

TRANSSA
Tasaciones y Servicios Inmobiliarios

**INFORME DE TASACION
NORMA IFRS**

AV GUARDIAMARINA 4861
Comuna de San Miguel

Preparado para

Rentas San Miguel

ISO 9001:2008

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

Nº N22011-21-13

CODIGO TASACION	N22011-21-13
ID	COT157A-21-5
FECHA VISITA	10 de diciembre de 2021
FECHA TASACION	31-12-2021

INFORME DE TASACION - NORMA IFRS

1.0.- IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE

NOMBRE	Rentas San Miguel	RUT	76613897-7
--------	-------------------	-----	------------

2.0.- IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

DIRECCION (Municipal)	AV GUARDIAMARINA 4861			TIPO PROPIEDAD	Departamento	
COMUNA	San Miguel			ROL AVALUO	Ver detalle	
SECTOR				AVALUO FISCAL \$	2.587.154.895	
REGION	13	Metropolitana de Santiago	Año Const.	2.018	DESTINO SEGUN SII	Habitacional
					USO ACTUAL	En arriendo
					COPROPIEDAD	SI

2.1.- INFORMACIÓN A REVELAR

NORMA APLICABLE	NIC 40 "Propiedad de Inversión"	MÉTODO DE VALORIZACIÓN	Capitalización de rentas
-----------------	---------------------------------	------------------------	--------------------------

3.0.- VALOR DE TASACION

Propiedad	Tipo Propiedad	Rol	Superficie (m²)	\$/m²	UF/m²	Subtotal \$	Subtotal UF
1D1B	Departamento	Varios	4.003	1.772.879	57,20	7.097.420.224	229.010
2D1B	Departamento	Varios	3.021	1.789.134	57,73	5.404.240.209	174.377
2D2B	Departamento	Varios	2.580	1.558.777	50,30	4.020.881.583	129.740
3D2B	Departamento	Varios	97	1.286.356	41,51	124.969.458	4.032
Subtotal Construcciones			9.701	1.716.136	55,37	16.647.511.474	537.160

VALOR DE TASACION OBRAS COMPLEMENTARIAS

Propiedad	Tipo Propiedad	Rol	unidades	\$/unidad	UF/unidad	Subtotal \$	Subtotal UF
Estacionamiento	Box simple	Varios	93	10.072.316	325,00	936.725.342	30.225
Bodega	Bodega	Varios	77	1.859.504	60,00	143.181.839	4.620
Subtotal OO.CC.			170	6.352.395	204,97	1.079.907.180	34.845

VALOR DE TASACION (VALOR RAZONABLE)	\$	UF
	17.727.418.654	572.005
VALOR DE SEGURO RECOMENDADO (Reposición a nuevo)	11.572.803.335	373.416

Valor UF al	31-12-2021	30.991,74
-------------	------------	-----------

3.2.- Síntesis / Aspectos relevantes

Análisis de un edificio completo, de uso residencial y acogido a copropiedad, el cual se concibe como un modelo de negocio en base a las rentas para la totalidad de las unidades. Se ubica en sector de metro Lo Vial, al poniente de Gran Avenida J. M. Carrera.

La propiedad cuenta con 203 unidades de departamentos con tipologías principalmente de 1D1B y 2D/2B, 2D/1B, los que se distribuyen entre los niveles 2° al 22°, además posee 105 unidades de estacionamientos, de los cuales 55 unidades son subterráneos con rol individualizado, 42 en superficie de UyG y 8 de visita, y 64 bodegas, de acuerdo a la información aportada, distribuidos en nivel 1° piso y -1 subterráneo.

El edificio se encuentra en buen estado, habilitado con buen estándar y diseño. Se validan superficies útiles y roles de cada unidad informado por cliente. La propiedad cuenta con Recepción Final para 12.091,85 m², cuenta con una ampliación de 7,56 m² en la zona de gimnasio, quedando con un total edificado de 12.099,41 m².

Su valor se determina mediante Método de Capitalización de Rentas, que consiste en correlacionar el canon de arriendo con un plazo de contrato, una tasa de rentabilidad (o reflejo de riesgo) y el valor residual del bien o del flujo.

La necesidad de la vivienda no se ve ha visto impactada mayormente por ser un bien de primera necesidad, no obstante, se observa un aumento de vacancia. La principal repercusión se refleja en una tendencia a la baja en los valores de arriendo y aumento de morosidad.

En el largo plazo los activos inmobiliarios residenciales han sido considerados como un "refugio" de valor. La incertidumbre económica hace que potenciales compradores prefieran postergar compromisos financieros de largo plazo y optar por el arriendo. Se considera a los activos residenciales defensivos en comparación con otros activos inmobiliarios que muestran mayores niveles de prociclicidad.



Imagen principal: Fachada

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 atingente.



Firma Transsa

Nombre Tasador	Tamara Durán Wendt	Arquitecto	ISO 9001:2008
Supervisor Transsa	Andrea Muñoz A	Arquitecto	

3.3.- CUADRO DETALLE DE VALORIZACION

DIRECCION : AV GUARDIAMARINA 4861		
COMUNA : San Miguel	REGION	Metropolitana de Santiago
VALOR UF : \$ 30.991,74	TIPO PROPIEDAD	Departamento

