAFIAS**

Página N° 3

DIRECCION	: AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82
COMUNA	: Las Condes
REGION	Metropolitana de Santiago



Fotografía 13: OFICINA 75: Recepción



Fotografía 14: OFICINA 75: Interior salas laboratorio



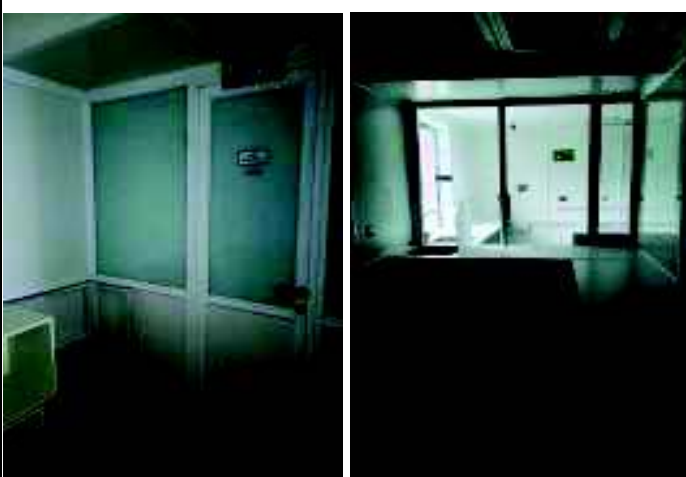
Fotografía 15: OFICINA 75: Interior salas - oficinas



Fotografía 16: OFICINA 75: Interior salas - oficinas



Fotografía 17: OFICINA 75: Interior baños - acceso laboratorio



Fotografía 18: OFICINA 75: Interior salas laboratorio

**10.- FOTOGRAFIAS**

Página N° 4

DIRECCION : AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82			
COMUNA : Las Condes		REGION	Metropolitana de Santiago



Fotografía 19: OFICINA 82: hall distribución



Fotografía 20: OFICINA 82: interior estaciones de trabajo



Fotografía 21: OFICINA 82: interior estaciones de trabajo



Fotografía 22: OFICINA 82: interior estaciones de trabajo



Fotografía 23: OFICINA 82: interior estaciones de trabajo



Fotografía 24: OFICINA 82: interior baños



## 11.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82		
COMUNA :	Las Condes	REGION	Metropolitana de Santiago
VALOR UF :	\$ 28.696,42	TIPO PROPIEDAD	Oficina

### ANALISIS DE LAS REFERENCIAS DE COMPARACIÓN DE MERCADO





#### OFICINAS

Referencia N°1: Estoril 100, Oficina piso 10	Nivel de Jerarquía	Nivel II
Link <a href="https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/4836286-estoril-100-uda">https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/4836286-estoril-100-uda</a>		
		<p>Oferta publicada para venta, sujeta a descuento según negociación a realizar. Corresponde a una oficina ubicada en piso 10, de edificio emplazado en Estoril con Av. Las Condes, edificio de uso exclusiva de oficinas. Se encuentra habilitada, en normal estado de conservación. Considera 3 privados, sala de reunión y 2 medios baños.</p> <p>Ofertada en UF 8.500, valor incluye 2 estacionamientos y 1 bodega. Tiene 100 m2 de acuerdo a publicación, con una terraza de 40 m2.</p>
Referencia N°2: Av. Las Condes 10.373, Oficinas 24 - 25	Nivel de Jerarquía	Nivel II
Link <a href="https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/5504361-edificio-san-damian-uda">https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/5504361-edificio-san-damian-uda</a>		
		<p>Oferta publicada para venta, sujeta a descuento según negociación a realizar.</p> <p>Oficina que forma parte de edificio San Damián, mismo edificio donde se emplazan las oficinas tasadas. Corresponde a las oficinas 24 - 25 ubicadas en segundo piso del edificio. Se encuentran habilitadas para centro dental, con terminaciones generales de buen estándar y buen estado general.</p> <p>Valor UF 13.980, considera 2 estacionamientos.</p> <p>Se considera levemente superior a las oficinas tasada por estado y nivel de habilitación. Levemente inferior en ubicación, sin vistas.</p>
Referencia N°3: Estoril, Av. Las Condes, Piso 10	Nivel de Jerarquía	Nivel II
Link <a href="https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/5643050-oficina-en-estoril-uda">https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/5643050-oficina-en-estoril-uda</a>		
		<p>Oferta publicada para venta, sujeta a descuento según negociación a realizar. Corresponde a una oficina ubicada en piso 10, de edificio emplazado en Estoril con Av. Las Condes, edificio de uso exclusiva de oficinas. Posee dos niveles conectados desde el interior. Se encuentra habilitada, en buen estado de conservación. Considera 7 privados, sala de reunión, recepción y 3 medios baños.</p> <p>Ofertada en UF 10.450, valor incluye 2 estacionamientos y 2 bodegas. Posee acceso a terraza del piso 10.</p>
Referencia N°4: Av. Las Condes 10.373	Nivel de Jerarquía	Nivel II
Link <a href="https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/5285424-avda-las-condes-estoril-san-damian-uda">https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/5285424-avda-las-condes-estoril-san-damian-uda</a>		
		<p>Oferta publicada para venta, sujeta a descuento según negociación a realizar.</p> <p>Oficina que forma parte de edificio San Damián, mismo edificio donde se emplazan las oficinas tasadas.</p> <p>Se encuentran habilitadas para oficina con 8 privados, sala de reuniones, estaciones de trabajo en planta libre, 1 kitchenette y 4 medios baños. Terminaciones generales de buen estándar y buen estado general.</p> <p>Valor UF 23.000, considera 4 estacionamientos.</p> <p>Se considera levemente superior a las oficinas tasada por estado y nivel de habilitación. Levemente inferior en ubicación, sin vistas.</p>



