

tinsa

www.tinsa.cl

Informe de Valoración:

Edificio de Uso Específico (ILEE)

Av. Providencia N°2653

Providencia
Región Metropolitana

Informe N° 545693 v01

Fecha : 24-10-2023

Solicitante:

Comunidad Edificio Fórum





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

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

Experiencia , en el Mundo

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

Experiencia , en Chile

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

¿Por qué Tinsa?

 <p>Calidad</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Nuestros Informes cumplen perfectamente con la normativa IFRS. ■ Equipo multidisciplinario ■ Ejecución integral de valoración de Activo Fijo. ■ Contamos con respaldo de mercado suficiente para apoyar nuestras valoraciones. 	 <p>Presencia Internacional</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Más de 32 años de experiencia en el mercado global y más de 17 años en Chile en el sector inmobiliario y afines. ■ Europa del Este es la siguiente zona en nuestro plan de expansión. 	 <p>Compromiso</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Flexibilidad y dedicación ■ Seguimiento personalizado ■ Adaptación a las necesidades de nuestros clientes. ■ Transparencia en la información proporcionada y en entregables. 	 <p>Experiencia</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Tinsa es Líder en Valoración y Consultoría Inmobiliaria. ■ Hemos brindado apoyo en este cambio financiero a grandes empresas desde el año 2002 en Europa y Latinoamérica.
--	---	---	---



Áreas de negocio en las que Tinsa Chile participa:

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

1. Introducción

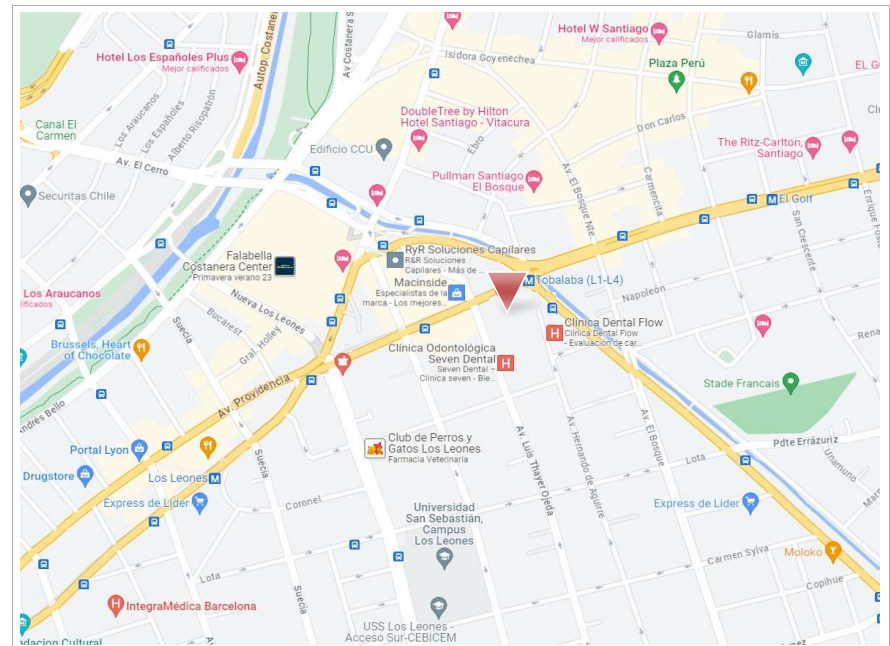
1.1. Identificación General

Entidad Solicitante:	Comunidad Edificio Fórum
Rut Entidad Solicitante:	56.015.050-4
Propietario SII:	Comunidad Edificio Fórum
Rut Propietario SII:	56.015.050-4
Tipo de Inmueble:	Edificio de Uso Específico (ILEE)
Dirección:	Av. Providencia N°2653
Comuna:	Providencia
Región:	Región Metropolitana
Sector:	Barrio Tobalaba



Fotografía Representativa

Revisión Escritura:	No		
Roles:	545-90001		
Avalúo Fiscal Total:	\$ 16.441.723.196 pesos		
Acogido a:	Ley 19.537 Copropiedad Inmobiliaria tipo A		
Destino SII:	Bienes comunes		
Uso Actual:	Bienes comunes		
Fecha de Inspección:	24-10-2023	N° de Cotización	25823
Fecha de Informe:	24-10-2023	N° de Informe:	545693 v01



Plano de Ubicación

1.2. Identificación de Inmuebles

ID	Construcciones	Descripción	Rol	Año Construcción	Situación Municipal	Superficie	Unidad	Fuente
1	Edificación	Hall acceso y circulación - pisos 1 al 20 - Bien común	797-90101	1982	C/R.Final	3.577,76	m ²	Plano Muni.
2	Edificación	Oficinas - pisos 2 al 20 - Vendible	797-90101	1982	C/R.Final	18.620,24	m ²	Plano Muni.
3	Edificación	Sala de Maquina - piso 21 - Bien común	797-90101	1982	C/R.Final	162,44	m ²	Plano Muni.
4	Edificación	Estacionamientos subterráneos -1 al -3 - Vendible	797-90101	1982	C/R.Final	6.970,86	m ²	Plano Muni.
5	Edificación	Area común subterráneos -1 al -3 - Bien común	797-90101	1982	C/R.Final	6.603,00	m ²	Plano Muni.
Total						35.934,30		

ID	Obras Complementarias	Descripción	Rol	Año Construcción	Situación Municipal	Cantidad	Unidad	Fuente
a	OO.CC.	Helipuerto	varios	1982	Sin Info.	400,00	m ²	In Situ

1.3. Alcance

Se ha solicitado a TINSA Chile S.A. su colaboración para efectuar la valoración del inmueble Edificio de Uso Específico (ILEE) por solicitud de cliente Comunidad Edificio Fórum para estimar el valor de mercado de la propiedad en cuestión de acuerdo a sus características físicas, normativas y de mercado.

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

Para este efecto, la propiedad fue visitada el **24-10-2023**. La propiedad se identificó completamente con asesoría in situ.

Definición Valor Asegurable: El avalúo de valor asegurable estima el costo de reposición o sustitución del activo asegurado, es decir cuánto costaría reemplazar o reconstruir dicho activo. Los valores del terreno y las condiciones del mercado comparativo de bienes similares no son parte de un avalúo de valor asegurable, ya que indiferente del valor del terreno específico donde la propiedad se emplace y del valor de propiedades comparables, lo que se busca es determinar el costo de reponer la construcción.

1.4. Metodologías

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

► Enfoque de Costos:

Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, se utiliza este enfoque. En una primera parte se determina el Costo de Reposición a Nuevo (C.R.N.) del inmueble tasado. Posteriormente se deduce la pérdida de valor causada por el deterioro físico, obsolescencia funcional u obsolescencia económica. La lógica detrás de este enfoque es el principio de sustitución, un comprador prudente no pagará más por una propiedad que el costo de adquirir una propiedad sustituta de utilidad equivalente. IBID, página 560.