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 (m ²)	\$/m ²	UF/m ²	Total \$	Total UF
Departamento 201	Departamento	-	2	59,2	1.655.048	53,4	98.028.467	3.163
Departamento 202	Departamento	-	2	47,7	1.917.197	61,9	91.354.449	2.948
Departamento 203	Departamento	-	2	44,7	1.961.922	63,3	87.619.448	2.827
Departamento 204	Departamento	-	2	37,5	1.983.354	64,0	74.455.101	2.402
Departamento 205	Departamento	-	2	51,6	1.622.179	52,3	83.639.529	2.699
Departamento 206	Departamento	-	2	43,7	1.642.230	53,0	71.699.772	2.314
Departamento 207	Departamento	-	2	40,8	1.708.242	55,1	69.679.198	2.248
Departamento 208	Departamento	-	2	40,0	1.785.542	57,6	71.332.395	2.302
Departamento 209	Departamento	-	2	65,4	1.481.827	47,8	96.926.336	3.127
Departamento 301	Departamento	-	3	59,4	1.628.664	52,6	96.742.647	3.122
Departamento 302	Departamento	-	3	47,6	1.842.543	59,5	87.741.907	2.831
Departamento 303	Departamento	-	3	44,5	1.811.712	58,5	80.639.283	2.602
Departamento 304	Departamento	-	3	37,5	1.854.501	59,8	69.617.968	2.246
Departamento 305	Departamento	-	3	51,6	1.734.322	56,0	89.456.334	2.886
Departamento 306	Departamento	-	3	45,8	1.568.823	50,6	71.883.461	2.319
Departamento 307	Departamento	-	3	37,8	1.809.827	58,4	68.393.378	2.207
Departamento 308	Departamento	-	3	40,8	1.729.910	55,8	70.597.641	2.278
Departamento 309	Departamento	-	3	40,0	1.745.693	56,3	69.740.427	2.250
Departamento 310	Departamento	-	3	65,4	1.494.704	48,2	97.783.549	3.155
Departamento 401	Departamento	-	4	59,4	1.628.664	52,6	96.742.647	3.122
Departamento 402	Departamento	-	4	47,6	1.838.300	59,3	87.558.219	2.825
Departamento 403	Departamento	-	4	44,5	1.697.534	54,8	75.557.232	2.438
Departamento 404	Departamento	-	4	37,5	1.981.723	63,9	74.393.871	2.400
Departamento 405	Departamento	-	4	51,6	1.712.955	55,3	88.354.203	2.851
Departamento 406	Departamento	-	4	45,8	1.576.841	50,9	72.250.838	2.331
Departamento 407	Departamento	-	4	37,8	1.814.688	58,6	68.577.066	2.213
Departamento 408	Departamento	-	4	40,9	1.693.742	54,7	69.189.362	2.233
Departamento 409	Departamento	-	4	40,1	1.740.031	56,1	69.740.427	2.250
Departamento 410	Departamento	-	4	65,3	1.567.318	50,6	102.314.534	3.301
Departamento 501	Departamento	-	5	59,6	1.590.097	51,3	94.722.073	3.056
Departamento 502	Departamento	-	5	47,6	1.826.979	59,0	86.945.923	2.805
Departamento 503	Departamento	-	5	44,4	2.067.670	66,7	91.721.826	2.960
Departamento 504	Departamento	-	5	37,5	1.983.354	64,0	74.455.101	2.402
Departamento 505	Departamento	-	5	51,6	1.660.401	53,6	85.660.103	2.764
Departamento 506	Departamento	-	5	45,9	1.586.098	51,2	72.801.904	2.349
Departamento 507	Departamento	-	5	37,8	1.949.170	62,9	73.659.117	2.377
Departamento 508	Departamento	-	5	40,9	1.746.203	56,3	71.332.395	2.302
Departamento 509	Departamento	-	5	40,1	1.785.607	57,6	71.638.543	2.312
Departamento 510	Departamento	-	5	65,3	1.485.261	47,9	96.987.565	3.129
Departamento 601	Departamento	-	6	59,6	1.590.097	51,3	94.722.073	3.056
Departamento 602	Departamento	-	6	47,6	1.829.552	59,0	87.068.383	2.809
Departamento 603	Departamento	-	6	44,4	1.899.275	61,3	84.251.824	2.719
Departamento 604	Departamento	-	6	37,5	1.981.723	63,9	74.393.871	2.400
Departamento 605	Departamento	-	6	51,6	1.681.765	54,3	86.762.235	2.800
Departamento 606	Departamento	-	6	45,9	1.598.104	51,6	73.352.969	2.367
Departamento 607	Departamento	-	6	37,8	1.843.853	59,5	69.679.198	2.248
Departamento 608	Departamento	-	6	40,9	1.746.203	56,3	71.332.395	2.302
Departamento 609	Departamento	-	6	40,1	1.803.921	58,2	72.373.297	2.335
Departamento 610	Departamento	-	6	65,3	1.483.386	47,9	96.865.106	3.126
Departamento 701	Departamento	-	7	59,6	1.629.156	52,6	97.048.795	3.131
Departamento 702	Departamento	-	7	47,6	1.757.502	56,7	83.639.529	2.699
Departamento 703	Departamento	-	7	44,4	1.931.021	62,3	85.660.103	2.764
Departamento 704	Departamento	-	7	37,5	1.981.723	63,9	74.393.871	2.400
Departamento 705	Departamento	-	7	51,6	1.622.179	52,3	83.639.529	2.699
Departamento 706	Departamento	-	7	45,9	1.536.741	49,6	70.536.411	2.276
Departamento 707	Departamento	-	7	37,8	1.973.473	63,7	74.577.560	2.406
Departamento 708	Departamento	-	7	40,9	1.899.090	61,3	77.577.806	2.503
Departamento 709	Departamento	-	7	40,1	1.803.921	58,2	72.373.297	2.335
Departamento 710	Departamento	-	7	65,3	1.497.451	48,3	97.783.549	3.155
Departamento 801	Departamento	-	8	59,6	1.665.131	53,7	99.191.828	3.201
Departamento 802	Departamento	-	8	47,6	1.821.832	58,8	86.701.005	2.798
Departamento 803	Departamento	-	8	44,4	1.943.444	62,7	86.211.169	2.782
Departamento 804	Departamento	-	8	37,5	1.976.830	63,8	74.210.183	2.395
Departamento 805	Departamento	-	8	51,6	1.680.368	54,2	86.639.776	2.796
Departamento 806	Departamento	-	8	45,9	1.467.374	47,3	67.352.476	2.173
Departamento 807	Departamento	-	8	37,8	1.911.904	61,7	72.250.838	2.331
Departamento 808	Departamento	-	8	40,9	1.648.775	53,2	67.352.476	2.173