## 11.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82		
COMUNA :	Las Condes	REGION	Metropolitana de Santiago
VALOR UF :	\$ 28.696,42	TIPO PROPIEDAD	Oficina

Referencia N°5: Av. Las Condes, Estoril	Nivel de Jerarquía		
Link	<a href="https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/4750415-incluye-2-estacionamientos-y-1-bodega-estoril-las-condes">https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/4750415-incluye-2-estacionamientos-y-1-bodega-estoril-las-condes</a>		
		<p>Oferta publicada para venta, sujeta a descuento según negociación a realizar. Corresponde a una oficina que forma parte de edificio emplazado en Estoril con Av. Las Condes, edificio de uso exclusiva de oficinas.</p> <p>Se encuentra habilitada, en normal estado de conservación. Considera 5 privados, estaciones de trabajo en planta libre, 1 kitchenette y 3 medios baños.</p> <p>Ofertada en UF 8.700, valor incluye 2 estacionamientos y 1 bodega.</p>	
Referencia N°6: Estoril 50	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	<a href="https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/5705758-av-las-condesestoril-c-252361-uda">https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/5705758-av-las-condesestoril-c-252361-uda</a>		
		<p>Oferta publicada para venta, sujeta a descuento según negociación a realizar. Corresponde a una oficina que forma parte de edificio emplazado en Estoril con Av. Las Condes, edificio de uso exclusiva de oficinas.</p> <p>Se encuentra habilitada, en buen estado de conservación. No requiere nueva habilitación para su ocupación. Se considera superior en tipología, antigüedad, estado y distribución flexible.</p> <p>Ofertada en UF 5.700, valor incluye 1 estacionamiento.</p>	
Referencia N°7: Av. Presidente Kennedy, Estoril	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	<a href="https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/3632434-ubicacionkennedyestorillas-condes-uda">https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/3632434-ubicacionkennedyestorillas-condes-uda</a>		
		<p>Oferta publicada para venta, sujeta a descuento según negociación a realizar. Corresponde a una oficina que forma parte de edificio emplazado en Av. Presidente Kennedy, inmediato a la intersección de calle Estoril con Av. Las Condes, edificio de uso exclusiva de oficinas.</p> <p>Posee dos niveles conectados desde el interior. Se encuentra habilitada, con terminaciones de buen nivel, en buen estado de conservación.</p> <p>Ofertada en UF 11.500, valor incluye 3 estacionamientos.</p>	
Referencia N°8: Av. Las Condes 10465	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	<a href="https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/5204306-oficina-amplia-luminosa-edificio-corporativo-uda">https://www.portalinmobiliario.com/venta/oficina/las-condes-metropolitana/5204306-oficina-amplia-luminosa-edificio-corporativo-uda</a>		
		<p>Oferta publicada para venta, sujeta a descuento según negociación a realizar. Corresponde a una oficina que forma parte de edificio emplazado en Av. Las Condes, con calle Lo Fontecilla, al oriente del edificio tasado. Forma parte de edificio de menor antigüedad, de uso exclusiva de oficinas, con placa comercial a nivel de acceso peatonal.</p> <p>Posee dos niveles conectados desde el interior. Se encuentra habilitada, con terminaciones de buen nivel, en buen estado de conservación.</p> <p>Ofertada en UF 11.500, valor incluye 3 estacionamientos.</p>	