2. Principales Supuestos Utilizados

2.1. Fecha del Informe y Referencias Monetarias

- ▶ La valorización fue realizada con fecha: **24-10-2023**
- ▶ Se utilizaron la siguientes referencias monetarias:
 - CLP (moneda de Chile)
 - UF: \$ **36.330,80** pesos
 - Como fuente de información se utilizó la página web del Servicio de Impuestos Internos **www.sii.cl**

2.2. Información Utilizada

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

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

2.3. Costo Reposición a Nuevo (CRN)

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

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

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

$$CRN = VC \times (1 + ICE\% \text{ *})$$

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

2.4. Vida Útil Técnica (VU)

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

2.5. Antigüedad (VUTrans)

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

2.6. Vida Útil Remanente (VUR)

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

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

2.7. Depreciación

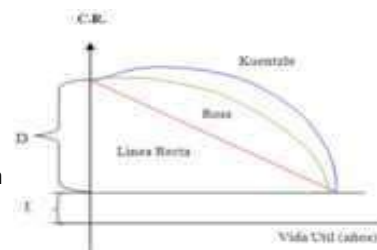
Para estimar la depreciación las edificaciones se utilizó la fórmula de **Ross - Heidecke**, método para depreciar edificaciones civiles. Este considera:

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

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

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

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



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

Tabla con escala de estados de conservación R-H

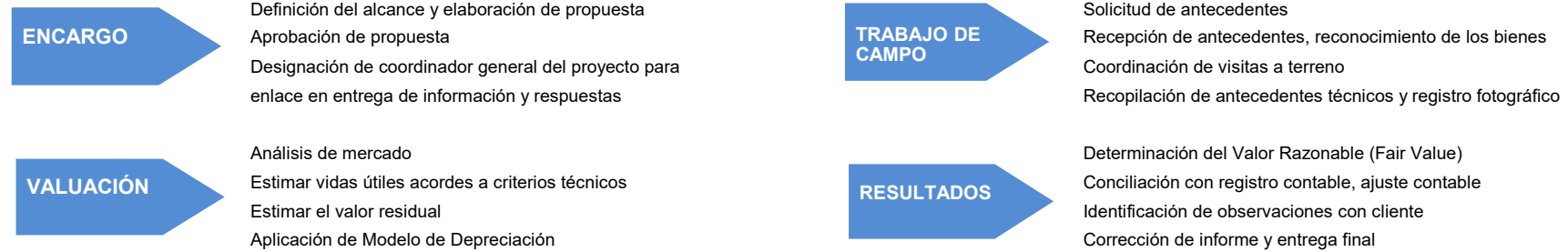
2.8. Valor Residual (VR)

Se utiliza en construcciones de cualquier tipo. Es el valor del inmueble al fin de su vida útil. Es determinado es como un % del CRN. En esta valoración se estimó el valor residual en un 5% del CRN, siendo este valor la utilidad esperada de la venta de los materiales de demolición al final de la vida útil de cada edificación.

3. Descripción del Trabajo Realizado

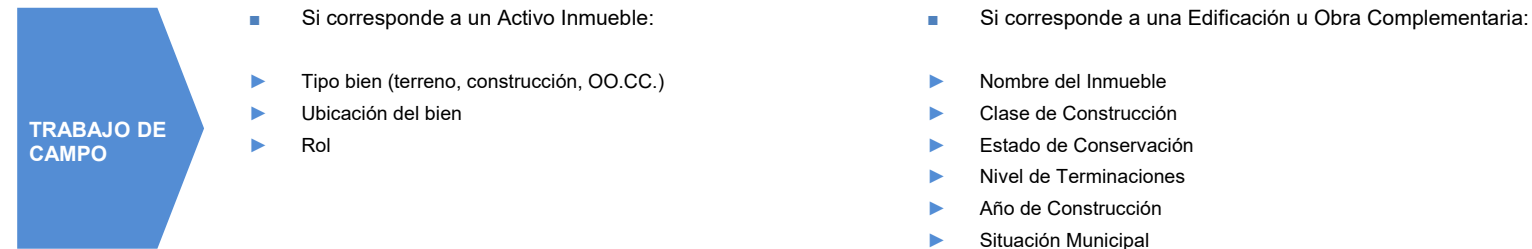
3.1. Procedimientos Realizados

Dentro de los procedimientos realizados se consideraron los siguientes:



3.2. Trabajo de Campo

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



3.3. Limitaciones de nuestro Trabajo

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

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

Este informe no podrá ser reproducido o citado completamente o en parte sin la autorización previa por escrito de TINSA Chile S.A. para fines diferentes al de estimar un valor de tasación.

4. Antecedentes

4.1. Antecedentes Normativos

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

n°	Dirección	Rol	Zona de Usos	Zona de Edificación
I	Av. Providencia N°2653	545-90001	Zona UpEC	Zona EC 3 + AL

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

n°	Zona Normativa de Edificación	Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coef. Constr.	Coef. Ocup Suelo	Coef. Área Libre	Rasante	Altura Máxima	Antejardín Mínimo	Distanc. a Medianero	Sistema de Agrupamiento
I	Zona EC 3 + AL	1.040 hab/ha	800 m2	4	1	1	70°	Continua 3 pisos / Aislada Libre	6	-	Continuo - Aislado

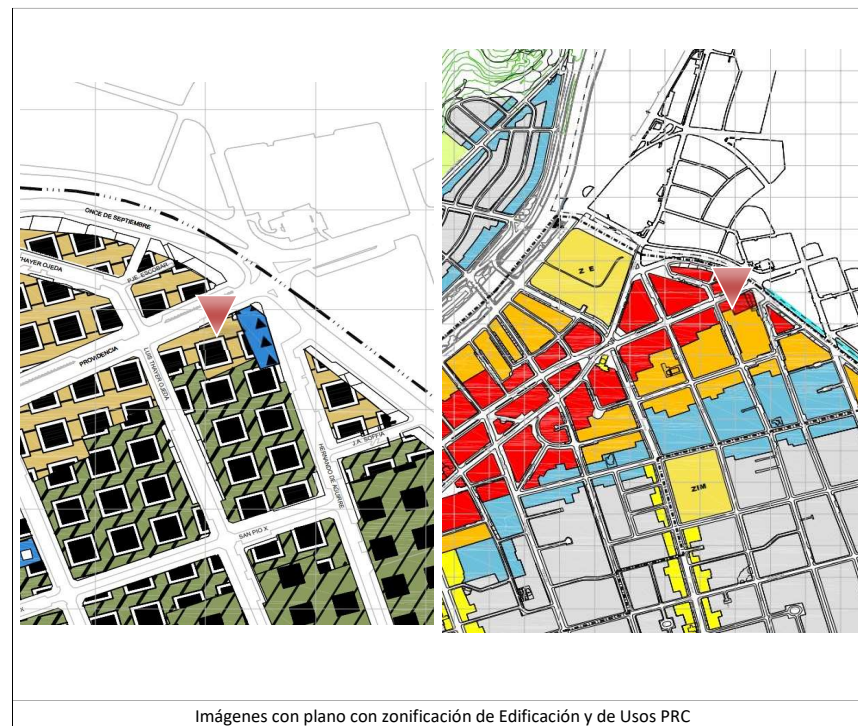
► Usos Permitidos

- Vivienda.
- Equipamiento de salud, educaciones, seguridad, social, deporte, esparcimiento, comercio y equipamiento.
- Espacio Público.
- Parques, Plazas, Áreas libres

► Usos Prohibidos

- Todos los no indicados como permitidos.

La siguiente normativa es de carácter referencial, deberá respaldarse con Certificado de Informaciones previas emitido por la DOM respectiva.



4.2. Descripción del Sector

▶ Localización

La propiedad se emplaza en la zona urbana oriente de la comuna de Providencia, frente a Av. Providencia, entre la Av. Luis Thayer Ojeda y Av. Tobalaba.

▶ Características

Sector principalmente comercial, con presencia de oficinas de alto grado de consolidación, destinado a usuarios y habitantes de nivel socio económico alto, el paisaje urbano es configurado principalmente por edificios en altura, de antigüedad media - alta, sobre 25 años, las cuales son utilizadas como oficinas y propiedades comerciales en predios de tamaño medio, donde la unidad de estudio destaca por poseer edificaciones de fuerte envergadura, en el entorno predomina la consolidaciones del sector a un uso de oficinas, cabe destacar la inmediatez del inmueble en cuestión a vías de acceso expedito como Av. Providencia, Av. Tobalaba y 7 Av. Apoquindo.