Departamento 809	Departamento	-	8	40,1	1.738.296	56,1	69.740.427	2.250
Departamento 810	Departamento	-	8	65,3	1.503.077	48,5	98.150.926	3.167
Departamento 901	Departamento	-	9	59,6	1.658.963	53,5	98.824.451	3.189
Departamento 902	Departamento	-	9	47,6	1.757.502	56,7	83.639.529	2.699
Departamento 903	Departamento	-	9	44,4	2.005.557	64,7	88.966.498	2.871
Departamento 904	Departamento	-	9	37,5	1.805.570	58,3	67.781.083	2.187
Departamento 905	Departamento	-	9	51,6	1.738.557	56,1	89.640.023	2.892
Departamento 906	Departamento	-	9	45,9	1.623.449	52,4	74.516.330	2.404
Departamento 907	Departamento	-	9	37,8	1.845.473	59,5	69.740.427	2.250
Departamento 908	Departamento	-	9	40,9	1.756.695	56,7	71.761.002	2.315
Departamento 909	Departamento	-	9	40,1	1.745.927	56,3	70.046.575	2.260
Departamento 910	Departamento	-	9	65,3	1.589.342	51,3	103.784.042	3.349
Departamento 1001	Departamento	-	10	59,6	1.659.991	53,6	98.885.681	3.191
Departamento 1002	Departamento	-	10	47,6	1.841.132	59,4	87.619.448	2.827
Departamento 1003	Departamento	-	10	44,4	1.841.303	59,4	81.680.184	2.636
Departamento 1004	Departamento	-	10	37,5	2.081.217	67,2	78.128.872	2.521
Departamento 1005	Departamento	-	10	51,6	1.677.993	54,1	86.517.317	2.792
Departamento 1006	Departamento	-	10	45,9	1.602.106	51,7	73.536.658	2.373
Departamento 1007	Departamento	-	10	37,8	1.871.397	60,4	70.720.100	2.282
Departamento 1008	Departamento	-	10	40,9	1.771.684	57,2	72.373.297	2.335
Departamento 1009	Departamento	-	10	40,1	1.678.776	54,2	67.352.476	2.173
Departamento 1010	Departamento	-	10	65,3	1.532.145	49,4	100.049.042	3.228
Departamento 1101	Departamento	-	11	59,6	1.816.226	58,6	108.192.568	3.491
Departamento 1102	Departamento	-	11	47,6	1.799.960	58,1	85.660.103	2.764
Departamento 1103	Departamento	-	11	44,4	1.947.585	62,8	86.394.858	2.788
Departamento 1104	Departamento	-	11	37,5	1.794.152	57,9	67.352.476	2.173
Departamento 1105	Departamento	-	11	51,6	1.679.180	54,2	86.578.546	2.794
Departamento 1106	Departamento	-	11	45,9	1.598.104	51,6	73.352.969	2.367
Departamento 1107	Departamento	-	11	37,8	1.871.397	60,4	70.720.100	2.282
Departamento 1108	Departamento	-	11	40,9	1.771.684	57,2	72.373.297	2.335
Departamento 1109	Departamento	-	11	40,1	1.811.551	58,5	72.679.444	2.345
Departamento 1110	Departamento	-	11	65,3	1.450.568	46,8	94.722.073	3.056
Departamento 1201	Departamento	-	12	59,6	1.718.579	55,5	102.375.763	3.303
Departamento 1202	Departamento	-	12	47,6	1.859.144	60,0	88.476.662	2.855
Departamento 1203	Departamento	-	12	44,4	1.932.402	62,4	85.721.333	2.766
Departamento 1204	Departamento	-	12	37,5	2.007.819	64,8	75.373.544	2.432
Departamento 1205	Departamento	-	12	51,6	1.680.368	54,2	86.639.776	2.796
Departamento 1206	Departamento	-	12	45,9	1.467.374	47,3	67.352.476	2.173
Departamento 1207	Departamento	-	12	37,8	1.850.334	59,7	69.924.116	2.256
Departamento 1208	Departamento	-	12	40,9	1.842.132	59,4	75.251.084	2.428
Departamento 1209	Departamento	-	12	40,1	1.901.595	61,4	76.291.986	2.462
Departamento 1210	Departamento	-	12	65,3	1.450.568	46,8	94.722.073	3.056
Departamento 1301	Departamento	-	13	59,6	1.646.629	53,1	98.089.697	3.165
Departamento 1302	Departamento	-	13	47,6	1.826.979	59,0	86.945.923	2.805
Departamento 1303	Departamento	-	13	44,4	1.961.388	63,3	87.007.153	2.807
Departamento 1304	Departamento	-	13	37,5	1.875.705	60,5	70.413.952	2.272
Departamento 1305	Departamento	-	13	51,6	1.692.243	54,6	87.252.071	2.815
Departamento 1306	Departamento	-	13	45,9	1.467.374	47,3	67.352.476	2.173
Departamento 1307	Departamento	-	13	37,8	1.887.600	60,9	71.332.395	2.302
Departamento 1308	Departamento	-	13	40,9	1.771.684	57,2	72.373.297	2.335
Departamento 1309	Departamento	-	13	40,1	1.805.447	58,3	72.434.526	2.337
Departamento 1310	Departamento	-	13	65,3	1.566.838	50,6	102.314.534	3.301
Departamento 1401	Departamento	-	14	59,6	1.637.378	52,8	97.538.631	3.147
Departamento 1402	Departamento	-	14	47,6	1.950.493	62,9	92.823.958	2.995
Departamento 1403	Departamento	-	14	44,4	1.936.542	62,5	85.905.022	2.772
Departamento 1404	Departamento	-	14	37,5	1.856.132	59,9	69.679.198	2.248
Departamento 1405	Departamento	-	14	51,6	1.680.368	54,2	86.639.776	2.796
Departamento 1406	Departamento	-	14	45,9	1.518.065	49,0	69.679.198	2.248
Departamento 1407	Departamento	-	14	37,8	1.845.473	59,5	69.740.427	2.250
Departamento 1408	Departamento	-	14	40,9	1.756.695	56,7	71.761.002	2.315
Departamento 1409	Departamento	-	14	40,1	1.816.130	58,6	72.863.133	2.351
Departamento 1410	Departamento	-	14	65,3	1.516.204	48,9	99.008.140	3.195
Departamento 1501	Departamento	-	15	59,6	1.590.097	51,3	94.722.073	3.056
Departamento 1502	Departamento	-	15	47,6	1.900.315	61,3	90.436.006	2.918
Departamento 1503	Departamento	-	15	44,4	1.964.148	63,4	87.129.612	2.811
Departamento 1504	Departamento	-	15	37,5	1.878.967	60,6	70.536.411	2.276
Departamento 1505	Departamento	-	15	51,6	1.621.235	52,3	83.639.529	2.699
Departamento 1506	Departamento	-	15	45,9	1.479.380	47,7	67.903.542	2.191
Departamento 1507	Departamento	-	15	37,8	1.842.233	59,4	69.617.968	2.246
Departamento 1508	Departamento	-	15	40,9	1.771.684	57,2	72.373.297	2.335
Departamento 1509	Departamento	-	15	40,1	1.854.284	59,8	74.393.871	2.400
Departamento 1510	Departamento	-	15	65,3	1.457.131	47,0	95.150.680	3.070
Departamento 1601	Departamento	-	16	59,6	1.590.097	51,3	94.722.073	3.056
Departamento 1602	Departamento	-	16	47,6	1.883.589	60,8	89.640.023	2.892
Departamento 1603	Departamento	-	16	44,4	1.969.669	63,6	87.374.530	2.819
Departamento 1604	Departamento	-	16	37,5	2.009.451	64,8	75.434.773	2.434
Departamento 1605	Departamento	-	16	51,6	1.761.121	56,8	90.803.383	2.930
Departamento 1606	Departamento	-	16	45,9	1.467.374	47,3	67.352.476	2.173
Departamento 1607	Departamento	-	16	37,8	1.966.992	63,5	74.332.642	2.398
Departamento 1608	Departamento	-	16	40,9	1.722.221	55,6	70.352.723	2.270
Departamento 1609	Departamento	-	16	40,1	1.825.287	58,9	73.230.510	2.363
Departamento 1610	Departamento	-	16	65,3	1.549.960	50,0	101.212.402	3.266
Departamento 1701	Departamento	-	17	59,6	1.647.657	53,2	98.150.926	3.167