## 12.- ANEXO. DEFINICION DE METODOLOGIAS

DIRECCION : AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82			
COMUNA : Las Condes		REGION	Metropolitana de Santiago

### Criterios y Metodologías de Tasación aplicados por Transsa para tasaciones IFRS

#### A. Método Comparativo

Considera la asignación de un valor a la propiedad en base a la comparación de ésta con otros bienes de similares características u homologables de acuerdo a criterios objetivos (ubicación, emplazamiento, programa, calidad constructiva entre otros). Las fuentes utilizadas son la base de datos de Transsa levantada de transacciones del Conservador de Bienes Raíces y de las propias tasaciones de nuestra oficina y las ofertas detectadas en medios escritos o portales inmobiliarios.

Típicamente este criterio se aplica para todas las tasaciones realizadas por nuestra oficina. No obstante, en casos de propiedades de características muy particulares, la comparación con otras propiedades no resulta del todo aplicable.

#### B. Valor Físico o Valor de Reposición Depreciado

Consiste en asignar a) un valor comercial al terreno (ya sea por referencias directas en el sector si existen o por homologación con sectores similares con oferta de suelo a la fecha y b) el valor físico de las construcciones, que corresponde al costo de reposición a nuevo del bien, incluidos los costos indirectos de su ejecución, depreciado según la antigüedad de sus componentes, grado de obsolescencia y estado de mantención. La depreciación de las obras se estimará de acuerdo a su edad efectiva en años y su expectativa de vida en años.

Normalmente, esta corresponde a la valorización más conservadora de un inmueble, pero permite a la vez fijar una cota con bastante objetividad, esta es la razón por la que estimamos siempre útil su aplicación.

#### C. Alcances de la Tasación bajo IFRS (Valor Razonable)

i. "Valor justo es el monto por el cual podría ser intercambiado un activo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

ii. Normalmente, el valor justo de los terrenos y edificios se determina a partir de la evidencia basada en el mercado, mediante una tasación realizada habitualmente por tasadores calificados profesionalmente. El valor justo de los elementos de planta y equipo será habitualmente su valor de mercado, determinado mediante una tasación.

iii. Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, como consecuencia de la naturaleza específica del elemento de activo fijo y porque el elemento rara vez es vendido, salvo como parte de una unidad de negocio en funcionamiento, una entidad podría tener que estimar el valor justo a través de métodos que tengan en cuenta los rendimientos del mismo o su costo de reposición una vez practicada la depreciación correspondiente". Para estos efectos, Transsa ocupa, dependiendo del inmueble, los modelos de depreciación de Marston & Agg o de Ross-Heidecke.

iv. El informe incluye un cuadro ampliado de valorización que se entrega como anexo entrega los siguientes antecedentes y resultados:

- Identificación de cada construcción
- Superficie
- Valor de reposición a nuevo global (incluye costos indirectos)
- Vida útil técnica
- Vida útil trascurrida (ajustada según estado de conservación o mantenciones)
- Vida útil remanente
- Valor de tasación actual
- Valor depreciado acumulado
- Valor residual al término de la vida útil

## 12.- ANEXO. DEFINICIONES ADICIONALES

DIRECCION : AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82			
COMUNA : Las Condes		REGION	Metropolitana de Santiago

### Metodología Homologación de Referencias

La metodología de homologación de referencias consiste en evaluar una serie representativa de ofertas, ventas o tasaciones de propiedades no iguales, pero con características similares a la propiedad tasada, en base a 5 factores (diferentes dados el tipo de inmueble analizado). Los distintos factores por inmueble se resumen en la siguiente tabla:

Inmueble	Terrenos	Oficinas	Industrias	Locales Comerciales	Agrícola
<b>Factores</b>	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie / Funcionalidad	Superficie
	Ubicación / Accesibilidad	Funcionalidad	Ubicación / Accesibilidad	Ubicación / Accesibilidad	Ubicación / Accesibilidad
	Exposición	Ubicación / Accesibilidad	Exposición	Conservación / Antigüedad	Disponibilidad agua riego
	Morfología / Topografía	Conservación / Antigüedad	Morfología / Topografía	Habilitación	Capacidad uso suelo / Clase
	Normativa	Habilitación	Normativa	Exposición	Aprovechamiento productivo

### Factores

**1. Superficie:** Una mayor dimensión del terreno puede significar menores posibilidades de venta o en forma contraria podría significar posibilidades de desarrollo de un proyecto de mayor y mejor uso, lo cual debe ser definido y descrito por el tasador en la descripción de referencias.