Se destaca que, en los predios vecinos a la unidad de estudio, se edifican proyectos comerciales como lo son Mercado Urbano Tobalaba y Torre Costanera Center, además de oficinas de gran envergadura en altura. Cercano a equipamiento, comercio y transporte público.

▶ Infraestructura y Urbanización

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

▶ Conectividad

El inmueble posee accesibilidad expedita debido a que se encuentra próximo a autopistas urbanas como Autopista Costanera Norte y vías estructurantes con Avda. Apoquindo, Avda. Providencia y Av. Tobalaba. Posee buena movilización mediante buses de recorrido intercomunal y a 80 mts de estación de Metro L1 "Tobalaba".

5. Descripción de la Propiedad

5.1. Características Generales

La propiedad analizada corresponde al Edificio Forvm, el cual se ubica en la vereda Sur de Av. Providencia, entre las Av. Luis Thayer Ojeda al poniente y Av. Tobalaba por el oriente, calle San Pio X al Sur. El bien analizado se compone de 3 edificaciones, torre A la cual posee 20 pisos de altura, torre B lateral (posee acceso independiente) con una altura de 6 pisos, torre C con una altura de 3 pisos, las cuales se encuentran contactadas por placa comercial y estacionamientos subterráneos.

El sector donde se encuentra emplazado el edificio corresponde a un sector de uso principalmente Oficinas y comercio de la comuna de Tobalaba, el sector se encuentra completamente urbanizado, las cuales se encuentran en buen estado de mantención, posee una trama urbana configurada por avenidas, calles, zonificando áreas de equipamiento, las vías en general cuentan con calzadas asfaltadas, soleras de hormigón y aceras con baldosas de cemento, poseen también tendido eléctrico subterráneo, red de agua potable y alcantarillado.

El inmueble tasado posee una superficie de 35.934,3 m², divididos en 20 pisos más piso técnico y 3 subterráneos de planimetría funcional, posee 120 oficinas, 43 locales comerciales, circulaciones, 472 estacionamientos y 60 bodegas, sobre un terreno de 4.862,20 m². El edificio posee 5 ascensores, aire acondicionado centralizada y acceso controlado.

Se inserta en un sector comercial consolidado conocido como Barrio Tobalaba, posee un alto flujo peatonal con urbanización completa e inmediato al centro cívico de la comuna, además posee accesibilidad expedita debido a que se encuentra próximo a autopistas urbanas como Autopista Costanera Norte y vías estructurantes con Avda. Apoquindo, Avda. Providencia y Av. Tobalaba. Posee buena movilización mediante buses de recorrido intercomunal y a 80 mts de estación de Metro L1 "Tobalaba".

Nota:

- 1) Superficies obtenidas de planimetrías DOM y planos facilitados por cliente al minuto de la visita, se ratifican con avalúo fiscal detallado.
- 2) Bien analizado posee un rol por la totalidad de superficie en bien común.
- 3) La propiedad analizada no se considera un bien enajenable, debido a la calidad de bien común.

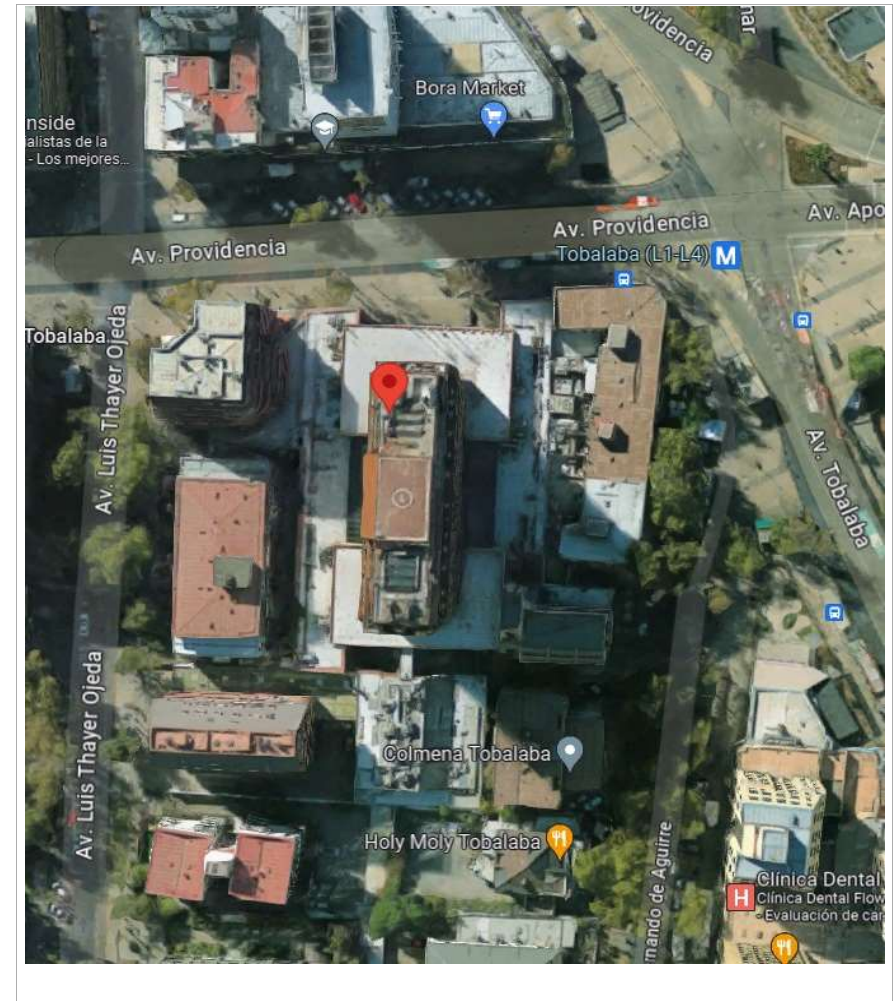


Imagen satelital de la propiedad

5.2. Atributos Generales

▶ Principales Fortalezas:

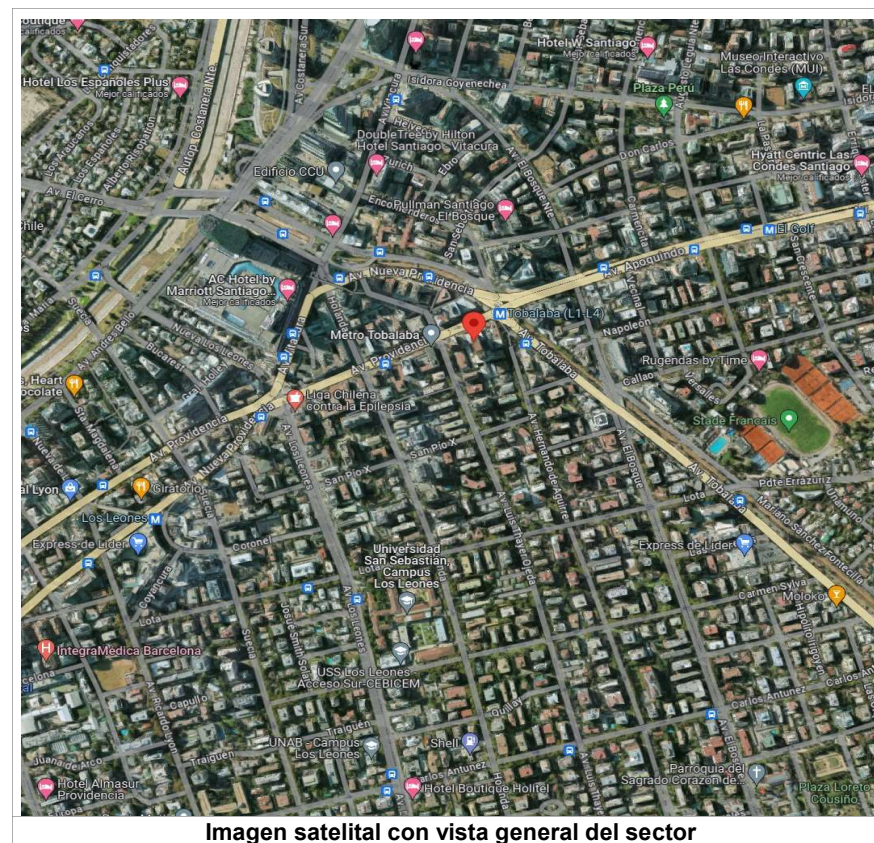
- Emplazamiento y dimensión del lote, ubicado en la zona urbana oriente de la comuna colindante con comuna de Las Condes, con buena accesibilidad por calles y avenidas colindantes.
- Emplazamiento, inmediato a servicios y equipamiento variado.
- Con excelente flujo de personas por ser un paseo peatonal.