Departamento 1702	Departamento	-	17	47,6	1.864.290	60,2	88.721.580	2.863	
Departamento 1703	Departamento	-	17	44,4	1.931.021	62,3	85.660.103	2.764	
Departamento 1704	Departamento	-	17	37,5	1.958.888	63,2	73.536.658	2.373	
Departamento 1705	Departamento	-	17	51,6	1.700.556	54,9	87.680.678	2.829	
Departamento 1706	Departamento	-	17	45,9	1.623.449	52,4	74.516.330	2.404	
Departamento 1707	Departamento	-	17	37,8	1.879.498	60,6	71.026.247	2.292	
Departamento 1708	Departamento	-	17	40,9	1.821.147	58,8	74.393.871	2.400	
Departamento 1709	Departamento	-	17	40,1	1.752.031	56,5	70.291.493	2.268	
Departamento 1710	Departamento	-	17	65,3	1.450.568	46,8	94.722.073	3.056	
Departamento 1801	Departamento	-	18	59,6	1.677.465	54,1	99.926.582	3.224	
Departamento 1802	Departamento	-	18	47,6	1.820.546	58,7	86.639.776	2.796	
Departamento 1803	Departamento	-	18	44,4	1.953.106	63,0	86.639.776	2.796	
Departamento 1804	Departamento	-	18	37,5	1.856.132	59,9	69.679.198	2.248	
Departamento 1805	Departamento	-	18	51,6	1.767.058	57,0	91.109.531	2.940	
Departamento 1806	Departamento	-	18	45,9	1.619.448	52,3	74.332.642	2.398	
Departamento 1807	Departamento	-	18	37,8	1.868.157	60,3	70.597.641	2.278	
Departamento 1808	Departamento	-	18	40,9	1.756.695	56,7	71.761.002	2.315	
Departamento 1809	Departamento	-	18	40,1	1.738.296	56,1	69.740.427	2.250	
Departamento 1810	Departamento	-	18	65,3	1.528.394	49,3	99.804.123	3.220	
Departamento 1901	Departamento	-	19	59,6	1.646.629	53,1	98.089.697	3.165	
Departamento 1902	Departamento	-	19	47,6	1.869.437	60,3	88.966.498	2.871	
Departamento 1903	Departamento	-	19	44,4	1.954.486	63,1	86.701.005	2.798	
Departamento 1904	Departamento	-	19	37,5	1.528.292	49,3	57.372.064	1.851	
Departamento 1905	Departamento	-	19	51,6	1.700.556	54,9	87.680.678	2.829	
Departamento 1906	Departamento	-	19	45,9	1.500.724	48,4	68.883.214	2.223	
Departamento 1907	Departamento	-	19	37,8	1.845.473	59,5	69.740.427	2.250	
Departamento 1908	Departamento	-	19	40,9	1.797.165	58,0	73.414.199	2.369	
Departamento 1909	Departamento	-	19	40,1	1.854.284	59,8	74.393.871	2.400	
Departamento 1910	Departamento	-	19	65,3	1.532.145	49,4	100.049.042	3.228	
Departamento 2001	Departamento	-	20	59,6	1.681.576	54,3	100.171.501	3.232	
Departamento 2002	Departamento	-	20	47,6	1.883.589	60,8	89.640.023	2.892	
Departamento 2003	Departamento	-	20	44,4	1.957.247	63,2	86.823.464	2.802	
Departamento 2004	Departamento	-	20	37,5	2.019.237	65,2	75.802.150	2.446	
Departamento 2005	Departamento	-	20	51,6	1.767.058	57,0	91.109.531	2.940	
Departamento 2006	Departamento	-	20	45,9	1.467.374	47,3	67.352.476	2.173	
Departamento 2007	Departamento	-	20	37,8	1.988.056	64,1	75.128.625	2.424	
Departamento 2008	Departamento	-	20	40,9	1.707.232	55,1	69.740.427	2.250	
Departamento 2009	Departamento	-	20	40,1	1.854.284	59,8	74.393.871	2.400	
Departamento 2010	Departamento	-	20	65,3	1.503.077	48,5	98.150.926	3.167	
Departamento 2101	Departamento	-	21	59,6	1.632.239	52,7	97.232.483	3.137	
Departamento 2102	Departamento	-	21	47,6	1.869.437	60,3	88.966.498	2.871	
Departamento 2103	Departamento	-	21	44,4	1.953.106	63,0	86.639.776	2.796	
Departamento 2104	Departamento	-	21	37,5	2.022.499	65,3	75.924.609	2.450	
Departamento 2105	Departamento	-	21	51,6	1.726.682	55,7	89.027.727	2.873	
Departamento 2106	Departamento	-	21	45,9	1.642.125	53,0	75.373.544	2.432	
Departamento 2107	Departamento	-	21	37,8	1.999.398	64,5	75.557.232	2.438	
Departamento 2108	Departamento	-	21	40,9	1.795.666	57,9	73.352.969	2.367	
Departamento 2109	Departamento	-	21	40,1	1.854.284	59,8	74.393.871	2.400	
Departamento 2110	Departamento	-	21	65,3	1.484.324	47,9	96.926.336	3.127	
Departamento 2201	Departamento	-	22	82,6	1.081.786	34,9	89.333.875	2.883	
Departamento 2202	Departamento	-	22	97,2	1.286.356	41,5	124.969.458	4.032	
Departamento 2203	Departamento	-	22	77,1	1.230.948	39,7	94.844.532	3.060	
Departamento 2204	Departamento	-	22	72,5	1.206.343	38,9	87.435.760	2.821	
Subtotal Construcciones					9.700,58	1.716.136	55,37	16.647.511.474	537.160

Obras complementarias

Item	Categoria	Rol	Piso	Unidad	\$/m ²	UF/m ²	Total \$	Total UF
Estacionamiento 4	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 5	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 6	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 7	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 8	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 9	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 10	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 11	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 12	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 13	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 14	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 15	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 16	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 17	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 18	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 19	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 20	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 21	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 22	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 23	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 24	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 25	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325
Estacionamiento 26	Estacionamiento	.	.	1,0	10.072.316	325,0	10.072.316	325