**2. Ubicación y accesibilidad:** La ubicación y accesibilidad representa el grado de conectividad y facilidad de acceso considerando diferentes escalas y medios de transporte.

**3. Exposición:** De acuerdo a las características del terreno este puede contar con una condición de exposición mayor respecto de otro, como lo son los predios esquina en relación de uno interior asociado a una servidumbre o vía menor.

**4. Morfología y Tipología:** Un terreno puede contar con una mejor relación frente/fondo respecto de otro, o bien una forma que le impida el aprovechamiento total por irregularidad o topografía.

**5. Normativa:** La normativa y restricciones asociadas a un terreno determinan las posibilidades de desarrollo siendo relevante contar con esta información para una correcta homologación.

**6. Funcionalidad:** Hace referencia a la distribución espacial y ordenamiento que pueda tener el inmueble, en este sentido, también hace alusión al uso alternativo potencial que pueda tener los sectores del inmueble.

**7. Conservación/Antigüedad:** Se refiere al tiempo que ha transcurrido desde la construcción del inmueble al día de hoy. Este factor está ligado al deterioro o estado que presenta el inmueble actualmente.

**8. Habilitación:** Referido a si el inmueble presenta la infraestructura adecuada para el uso de actividades, es decir, si presenta los requerimientos propios del cliente (terminaciones y diseño estructural, por ejemplo).

**9. Disponibilidad agua riego:** Analiza la disponibilidad del recurso hídrico de aguas superficiales y/o subterráneas.

**10. Capacidad uso suelo/Clase:** Definen el potencial productivo del predio o su aptitud para el desarrollo de actividades agrarias, pecuarias y forestales.

**11. Aprovechamiento productivo:** Considera el uso productivo actual del suelo y su relación con la obtención del mayor provecho económico que genere la actividad que se desarrolla.

Cada referencia es evaluada en base a qué tan similares son a la propiedad a tasar en base a dichos factores. Los ajustes varían entre 0.5 y 1.5, siendo 1 el valor intermedio que representa una similitud entre la unidad tasada y la referencia. Los valores superiores a 1 indican que la referencia es inferior a la unidad tasada, mientras que los inferiores a 1 indican que la referencia es superior a la unidad tasada.

El valor de tasación es el valor obtenido como promedio ponderado del cuadro de homologación, el que permite llevar a cabo una comparación con mayor precisión de acuerdo a las variables mencionadas.

## 12.- ANEXO. DEFINICIONES ADICIONALES

<b>DIRECCION</b>	: AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82
<b>COMUNA</b>	: Las Condes
<b>REGION</b>	Metropolitana de Santiago

### Método de Depreciación - Modelo Ross Heidecke

El presente informe utiliza el método de Ross Heidecke para el cálculo de las depreciaciones. Este ha sido diseñado exclusivamente para el cálculo en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos la consideración del estado de conservación de las mismas, permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad. Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad y por estado. Se consideran los siguientes principios básicos:

- La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.
- Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien.
- Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

La fórmula aplicada para la depreciación es la siguiente:

Donde:

$$D = \frac{1}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) * coef. deprec. por estado$$

x = Edad de la construcción  
n = Vida útil técnica de la construcción.

Para determinar directamente el valor actual depreciado de una edificación debemos aplicar la siguiente fórmula:

Donde:

$$VA = Vn \left( 1 - \frac{1}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \right) * E$$

VA = Valor actual  
Vn = Valor de nuevo para la edificación  
x = Edad actual  
n = Vida útil probable  
E = Factor de estado de conservación

El método define 9 categorías de estados de conservación del inmueble, atribuyendo a cada una de ellas coeficientes propios, los que se indican en la siguiente tabla.