▶ Principales Debilidades:

- Bien se considera no factible a enajenar.
- Escasos estacionamientos de superficie por ser un sector densificado.

▶ Oportunidades y Amenazas (externas):

- Bien con buena plusvalía en zona comercial consolidada. Inmediato a servicios.

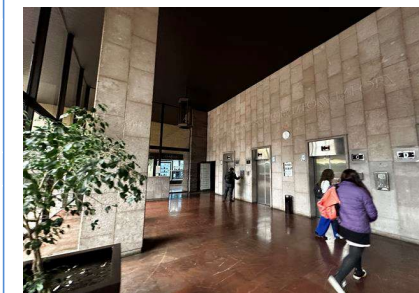


5.4. Edificaciones

1) Edificación Hall acceso y circulación - pisos 1 al 20 - Bien común

Antecedentes Generales

Descripción / Uso: Hall acceso a edificio y circulación acceso oficinas y subterráneos.



Calidad general:	1. Superior	Superficie Total: (M²)	3.577,76
Estado general:	2. Bueno	N° Pisos:	20
Año de Construcción:	1982	Permiso de Edificación:	N°82 / 04-12-1980
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	N°188 / 02-11-1982

Programa: Hall acceso - hall ascensor y circulación - pisos 1 al 20

Obra Gruesa

Estructura soportante:	B. Hormigón	Daños Sismo	No	Techumbre:	Losa de hormigón armado	Vida Útil	80
Calidad:	1.5 Muy Buena			Cubierta:	Asfalto membrana impermeabilización	VU Trans.	41
Estado de conservación:	2. Bueno			Tabiques:	Madera placas yeso-cartón	VU Rem.	39
Entrepiso:	Losa de hormigón armado			Escalera:	Hormigón armado	VUR Adicionada	57

Terminaciones

Calidad:	1. Superior			Pavimentos secos:	Piedra y porcelanato	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2. Bueno			Pavimentos húmedos:	Porcelanato	VU Trans.	41
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	Vidriadas	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	Muro cortina			Ventanas:	Aluminio gris Vidrio simple	VUR Adicionada	17
Revestimiento Interior:	Piedra y Madera			Artefactos de baño:	Nacionales corrientes		
Cielos:	cielo Americano prepintado.			Mobiliario fijo:	Mueble conserje enchapado		

Instalaciones

Calidad:	1.5 Muy Buena			Electricidad:	De red pública	Vida Útil	40
Estado de conservación:	2. Bueno			Gas:	No posee	VU Trans.	41
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	Central	VU Rem.	0
Alcantarillado:	No posee			Calefacción:	Central	VUR Adicionada	17
Agua Potable:	No posee			Sistema de alarma:	Acceso controlado		

Observaciones: Obra gruesa en estado de conservación general Bueno ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Superior, en estado de conservación Bueno, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Muy Buena, en estado de conservación Bueno, sin renovaciones recientes.

2) Edificación Oficinas - pisos 2 al 20 - Vendible**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	120 Oficinas, 43 locales comerciales
--------------------	--------------------------------------



Calidad general:	1. Superior	Superficie Total: (M²)	18.620,24
Estado general:	2. Bueno	N° Pisos:	20
Año de Construcción:	1982	Permiso de Edificación:	N°82 / 04-12-1980
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	N°188 / 02-11-1982

Programa:	Oficinas y locales habilitados.
-----------	---------------------------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	B. Hormigón	Daños Sismo	No	Techumbre:	Losa de hormigón armado	Vida Útil	80
Calidad:	1.5 Muy Buena			Cubierta:	Asfalto membrana impermeabilización	VU Trans.	41
Estado de conservación:	2. Bueno			Tabiques:	Madera placas yeso-cartón	VU Rem.	39
Entrepiso:	Losa de hormigón armado			Escalera:	Hormigón armado	VUR Adicionada	57

Terminaciones

Calidad:	1. Superior			Pavimentos secos:	Piso flotante, porcelanato y alfombra	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2. Bueno			Pavimentos húmedos:	Porcelanato	VU Trans.	41
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	Vidriadas	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	Muro cortina			Ventanas:	Aluminio gris Vidrio simple	VUR Adicionada	17
Revestimiento Interior:	Piedra y Madera			Artefactos de baño:	Nacionales corrientes		
Cielos:	Madera			Mobiliario fijo:	Madera		

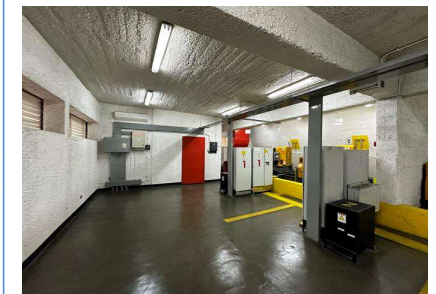
Instalaciones

Calidad:	1.5 Muy Buena			Electricidad:	De red pública	Vida Útil	40
Estado de conservación:	2. Bueno			Gas:	No posee	VU Trans.	41
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	Central	VU Rem.	0
Alcantarillado:	A colector			Calefacción:	Central	VUR Adicionada	17
Agua Potable:	De red pública			Sistema de alarma:	Acceso controlado		

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Bueno ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Superior, en estado de conservación Bueno, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Muy Buena, en estado de conservación Bueno, sin renovaciones recientes.
----------------	--

3) Edificación Sala de Maquina - piso 21 - Bien común**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Sala de Máquinas Piso 21
--------------------	--------------------------



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	162,44
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1982	Permiso de Edificación:	N°82 / 04-12-1980
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	N°188 / 02-11-1982

Programa:	Sala de Máquinas, área de ascensores en piso 21, equipos de climatización.
-----------	--

Obra Gruesa

Estructura soportante:	B. Hormigón	Daños Sismo	No	Techumbre:	Losa de hormigón armado	Vida Útil	80
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Asfalto membrana impermeabilización	VU Trans.	41
Estado de conservación:	2. Bueno			Tabiques:	Acero placas de yeso-cartón	VU Rem.	39
Entrepiso:	Losa de hormigón armado			Escalera:	Hormigón armado	VUR Adicionada	57

Terminaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Pavimentos secos:	Matapolvo	Vida Útil	20
Estado de conservación:	1.5 Muy Bueno			Pavimentos húmedos:	No aplica	VU Trans.	4
Renovación reciente:	Si	Año	2019	Puertas:	Puertas ignífugas	VU Rem.	16
Revestimiento Exterior:	Pintura sobre elemento			Ventanas:	No posee	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	Enchape de piedra			Artefactos de baño:	No posee		
Cielos:	Pintura sobre elemento			Mobiliario fijo:	No aplica		