Obras complementarias

Item	Categoría	Rol	Piso	Unidad	\$/m ²	UF/m ²	Total \$	Total UF
------	-----------	-----	------	--------	-------------------	-------------------	----------	----------

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 GUARDIAMARINA 4861		
COMUNA	: San Miguel	REGION	Metropolitana

3.4.1- ANTECEDENTES TÉCNICO LEGALES

Se tiene en cuenta la siguiente información: Permiso de edificación N° 7 de fecha 25/02/2016; Modificación de proyecto N° 80 de fecha 29/09/2017 para un total de 12.091,85 m²; Recepción Final N° 47 de fecha 15/5/2018 para un total de 12.091,85 m²; Se tiene registro de una ampliación en la zona de gimnasio, que incrementa la superficies a 12.099,41 m², se desconoce su se encuentra recepcionado, aunque se incluye en la superficie total informada. (Cuadro de superficie); Asignación de roles por un total de 64 bodegas, 55 estacionamientos y 203 departamentos; -Superficies de cada departamento y bodegas; Se consulta P.R.C; Plantas de arquitectura.

3.4.2- CRITERIOS

La presente tasación se practica bajo las exigencias de la norma IFRS, NIC 40.

Los criterios de valoración generales, métodos de valoración aplicados y supuestos utilizados en la obtención del valor se encuentran explicados en el presente informe.

3.4.3.- NIVEL DE JERARQUÍA

Los datos utilizados para la presente valoración 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 valoración corresponde a información proporcionada por cliente o criterio experto Transsa, se considera Nivel III.

3.5.- CUADRO DE VALORIZACION DETALLADO - IFRS

Terrenos																
Item	Sup m²/ Cantidad	UF/m² base	Ajuste comercial	Valor UF/m²	Valor Total UF	UF/m² Tasación	Total Tasación UF									
Terreno	2.874,73	74,23	100%	74,23	213.387	74,23	213.387									
Subtotal Terreno	2.874,73	-		74,23	213.387	74,23	213.387									
Construcciones																
Item	Sup m²/ Cantidad	Clase constr.	Calidad Constr.	Vida útil técnica	Antigüedad técnica	Antigüedad ajustada	Vida útil remanente	Estado conserv.	Repos. UF/m²	Total Repos. UF	Depre- ciación	UF/m² Tasación	Total Tasación UF	Valor Deprec. Acumulada UF	% Valor Residual	Valor Residual UF
Edificación sobre terreno útil	8.595,4	B	3,0	80	3	3	77	3	33,51	288.034	4,0%	32,19	276.658	11.376	2%	5.761
Edificación sobre terreno común	1.584,4	B	3,0	80	3	3	77	3	33,51	53.092	4,0%	32,19	50.995	2.097	2%	1.062
Edificación bajo terreno útil	894,7	Subterr.	3,0	75	3	3	72	3	14,90	13.328	4,0%	14,30	12.791	537	0%	-
Edificación bajo terreno común	1.017,4	Subterr.	3,0	75	3	3	72	3	14,90	15.155	4,0%	14,30	14.544	611	0%	-
Subtotal Construcciones	12.091,9								30,57	369.609		29,36	354.989	14.620		6.823
Obras Complementarias con Superficie																
Item	Sup m² / ml	Clase constr.	Calidad Constr.	Vida útil técnica	Antigüedad técnica	Antigüedad ajustada	Vida útil remanente	Estado conserv.	Repos. UF/m²	Total Repos. UF	Depre- ciación	UF/m² Tasación	Total Tasación UF	Valor Deprec. Acumulada UF	% Valor Residual	Valor Residual UF
Pavimentos	1.500,0	Pavim. m²	2,0	30	3	3	27	2	1,75	2.621	4,9%	1,66	2.491	129	0%	-
Cierres	217,0	Cierro ml	2,0	30	3	3	27	1	1,75	379	4,9%	1,66	361	19	0%	-
Piscina	400,0	Pavim. m²	1,0	40	3	3	37	1	2,02	806	3,7%	1,94	776	30	0%	-
Subtotal OO.CC. c/superficies										3.806			3.628	178		-
TOTAL VALORIZACION										586.803			572.005	14.798		6.823
VALOR DE SEGURO RECOMENDADO (Reposición a nuevo)													373.416			

4.0.- INFORMACION DEL SECTOR

DIRECCION	: AV GUARDIAMARINA 4861	REGION	Metropolitana de Santiago
COMUNA	: San Miguel		

4.1.- CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Sector centro de la comuna de San Miguel, ubicado al poniente de Av. Gran Avenida J.M. Carrera a unos 350 mts de Metro Lo Vial (L2), entre ejes conectivos en sentido oriente/poniente Av. Departamental y Salesianos.

Posee buena conectividad por dichas avenida, junto a Gran Avenida y Autopista central en sentido norte/sur.

Conformado por casas antiguas y edificios tipo renovación urbana. Equipamiento y comercio por ejes principales.

Indicar si existe alguna restricción en el uso del suelo:	Calidad urbanización:	Regular-consolidada	
Las restricciones en el uso de suelo corresponden a aquellos usos prohibidos según PRC.	Electricidad	Red aérea	Calzada
	Agua Potable	Red pública	Acera
	Alcantarillado	Red pública	Paisajismo
			Hormigón
			Pastelón
			Deficitario

4.2. NORMATIVA:	a) Zona uso de suelo:	Z3 y Z4	b) Zona de Edificación:	Z3 y Z4
Usos de suelo permitidos:	Usos de suelo prohibidos:		Sup. predial mínima	250 m2
Vivienda, comercio, servicios, culto y cultura, esparcimiento, seguridad, educación, saludar, deportivo y social. Infraestructura y áreas verdes.	Todos los mencionados en O.L respectiva.		% Ocupación de suelo	0,70
			Índice Constructibilidad	1.5 / 2.5
			Altura máxima	5 pisos / 8 pisos
			Densidad habitacional	500 / 800

5.0.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

5.1.- TERRENO			
DIMENSIONES	Frente :	- mts.	Fondo : - mts.
SUPERFICIE TOTAL TERRENO		2.874,7 m ²	% Ocupación de suelo p1 : -
LIMITES DE LA PROPIEDAD			
1. NORTE	: con	Propiedad vecina	en: - mts
2. SUR	: con	Propiedad vecina	en: - mts
3. ORIENTE	: con	Calle Guardia Marina Riquelme	en: - mts
4. PONIENTE	: con	Propiedad vecina	en: - mts

5.2.- CARACTERISTICAS DE PROPIEDAD Y DE LA EDIFICACION

Análisis de un edificio completo, de uso residencial y acogido a copropiedad, el cual se concibe como un modelo de negocio en base a las rentas para la totalidad de las unidades. Se ubica en sector central de la comuna, asociado a Metro Lo Vial, ubicado al lado poniente de Gran Avenida a unos 300 mts app.