N°	Estado	Coef.
1	Nuevo	0,00
2	Muy bueno	0,032
3	Bueno	2,52
4	Normal	8,09
5	Regular	18,10
6	Deficiente	32,20
7	Malo	52,60
8	Muy malo	72,20
9	Demolición	100,0

Finalmente el factor de estado de conservación E de acuerdo al coeficiente de depreciación de la tabla anterior se extrae de la siguiente manera:

$$E = \frac{100 - Coef. Deprec.}{100}$$



**12.- ANEXO. CUADRO DE COSTOS UNITARIOS DE CONSTRUCCION**

<b>DIRECCION</b> :	AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82						
<b>COMUNA</b> :	Las Condes	<b>REGION</b>	Metropolitana de Santiago				

**COSTOS UNITARIOS DE CONSTRUCCION UF/m<sup>2</sup> (SIN COSTOS INDIRECTOS)**  
**EDIFICACIONES TRADICIONALES. VALORES EN UF/m<sup>2</sup>**

Categoría	Descripción	1	1,5	2	2,5	3	4	5
<b>A</b>	Estructura soportante de acero, entresijos de perfiles de acero o losas de hormigón armado	26,40	24,20	22,00	19,80	17,60	14,30	11,00
<b>B</b>	Estructura de hormigón armado o mixta h.a. y acero. Entresijos en losas de h.a.	29,70	26,40	24,20	20,90	18,70	16,50	14,30
<b>C</b>	Muros soportantes de ladrillo y/o bloques de cemento, confinados entre pilares y cadenas de h.a. Entresijos en losas de h.a. o madera	26,40	24,20	22,00	19,80	17,60	14,30	11,00
<b>D</b>	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
<b>E</b>	Estructura soportante de madera. Paneles de madera, fibrocemento o yeso carbón. Entresijos de madera	23,10	20,90	18,70	17,60	14,30	11,00	8,80
<b>F</b>	Obras de adobe, tierra cemento u otros materiales livianos aglomerados con cemento. Entresijos de madera	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	5,30	3,90
<b>G</b>	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
<b>H</b>	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
<b>I</b>	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
<b>AA</b>	Otras: Galpones. Estructura vertical acero / techumbre acero	8,80	7,20	5,50	4,40	3,30	2,80	2,20
<b>AB</b>	Otras: Estacionam. Estructura vertical acero / techumbre hormigón	6,60	6,10	5,50	5,00	4,40	3,90	3,30
<b>AE</b>	Otras: Galpones/Cobertizos. Estructura vertical acero / techumbre madera	5,50	5,00	4,40	3,90	3,30	2,80	2,20
<b>BA</b>	Otras: Galpones. Estructura vertical hormigón / techumbre acero	11,00	9,90	8,80	7,70	6,60	6,60	6,60
<b>BB</b>	Otras: Galpón. Estructura vertical hormigón / techumbre hormigón	12,10	11,00	9,90	8,80	7,70	7,70	7,70
<b>BE</b>	Otras: Galpón. Estructura vertical hormigón / techumbre madera	9,90	8,80	7,70	6,60	5,50	5,50	5,50
<b>CA</b>	Otras: Edificio. Estructura vertical albañilería confinada / techumbre acero	25,90	23,70	21,50	19,30	17,10	13,80	10,50
<b>CE</b>	Otras: Edificio. Estructura vertical albañilería confinada / techumbre madera	24,80	22,60	20,40	18,20	16,00	12,70	9,90
<b>EE</b>	Otras: Galpones/Cobertizos. Estructura vertical madera / techumbre madera	6,30	5,10	4,40	4,20	3,90	3,50	3,30
<b>FE</b>	Otras: Estructura vertical adobe / techumbre madera	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	5,30	3,90
<b>MM</b>	Otras: Estructura vertical autosoportante / techumbre autosoportante	6,30	5,10	3,70	2,80	2,40	2,00	1,50
<b>MA</b>	Otras: Estructura vertical autosoportante / techumbre acero	6,30	5,10	3,70	2,80	2,40	2,00	1,50
<b>ME</b>	Otras: Estructura vertical autosoportante / techumbre madera	5,90	4,70	3,40	2,40	2,10	1,70	1,20
<b>Subterr.</b>	Hormigón armado, sin habilitación o terminaciones	13,00	12,00	11,00	10,00	9,50	9,00	8,00
<b>Pavim. m<sup>2</sup></b>	Hormigones alto tráfico, asfaltos, radiers simples	1,50	1,40	1,30	1,20	1,10	0,90	0,80
<b>Cierro ml</b>	Albañilería, Metálico, Vibrocet (ese orden de calidad)	2,00	1,60	1,30	1,00	0,90	0,80	0,70