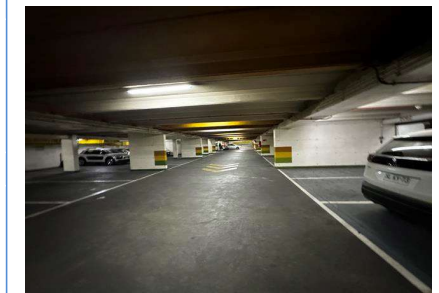
Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2. Bueno			Gas:	No posee	VU Trans.	4
Renovación reciente:	Si	Año	2019	Climatización:	No presenta	VU Rem.	26
Alcantarillado:	A colector			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	
Agua Potable:	De red pública			Sistema de alarma:	Sistema contra incendios y tiradores incendio		

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Bueno ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Muy Bueno, renovadas el año 2019. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Bueno, renovadas el año 2019
----------------	--

4) Edificación Estacionamientos subterráneos -1 al -3 - Vendible**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Estacionamientos y bodegas vendibles.
--------------------	---------------------------------------



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	6.970,86
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	3
Año de Construcción:	1982	Permiso de Edificación:	N°82 / 04-12-1980
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	N°188 / 02-11-1982

Programa:	3 pisos estacionamiento, posee 472 estacionamientos y 60 bodegas.
-----------	---

Obra Gruesa

Estructura soportante:	B. Hormigón	Daños Sismo	No	Techumbre:	No aplica	Vida Útil	80
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Asfalto membrana impermeabilización	VU Trans.	41
Estado de conservación:	2. Bueno			Tabiques:	Otro	VU Rem.	39
Entrepiso:	Losa de hormigón armado			Escalera:	Hormigón armado	VUR Adicionada	57

Terminaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Pavimentos secos:	Pintura epoxica y matapolvo	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2. Bueno			Pavimentos húmedos:	No aplica	VU Trans.	41
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	No aplica	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	No posee			Ventanas:	No posee	VUR Adicionada	17
Revestimiento Interior:	No posee			Artefactos de baño:	No posee		
Cielos:	No posee			Mobiliario fijo:	No aplica		

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Gas:	No posee	VU Trans.	41
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	Otro	VU Rem.	0
Alcantarillado:	No posee			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	17
Agua Potable:	No posee			Sistema de alarma:	Sistemas contra incendio, camaras y splinkers		

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

5) Edificación Area común subterráneos -1 al -3 - Bien común**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Área común estacionamientos, oficinas y salas de maquina.
--------------------	---

Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	6.603,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	3
Año de Construcción:	1982	Permiso de Edificación:	N°82 / 04-12-1980
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	N°188 / 02-11-1982



Programa:	Área común estacionamientos, bodegas, salas electricas, salas de bombas y transformadores.
-----------	--

Obra Gruesa

Estructura soportante:	B. Hormigón	Daños Sismo	No	Techumbre:	No aplica	Vida Útil	80
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Asfalto membrana impermeabilización	VU Trans.	41
Estado de conservación:	2. Bueno			Tabiques:	Otro	VU Rem.	39
Entrepiso:	Losa de hormigón armado			Escalera:	Hormigón armado	VUR Adicionada	57

Terminaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Pavimentos secos:	Pintura epoxica y matapolvo	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2. Bueno			Pavimentos húmedos:	No aplica	VU Trans.	41
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:	No aplica	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	No posee			Ventanas:	No posee	VUR Adicionada	17
Revestimiento Interior:	No posee			Artefactos de baño:	No posee		
Cielos:	No posee			Mobiliario fijo:	No aplica		

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Gas:	No posee	VU Trans.	41
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:	Otro	VU Rem.	0
Alcantarillado:	No posee			Calefacción:	No presenta	VUR Adicionada	17
Agua Potable:	No posee			Sistema de alarma:	Sistemas contra incendio, camaras y splinkers		

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

5.5. Obras Complementarias

- ▶ Las obras complementarias consisten en:

a) OO.CC. Helipuerto

Antecedentes Generales

Descripción:

Materialidad:	Otro
Calidad general:	2.5 Corriente
Estado general:	2.5 Normal
Cantidad / Unidad:	400,00 m ²

Año:	1982
Situación Municipal:	Sin Info.
Tipo de Bien:	Inmueble
Observaciones:	

Vida Útil	70
VU Trans.	41
VU Rem.	29
VUR Adicionada	



6. Metodologías de Valoración

► Metodologías de Valoración Según Tipo de Activo

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

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

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

6.1 Estimación Valor de Edificaciones y Obras Complementarias.

► Utilizamos Método: Directo

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

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

Para este análisis se utilizan las siguientes tablas a continuación.

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

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

Clase / Categoría	Descripción	Calidad						
		1. Superior	1.5 Muy Buena	2. Buena	2.5 Corriente	3. Regular	4. Baja	5. Inferior
A. Acero	Estructura soportante de acero, entresijos de perfiles de acero o losas de hormigón armado	34,32	31,46	28,60	25,74	22,88	18,59	14,30
B. Hormigón	Estructura de hormigón armado o mixta h.a. y acero. Entresijos en losas de h.a.	38,61	34,32	31,46	27,17	24,31	21,45	18,59
C. Alb. Conf	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	34,32	31,46	28,60	25,74	22,88	18,59	14,30
D. Alb. Armada	Muros de albañilería armada (espárragos interiores y cadenas de h.a. También construcciones de albañilería en piedra u otros, confinados en pilares y cadenas de h.a. losas	32,89	30,03	27,17	24,31	21,45	17,16	12,87
E. Madera	Estructura soportante de madera. Paneles de madera, fibrocemento o yeso carbón. Entresijos de madera	30,03	27,17	24,31	22,88	18,59	14,30	11,44
F. Adobe	Obras de adobe, tierra cemento u otros materiales livianos aglomerados con cemento. Entresijos de madera	20,80	18,85	17,45	15,86	12,35	9,88	5,07
G. Pref. Metal	Prefabricada: Estructura metálica; panel exterior madera corriente, prefabricados de hormigón o fibrocemento. Panel interior madera corriente o aglomerada, prefabricados de hormigón o fibrocemento	20,02	18,59	17,16	14,30	13,65	10,01	8,58
H. Pref. Madera	Prefabricada: Estructura madera; panel exterior madera corriente, fibrocemento o similares. Panel interior madera corriente o aglomerada, yeso cartón.	19,37	17,94	16,51	13,65	12,87	9,36	7,93
I. Pref. Hormigón	Prefabricada: Construcciones de placas o paneles prefabricados: hormigón liviano, fibrocemento u otro. Incluye sistemas de mallas metálicas, con alma de poliestireno y revestimiento estucado.	25,74	22,88	20,02	17,94	14,30	10,79	7,93
AA. Galpón	Otras: Galpones. Estructura vertical acero / techumbre acero	11,44	9,36	7,15	5,72	4,29	3,64	2,86
AB.Estac	Otras: Estacionam. Estructura vertical acero / techumbre hormigón	8,58	7,93	7,15	6,50	5,72	5,07	4,29
AE. Galpón	Otras: Galpones/Cobertizos. Estructura vertical acero / techumbre madera	7,15	6,50	5,72	5,07	4,29	3,64	2,86
BA. Galpón	Otras: Galpones. Estructura vertical hormigón / techumbre acero	14,30	12,87	11,44	10,01	8,58	8,58	8,58
BB. Galpón	Otras: Galpón. Estructura vertical hormigón / techumbre hormigón	15,73	14,30	12,87	11,44	10,01	10,01	10,01
BE. Galpón	Otras: Galpón. Estructura vertical hormigón / techumbre madera	12,87	11,44	10,01	8,58	7,15	7,15	7,15
CA. Edificio	Otras: Edificio. Estructura vertical albañilería confinada / techumbre acero	33,67	30,81	27,95	25,09	22,23	17,94	13,65
CE. Edificio	Otras: Edificio. Estructura vertical albañilería confinada / techumbre madera	32,24	29,38	26,52	23,66	20,80	16,51	12,87
EE. Galpón	Otras: Galpones/Cobertizos. Estructura vertical madera / techumbre madera	8,19	6,63	5,72	5,46	5,07	4,55	4,29
FE. Adobe	Otras: Estructura vertical adobe / techumbre madera	8,58	8,58	8,58	8,58	8,58	6,89	5,07
MM. Autosoportante	Otras: Estructura vertical autosoportante / techumbre autosoportante	8,19	6,63	4,81	3,64	3,12	2,60	1,95
MA. Autosoportante	Otras: Estructura vertical autosoportante / techumbre acero	8,19	6,63	4,81	3,64	3,12	2,60	1,95
ME. Autosoportante	Otras: Estructura vertical autosoportante / techumbre madera	7,67	6,11	4,42	3,12	2,73	2,21	1,56
Pavim. m ²	Hormigones alto tráfico, asfaltos, radieres simples	1,95	1,82	1,69	1,56	1,43	1,17	1,04
Cierro ml	Albañilería, Metálico, Vibrocet (ese orden de calidad)	1,69	1,56	1,43	1,30	1,17	1,04	0,91
Piscina m ³	Hormigón, Fibra de vidrio (ese orden de calidad)	9,10	7,80	6,50	5,20	3,90	2,60	1,30
Box Estac. Edificio	Hormigón, albañilería (orden según calidad)	400,00	350,00	300,00	250,00	200,00	150,00	100,00
Bodega Edificio	Hormigón, albañilería, volcánita (orden según calidad)	150,00	125,00	100,00	75,00	50,00	40,00	30,00