El edificio se desarrolla en 22 pisos, más 1 subterráneo, se abastece de dos ascensores con capacidad max. de 10 personas cada uno y dos escaleras presurizadas. Tiene 8.583 m² de superficie útil y 1.105 m² de terrazas. Desarrolla en el 2° piso 9 unidades, del 3° al 21° piso 10 unidades por piso y en el último piso sólo 4 unidades.

Son 203 departamentos en total y 10 tipologías distintas. De 1D1B hay 99 unidades y tienen 36,8 m² promedio considerando terraza, de 2D1B son 62 unidades, de 45,8 m² promedio, de 2D2B son 41 unidades de 58,6 m² promedio y sólo 1 unidad de 3D2B. Tiene 105 estacionamientos, de los cuales 55 se posicionan en -1 subterráneo con roles asignados y 64 bodegas entre los pisos 1 y -1.

Cuenta con áreas comunes distribuidas principalmente en el primer nivel, donde se ubica hall, sala multiuso con baño, enfermería, gimnasio y baño de servicio con comedor; exteriormente existen dos terrazas cada una con quinchos, junto a piscina. Lavandería en -1 subterráneo. El edificio se encuentra terminado y destacan sus buenas terminaciones, considerando su estándar se posiciona dentro del nivel observado en la comuna.

5.3.- OBSERVACIONES TERRENO, CESIONES Y OTRAS RESTRICCIONES

Se validan superficies útiles y roles de cada unidad informado por cliente. La propiedad cuenta con un Permiso de Edificación por un total de 12.091,85 m², recepcionado + 7,56 m² de ampliación en zona de gimnasio.

Terreno de forma regular y topografía plana con una superficie total de 2.874,73 m².

En el presente informe se valoriza la superficie útil de cada departamento, estacionamientos y bodegas, acogidos a copropiedad.

6.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV GUARDIAMARINA 4861		
COMUNA :	San Miguel	REGION:	Metropolitana de Santiago
VALOR UF :	\$ 30.991,74	TIPO PROPIEDAD:	Departamento

6.1.- METODO DE COMPARACION DE MERCADO				REFERENCIAS 1:		DEPARTAMENTOS			
Nº	Dirección referencial	Fecha Publicación	Código	Fono/CBR (Fojas, N°)	Tipo	M² constr.	Comparación	UF Total	UF/m² Constr
1	Ventura Blanco Viel / San Miguel	22-08-2021	PI 3392861	7856 3850	1D1B	40,0	Similar	2.394	59,8
2	San Nicolás 1200 - 1500	22-06-2021	PI 6254055	9139 9651	1D1B	38,0	Similar	2.400	63,2
3	Metro Lo Vial, Lo Vial	30-10-2021	PI	99434 7106	1D1B	37,0	Similar	2.700	62,2
4	Lo Vial, San Miguel	20-11-2021	PI	9 2185 7179	1D1B	38,0	Lev. Sup.	2.500	65,8
5	La Marina / Ventura Blanco Viel	22-10-2021	PI	950022720	2D1B	45,0	Similar	3.000	57,8
6	Av. Lazo / Teodoro Schmidt	07-12-2021	PI	9 66009579	2D1B	49,1	Similar	2.899	52,0
7	San Ignacio Loyola Con La Marina Metro Lo Vial	25-11-2021	PI	944763596	2D1B	48,0	Similar	2.980	55,8
8	Ventura Blanco Viel 1321 Metro Lo Vial	20-06-2021	PI 290	9 4704 2762	2D1B	46,0	Lev. sup.	3.350	63,0
9	Av Lazo, 1481	20-03-2021	PI 1028018264-17	3497 1542	2D2B	60,0	Lev. Infer.	3.255	50,1
10	San Nicolás 1320	22-07-2021	PI 6268785	2840 6794	2D2B	69,0	Lev. Infer.	3.550	47,8
11	Bartolo Soto, San Miguel, El Llano	20-11-2021	PI	9 30822835	2D2B	58,7	Lev. sup.	4.150	63,0
12	Ventura Blanco Viel, Lo Vial	22-09-2021	PI 6323367	9 8608 8734	2D2B	57,2	Similar	3.990	61,9
13	San Nicolás / Gauss	PI 1028060054	5047 8905	-	3D2B	90,0	Similar	4.500	46,1
14	San Nicolás 1200 - 1500	PI 6249486	PI	-	3D2B	96,0	Similar	4.400	42,2

VALORES PROM. X TIPOLOGIA (UF/M²)			VALORES OFERTA
Tipología	M2	UF/m2	
1D1B	38,26	62,73	
2D1B	47,01	57,16	
2D2B	61,23	55,70	
3D2B	93,00	44,15	

REFERENCIAS 2:				ESTACIONAMIENTOS y BODEGAS					
Nº	Dirección referencial	Fecha Publicación	Código	Fono/CBR (Fojas, N°)	Tipología	M² constr.	UF Total	Indice UF/m² terr	UF/m² Constr
1	Proyecto Siena Plaza Blanco Viel 1400	22-12-2021	PI 8390	9 6509 9863	BX	1	340	-	340,0
2	Condominio Torres del Llano, Alcalde Pedro Alarcón 900	22-12-2021	PI 7423	9 8728 7325	BX	1	330	-	330,0
3	Plaza San Miguel, Curiñanca 715	22-12-2021	PI 9800	600 360 2674	BX	1	350	-	350,0
4	Proyecto Siena Plaza Blanco Viel 1400	22-12-2021	PI 8390	9 6509 9863	BD	1	60	-	60,0
5	Condominio Torres del Llano, Alcalde Pedro Alarcón 900	22-12-2021	PI 7423	9 8728 7325	BD	1	52	-	52,0
6	Plaza San Miguel, Curiñanca 715	22-12-2021	PI 9800	600 360 2674	BD	1	60	-	60,0

**CONCLUSIONES Y ALCANCES SOBRE LAS REFERENCIAS**

Se realiza un análisis de mercado con referencias de ofertas de unidades usadas. Se catastran 14 referencias, representativas de las 4 tipologías de unidades que desarrolla el proyecto en estudio. Con este mercado se puede reconocer los índices constructivos mínimos y máximos presentes en las ofertas de mercado del sector. Las referencias corresponden en su totalidad a departamentos usados, con terminaciones similares y superiores, sin depreciación, por esta razón se estima un ajuste sobre estos valores del orden entre un 5 y 10% aprox.