**12.- ANEXO. EXPECTATIVAS DE VIDA POR TIPO CONSTRUCTIVO Y CALIDAD**

<b>DIRECCION</b>	: AV. LAS CONDES N° 10.373, OFICINAS N° 30 - 75 - 82
<b>COMUNA</b>	: Las Condes
<b>REGION</b>	Metropolitana de Santiago

**VIDA UTIL TEORICA POR CLASE/CALIDAD  
EDIFICACIONES TRADICIONALES. VALORES EN AÑOS**

Clase/ Calidad	Descripción	1	1,5	2	2,5	3	4	5
<b>A</b>	Estructura soportante de acero, entresijos de perfiles de acero o losas de hormigón armado	80	80	80	70	60	55	50
<b>B</b>	Estructura de hormigón armado o mixta h.a. y acero. Entresijos en losas de h.a.	80	80	80	80	80	75	75
<b>C</b>	Muros soportantes de ladrillo y/o bloques de cemento, confinados entre pilares y cadenas de h.a. Entresijos en losas de h.a. o madera	70	70	70	70	60	55	55
<b>D</b>	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	70	70	70	65	60	55	50
<b>E</b>	Estructura soportante de madera. Paneles de madera, fibrocemento o yeso carbón. Entresijos de madera	50	50	50	45	45	40	40
<b>F</b>	Obras de adobe, tierra cemento u otros materiales livianos aglomerados con cemento. Entresijos de madera	30	30	30	30	30	20	20
<b>G</b>	Prefabricada: Estructura metálica; panel exterior madera corriente, prefabricados de hormigón o fibrocemento. Panel interior madera corriente o aglomerada, prefabricados de hormigón o fibrocemento	40	40	35	30	25	20	20
<b>H</b>	Prefabricada: Estructura madera; panel exterior madera corriente, fibrocemento o similares. Panel interior madera corriente o aglomerada, yeso cartón.	40	40	40	40	35	30	30
<b>I</b>	Prefabricada: Construcciones de placas o paneles prefabricados: hormigón liviano, fibrocemento u otro. Incluye sistemas de mallas metálicas, con alma de poliestireno y revestimiento estucado.	40	40	40	40	35	30	30
<b>AA</b>	Otras: Galpones. Estructura vertical acero / techumbre acero	40	40	40	30	30	30	30
<b>AB</b>	Otras: Estacionam. Estructura vertical acero / techumbre hormigón	40	40	40	30	30	30	30
<b>AE</b>	Otras: Galpones/Cobertizos. Estructura vertical acero / techumbre madera	40	40	40	30	30	30	30
<b>BA</b>	Otras: Galpones. Estructura vertical hormigón / techumbre acero	40	40	40	30	30	30	30
<b>BB</b>	Otras: Galpón. Estructura vertical hormigón / techumbre hormigón	40	40	40	30	30	30	30
<b>BE</b>	Otras: Galpón. Estructura vertical hormigón / techumbre madera	40	40	40	30	30	30	30
<b>CA</b>	Otras: Edificio. Estructura vertical albañilería confinada / techumbre acero	50	50	50	40	40	35	35
<b>CE</b>	Otras: Edificio. Estructura vertical albañilería confinada / techumbre madera	50	50	50	40	40	35	35
<b>EE</b>	Otras: Galpones/Cobertizos. Estructura vertical madera / techumbre madera	20	20	20	20	20	15	15
<b>FE</b>	Otras: Estructura vertical adobe / techumbre madera	20	20	20	20	20	15	15
<b>MM</b>	Otras: Estructura vertical autosoportante / techumbre autosoportante	40	40	40	30	30	30	30
<b>MA</b>	Otras: Estructura vertical autosoportante / techumbre acero	40	40	40	30	30	30	30
<b>ME</b>	Otras: Estructura vertical autosoportante / techumbre madera	40	40	40	30	30	30	30
<b>Subterr.</b>	Hormigón armado, sin habilitación o terminaciones	80	80	80	75	75	70	70
<b>Pavim. m²</b>	Hormigones alto tráfico, asfaltos, radiers simples	40	40	30	30	30	20	20
<b>Cierro ml</b>	Albañilería, Metálico, Vibrocret (ese orden de calidad)	40	40	30	30	30	20	20