b) Vida Útil Teórica por Clase/Calidad

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

c) Tabla Modelo de Depreciación ROSS-HEIDECKE

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

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

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

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

c) Tabla Modelo de Depreciación ROSS-HEIDECKE

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

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

Tabla Asignación VUR

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

6.2.1 Cuadro de Valorización por Costo Reposición de Edificaciones

n°	Ítem	Superficie m²	CRN UF/m²	Depreciación Ross - Heidecke						Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF
				VU	VUTr	VUR	% VUT	Estado	Coef %		
1	Hall acceso y circulación - pisos 1 al 20 - Bien común	3.577,76	38,61	80	41	57	28	2. Bueno	19,99%	26.232,97	6.906,87
2	Oficinas - pisos 2 al 20 - Vendible	18.620,24	38,61	80	41	57	28	2. Bueno	19,99%	136.527,92	35.946,37
3	Sala de Maquina - piso 21 - Bien común	162,44	27,17	80	41	57	28	2.5 Normal	24,56%	1.029,76	220,67
4	Estacionamientos subterráneos -1 al -3 - Vendible	6.970,86	27,17	80	41	57	28	2.5 Normal	24,56%	44.190,40	9.469,91
5	Area común subterráneos -1 al -3 - Bien común	6.603,00	27,17	80	41	57	28	2.5 Normal	24,56%	41.858,43	8.970,18
Subtotales Obra Gruesa		35.934,30	34,24	V.U.R. Global:		57		Valor Residual:	5%	249.839,47	61.514,00

6.2.2 Valorización Costo Reposición

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

Tabla Valor De Reposición Depreciado													Valor UF	\$ 36.330,80
Edificaciones	Rol	Situación Municipal	Materialidad	Calidad General	Estado General	Superficie	Unidad	Costo Reposición a Nuevo UF/m²	Total UF Costo de Reposición a Nuevo	Valor Reposición Depreciado UF/m²	Valor Reposición Depreciado Validado UF/m²	Valor Razonable Subtotal UF	Valor Razonable Subtotal \$	
1	Edificación Hall acceso y circulación - pisos	797-90101	C/R.Final	B. Hormigón	1. Superior	2. Bueno	3.577,76	m²	38,61	138.137,31	31,28	31,28	111.904,35	4.065.574.452
2	Edificación Oficinas - pisos 2 al 20 - Vendibk	797-90101	C/R.Final	B. Hormigón	1. Superior	2. Bueno	18.620,24	m²	38,61	718.927,47	31,28	31,28	582.399,55	21.159.041.422
3	Edificación Sala de Maquina - piso 21 - Bien	797-90101	C/R.Final	B. Hormigón	2.5 Corriente	2.5 Normal	162,44	m²	27,17	4.413,49	20,83	20,83	3.383,74	122.933.916
4	Edificación Estacionamientos subterráneos -	797-90101	C/R.Final	B. Hormigón	2.5 Corriente	2.5 Normal	6.970,86	m²	27,17	189.398,27	20,83	20,83	145.207,86	5.275.517.819
5	Edificación Area común subterráneos -1 al -	797-90101	C/R.Final	B. Hormigón	2.5 Corriente	2.5 Normal	6.603,00	m²	27,17	179.403,51	20,83	20,83	137.545,08	4.997.122.903
Subtotal						35.934,30	m²	34,24	1.230.280,05	34,24	27,28	980.440,58	35.620.190.512	

Obras Complementarias (Detalle en Planilla Anexa OO.CC.)	Rol	Situación Municipal	Materialidad	Calidad	Estado	Cantidad	Uni	Costo Reposición a Nuevo UF/m²	Total UF CRN	Valor Reposición Depreciado UF/m²	Valor Reposición Depreciado Validado UF/m²	Valor Razonable Subtotal UF	Valor Razonable Subtotal \$
a OO.CC. Helipuerto	varios	Sin Info.	Otro	2.5 Corriente	2.5 Normal	400,00	m²	10,00	4.000,00	9,23	9,23	3.692,58	\$ 134.154.385
Subtotal									4.000,00			3.692,58	\$ 134.154.385

Costo de Reposición Depreciado Edificaciones y OO.CC.	UF	984.133,16	\$	35.754.344.898
Costo de Reposición a Nuevo (CRN) Edificaciones y OO.CC.	UF	1.234.280,05	\$	44.842.381.677

► Comentarios tabla de costo de reposición depreciado.

Para efectos de tasación se utiliza el método de costo de reposición depreciado.

VALOR DESGLOSADO ENFOQUE DE COSTOS

Valor Edificaciones	UF	980.440,58
Valor OCCC.	UF	3.692,58

VALOR POR ENFOQUE DE COSTOS

UF **984.133,16**

7. Resumen de Valoración

7.1. Conclusión.

Resumen Valoración según Enfoque:

Valor propiedad según enfoques utilizados		
ENFOQUE	VALOR	
VALOR POR ENFOQUE DE COSTOS	UF	984.133,16

Teniendo en cuenta los análisis y lo señalado anteriormente, consideramos que la mejor metodología para obtener el valor de Razonable de los bienes valorados corresponde a el enfoque de metodo de costo.

Nota:

- 1) Superficies obtenidas de planimetrías DOM y planos facilitados por cliente al minuto de la visita, se ratifican con avalúo fiscal detallado.
- 2) Bien analizado posee un rol por la totalidad de superficie en bien común.
- 3) La propiedad analizada no se considera un bien enajenable, debido a la calidad de bien común, la cual su prioridad es dar acceso y circulación a oficinas independientes.

Finalmente se establece un **VALOR de TASACIÓN** de **UF 980.440,58** para los activos analizados.