Cabe destacar que los valores señalados en la muestra indican una tendencia de valores asociados a la venta tradicional, desde un inmobiliario a un usuario final del inmueble. Bajo esta mirada si se evaluará la venta total de las unidades que se tasan, sería importante considerar un ajuste por concepto del tiempo en la venta, si ésta se realizara una a una. Por otro lado, si la venta se realizara completa y en un solo momento, también sería necesario realizar un ajuste por volumen y riesgo del negocio.

6.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV GUARDIAMARINA 4861		
COMUNA :	San Miguel	REGION :	Metropolitana de Santiago
VALOR UF :	\$ 30.991,74	TIPO PROPIEDAD :	Departamento

6.2.- METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS (Arriendo a plazo fijo)

REFERENCIAS 1: DEPARTAMENTOS

Referencias de arriendos

Nº	Dirección referencial	Tipo Referencia	Fecha Publicación	Código	Fono/CBR (Fojas, N°)	Tipo	m2	Canon UF/m²	UF total arriendo
1	Alvarez De Toledo 830, El Llano	Oferta	21-12-2021	PI	-	1D1B	40,0	0,28	11
2	Ventura Blanco Viel 1321	Oferta	20-12-2021	PI 552-1	227126193	1D1B	36,6	0,29	11
3	Tercera Avenida 1198, San Miguel	Oferta	18-12-2021	PI	323647585	1D1B	40,0	0,24	10
4	Alvarez De Toledo 730, San Miguel	Oferta	15-11-2021	PI	-	1D1B	45,6	0,26	12
5	El Llano, San Miguel	Oferta	20-12-2021	PI	-	2D1B	45,0	0,29	13
6	Ventura Blanco Viel, San Miguel.	Oferta	03-12-2021	PI	22 6980901	2D1B	45,0	0,27	12
7	Alvarez De Toledo 764, El Llano	Oferta	21-12-2021	PI 8845	-	2D1B	50,6	0,25	13
8	Av. Departamental 915	Oferta	20-12-2021	PI 1105-4	227126193	2D1B	48,1	0,29	14
9	Alvarez De Toledo 764, El Llano	Oferta	21-12-2021	PI 8845	-	2D2B	56,1	0,25	14
10	Alcalde Pedro Alarcón 932	Oferta	02-12-2021	PI 6382131	-	2D2B	56,0	0,27	15
11	Ventura Blanco Viel 1377	Oferta	22-10-2021	PI	-	2D2B	58,0	0,23	13
12	Lazo 1365, Lo Vial	Oferta	15-12-2021	PI 907-4	227126193	2D2B	61,8	0,22	14
13	Avenida Salesianos 1166, San Miguel	Oferta	10-11-2021	PI	-	3D2B	98,0	0,21	21
14	Llico 1067, San Miguel	Oferta	28-11-2021	PI	9 85152166	3D2B	117,0	0,18	21

VALORES PROM. X TIPOLOGIA (UF/M²)				VALORES OFERTA
Tipología	M2	UF/M2	AJUSTE 3%	
1D1B	40,57	0,27	0,26	
2D1B	47,18	0,27	0,27	
2D2B	57,97	0,24	0,23	
3D2B	107,50	0,20	0,19	

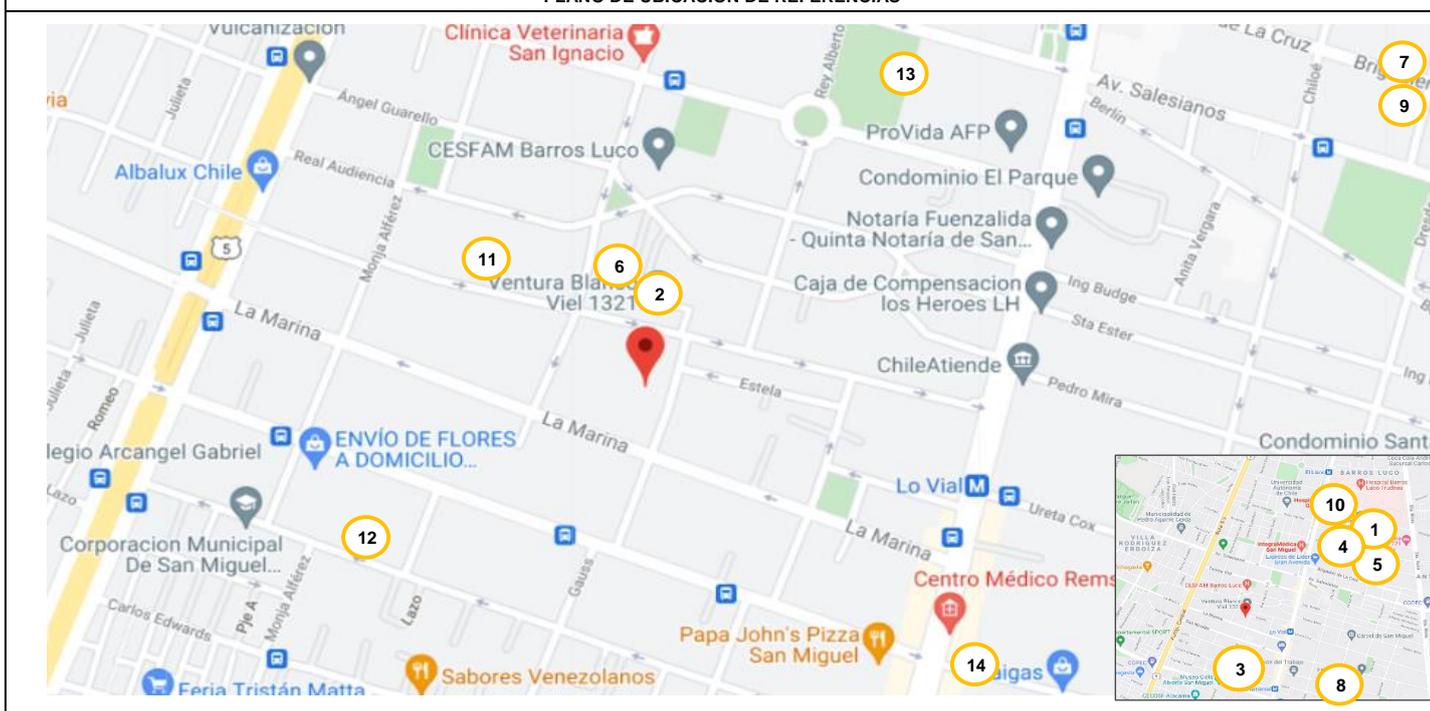
VALORES TASACION	VALORES PROM. X TIPOLOGIA (UF/M²)		
	Tipología	SUPERF.	UF/M2
	1D1B	40,44	0,29
	2D1B	48,72	0,29
	2D2B	62,91	0,25
	3D2B	97,15	0,21