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

7. 2. Valorización

Cuadro Resumen de Valorización										Fecha: 24-10-2023		Valor UF: \$		36.330,80	
Edificaciones		Rol	Situación Municipal	Materialidad	Calidad General	Estado General	Superficie	Uni	Valor unitario UF/m2	Valor Razonable total UF	Valor Razonable \$				
1	Hall acceso y circulación - pisos 1 al 20 - Bien com	797-90101	C/R.Final	B. Hormigón	1. Superior	2. Bueno	3.577,76	m ²	31,28	111.904,35	\$ 4.065.574.452				
2	Oficinas - pisos 2 al 20 - Vendible	797-90101	C/R.Final	B. Hormigón	1. Superior	2. Bueno	18.620,24	m ²	31,28	582.399,55	\$ 21.159.041.422				
3	Sala de Maquina - piso 21 - Bien común	797-90101	C/R.Final	B. Hormigón	2.5 Corriente	2.5 Normal	162,44	m ²	20,83	3.383,74	\$ 122.933.916				
4	Estacionamientos subterráneos -1 al -3 - Vendible	797-90101	C/R.Final	B. Hormigón	2.5 Corriente	2.5 Normal	6.970,86	m ²	20,83	145.207,86	\$ 5.275.517.819				
5	Area común subterráneos -1 al -3 - Bien común	797-90101	C/R.Final	B. Hormigón	2.5 Corriente	2.5 Normal	6.603,00	m ²	20,83	137.545,08	\$ 4.997.122.903				
Subtotal							35.934,30	m²	27,28	980.440,58	\$ 35.620.190.512				
Valor de Tasación:										0,00	UF	980.440,58	\$ 35.620.190.512		

NOTA: En caso de presentar éste informe en alguna entidad de tipo financiero es probable que el valor se vea afectado de acuerdo a los criterios de la entidad.

TASADOR Tinsa:

Sepulveda S. Christopher

VISADOR Tinsa:

Ana María Francisca Pérez Chávez / Arquitecta

El tasador declara lo siguiente:

1. Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
2. Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación ni con las personas que participen en la operación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera.
4. Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparadas por el tasador firmante.
5. Que en el momento de la tasación no se ha tenido conocimiento de situaciones legales o gravámenes que pudieran afectar al valor de la propiedad, distintas a las ya señaladas en este informe.
6. Que no se han hecho comprobaciones ni ensayos específicos sobre el estado de la edificación y su estructura que permitan conocer cualquier desperfecto o vicio oculto (incluidos los daños a cualquier elemento de madera originado por las termitas), que no se pueda detectar por medio de una inspección ocular sin extraer testigos o muestras de

Tinsa Chile S.A.
96.907.350-1

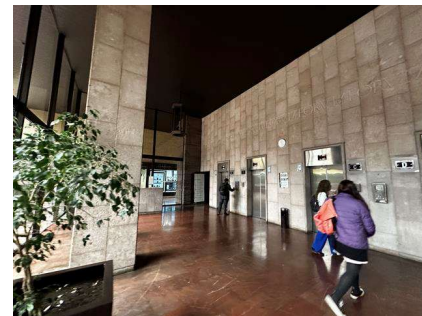
8 Registro Fotográfico de los Activos



ENTORNO



FACHADA



HALL ACCESO



HALL CIRCULACIÓN



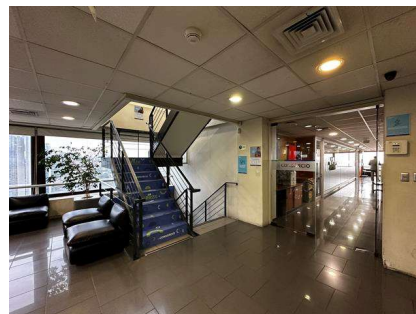
HALL CIRCULACIÓN



HALL CIRCULACIÓN



HALL CIRCULACIÓN



OFICINAS

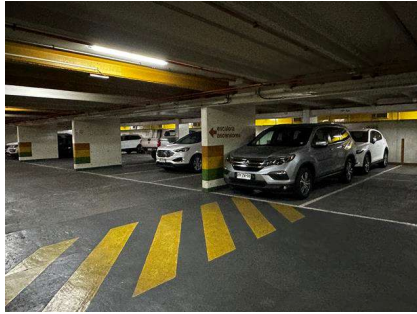


OFICINAS

8 Registro Fotográfico de los Activos



SUBTERRANEO



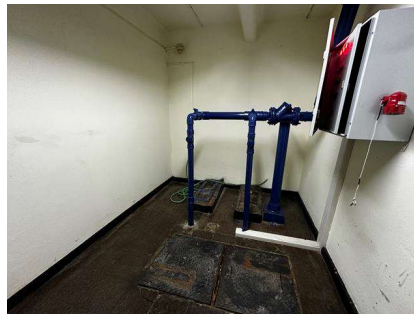
SUBTERRANEO



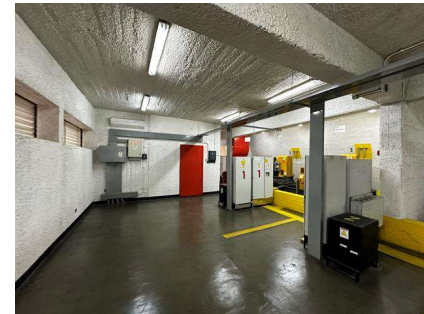
SUBTERRANEO



SALA BOMBAS AP



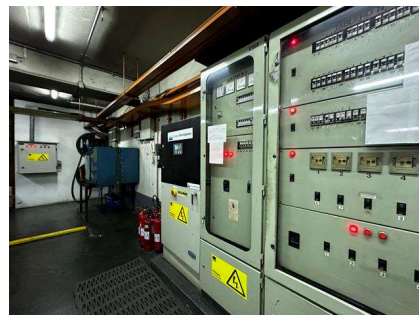
SALA BOMBAS PEAS



SALA MAQUINAS ASCENSOR



GENERADOR

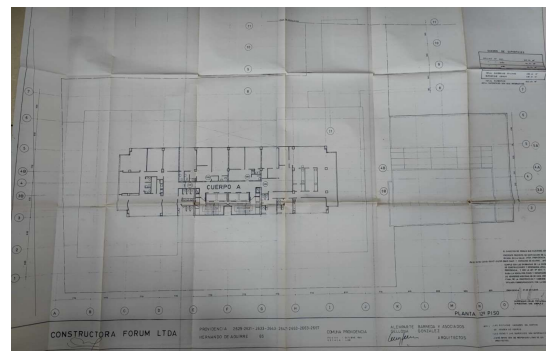
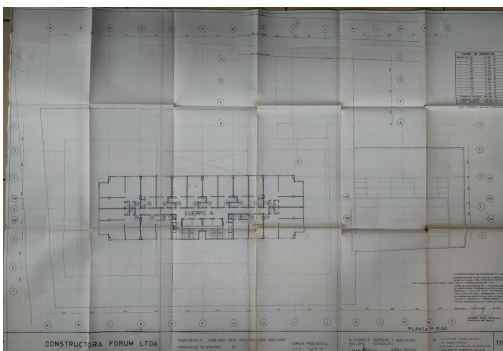
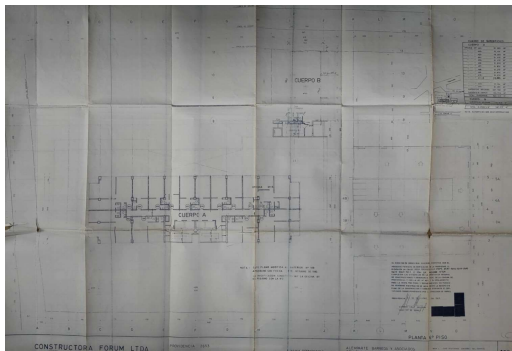
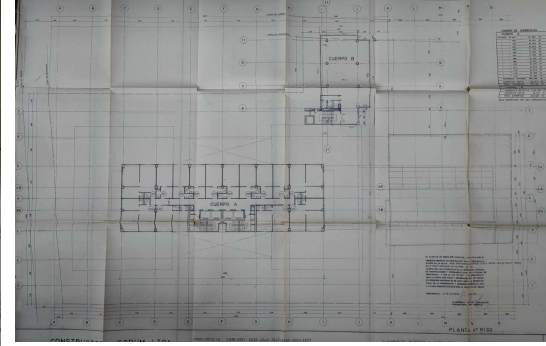
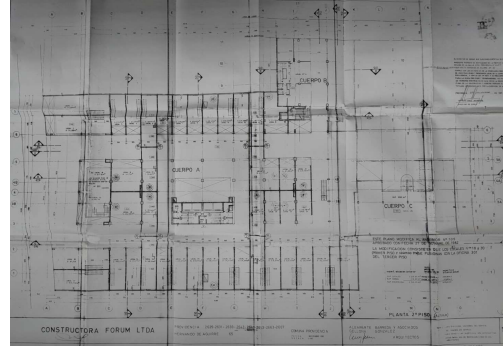
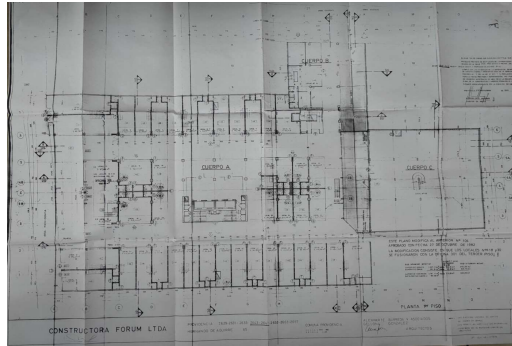
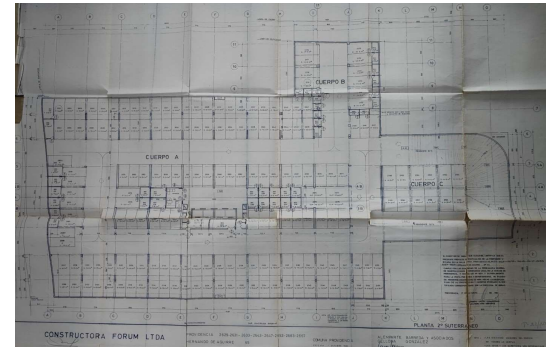
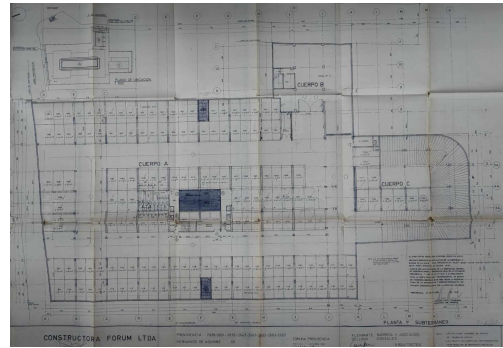
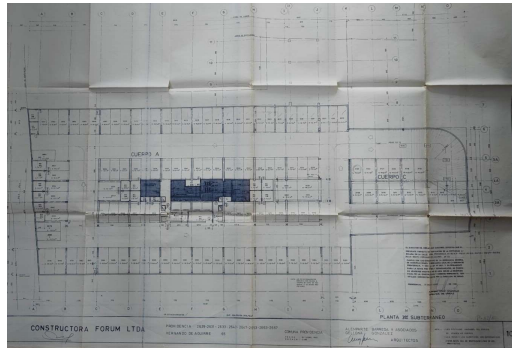


SALA ELECTRICA

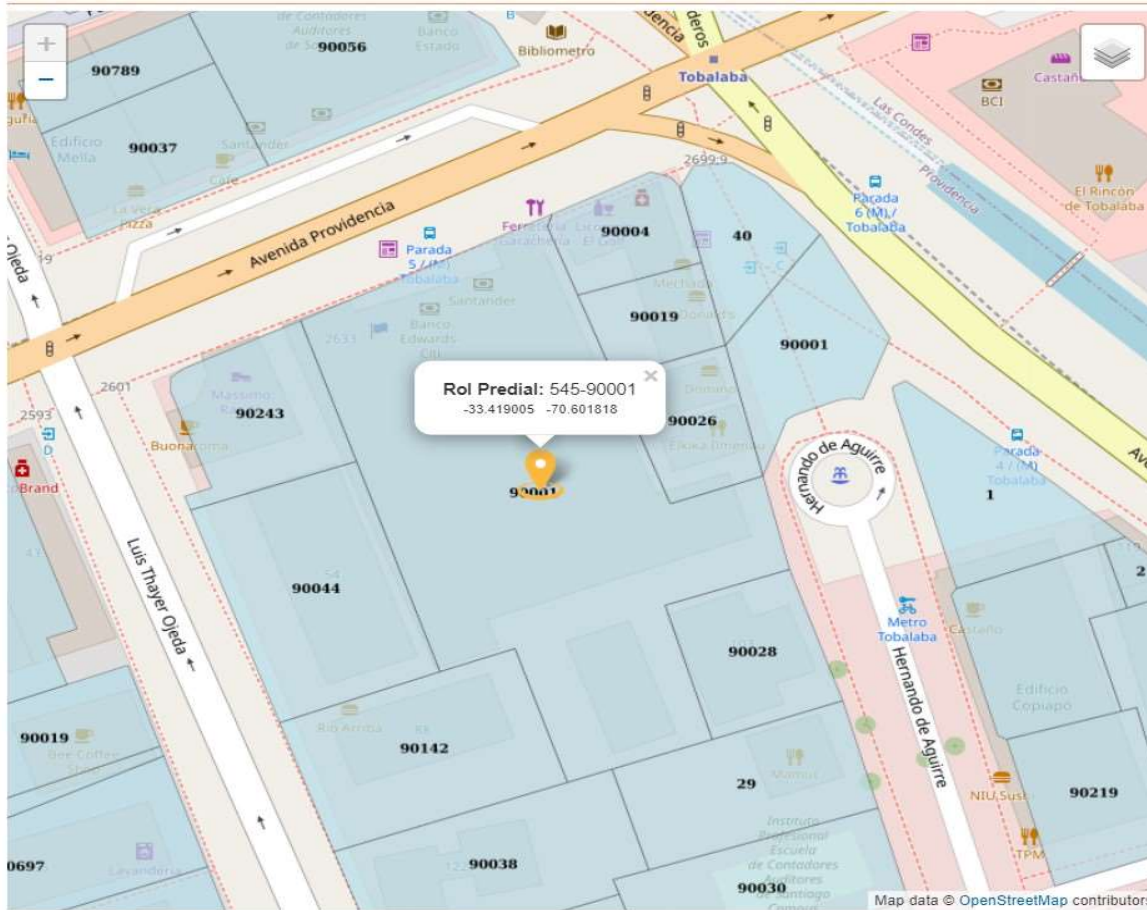


HELIPUERTO

9 Documentos / Planimetría



9 Documentos / Planimetría



DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
PROVIDENCIA	545-90001
Dirección o Nombre de la Propiedad	
Ubicación	Reavalúo
URBANA	RAV NO AGRICOLA
	2022
Destino	Área Homogénea
BIENES COMUNES	CMA035

Catastro Valorizado

Avalúo Total	\$16.441.723.196
Avalúo Afecto	\$16.441.723.196
Avalúo Exento	\$0

Avalúo en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2023

El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Áreas Homogéneas RAV NO Agrícola 2022 (+)

Ocultar