REFERENCIAS 2: ESTACIONAMIENTO

Referencias de arriendos

Nº	Dirección referencial	Tipo Referencia	Fecha Publicación	Código	Fono/CBR (Fojas, N°)	Tipología	M² constr.	Canon UF/m²	UF total arriendo
15	Alvarez De Toledo 764, El Llano	Oferta	21-12-2021	PI 8845	-	BX	1,0	1,95	2,0
16	Brigadier de la cruz San Miguel	Oferta	19-01-2021	-	962.693.354	BX	1,0	1,62	1,6
17	TERESA VIAL CERCA DEL METRO Y GRAN AVENIDA	Oferta	27-12-2020	-	-	BX	1,0	1,30	1,3
18	Salesiano 815	Oferta	01-11-2021	-	950.004.196	BX	1,0	2,27	2,3

PLANO DE UBICACIÓN DE REFERENCIAS



CONCLUSIONES Y ALCANCES SOBRE LAS REFERENCIAS

Existe una amplia oferta de departamentos en arriendo dentro del sector, con características similares o levemente superiores respecto de las unidades por valorar.

La muestra cuenta con unidades con poco uso, ubicadas en las cercanías y/o en un contexto de similares características. Además está compuesta por las cuatro tipologías existentes dentro del proyecto, de manera de establecer rangos de valor para cada tipología.

Cabe destacar que en general se observa un mercado de similares condiciones y con rangos de valores que sustentan lo informado en Rent Roll, aportado por cliente.

6.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV GUARDIAMARINA 4861		
COMUNA :	San Miguel	REGION	Metropolitana de Santiago
VALOR UF :	\$ 30.991,74	TIPO PROPIEDAD	Departamento

6.3.- METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS

PARAMETROS PARA VALIDACION / ESTIMACION DE RENTA CRITERIO IFRS

Construcciones

Items a valorizar	Piso	Superficie útil (m²)	Canon arr. (UF/m²)	Arriendo mensual (UF)	Arriendo mensual (\$)	Renta Anual (UF)
1D1B		4.003,33	0,29	1.159	35.924.075	13.910
2D1B		3.020,59	0,29	883	27.353.930	10.591
2D2B		2.579,51	0,25	657	20.351.966	7.880
3D2B		97,15	0,21	20	632.541	245
RENTA MENSUAL		9.700,58	0,28	2.719		32.626

Obras Complementarias (Unidades)

Items a valorizar	Tipo	Piso	Unidad	Canon (UF/unidad)	Arriendo mensual (UF)	Arriendo mensual (\$)	Renta Anual (UF)
Estacionamiento	-	-	93,00	1,35	125	3.886.984	1.505
Bodega	-	-	77,00	0,38	30	917.975	355
RENTA MENSUAL			170,0	0,91	155		1.860

TOTAL RENTA

2.874

34.487

Supuestos y Metodología Valorización por Renta

Las unidades en estudio, corresponden en su totalidad a un proyecto concebido para la renta residencial. Dado lo anterior, el presente informe considera el análisis del proyecto como activo de rentas gestionada de manera centralizada, con un producto competitivo y con mercado; y con un emplazamiento con centralidad y acceso a transporte subterráneo.

Ingresos: Las rentas estimadas corresponden a las informadas por cliente, las que se respaldan por los valores catastrados de mercado.

Se considera un crecimiento de 1,0% anual por cambio de contrato cada 2 años, el cual se estima razonable para este tipo de activos.

Se considera incremento en la perpetuidad de un 1,20%.

Vacancia: Se consideró la vacancia real informada que corresponde a un 5,77%.

Por otro lado las ocupaciones consideradas a perpetuidad para los departamentos son del orden de 95%, incluyendo en el ajuste el tiempo de demora entre la salida y llegada de un nuevo arrendatario. Esto se refleja en una vacancia estructural de 5%.

Gastos: Los gastos corresponden con lo informado por cliente, considerando gastos comunes, valor por seguro, contribuciones, gasto por concepto de mantenencias al término de contrato, y capex obtenido a partir del valor físico actualizado de la propiedad.

Tasa de descuento: La tasa de descuento se calcula en 4,88% (Wacc). Esta tasa se obtiene del análisis de tasa de descuento de los últimos periodos basada en publicaciones de 2 consultoras y cuyo detalle se adjunta en este informe.

PARAMETROS PARA CONFECCION DE FLUJO DE CAJA

1. Ingresos		Mercado
Renta Anual inicial	UF	34.487
Renta Mensual inicial	UF	2.874
Duración contrato	Años	2
Variación Canon de arriendo	%	1,0%

2. Perpetuidad	
Renta Anual	UF 40.217
Renta Mensual	UF 3.351
Vacancia perpetuidad	% 5,0%
Crecimiento	% 1,2%

3. Vacancias	
Desocupación inicial	% 5,77%
Normalización desocupación	Periodo 2
Vacancia estructural anual	% 5,0%
Desocupación término contrato	Meses 0,6
Desocupación término contrato	% 5,0%

4. Gastos	
Corredor propiedades	% 0,0%
Gasto Común	(UF/m2) 0,05
Total Gastos Op.	UF 1.217
Gastos Administrativos	% 5,0%
Contribuciones anuales + Sobre T	UF 849
Otros Gastos/ Seguro Anual	UF 380
Crecimiento Otros gastos	% 0,0%
Total Gastos No Op.	UF 2.945
Total Gastos Anual	UF 4.162
Total Gasto Mensual	UF 347

4. Tasas de Descuento	
Cape Rate	5,26%
Tasa descuento (d.i.)	4,88%

7. Depreciación y CAPEX	
Selección Depreciación	Normal
Depreciación	Años 78,0
Depreciación anual	UF 4620,1
CAPEX anual	UF 924,0
CAPEX mensual	UF 77,0

FLUJO DE CAJA PARA CALCULO DE RENTA A PLAZO ACOTADO Y PERPETUIDAD AL FINAL DEL PERIODO

Periodo (años)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Ingresos Operacionales		32.497	32.763	33.090	33.090	33.418	33.418	33.745	33.745	34.073	34.073	34.401	34.401	34.728	34.728	35.056	35.056	35.384	35.384	35.711	35.711
Egresos Operacionales		-1.260	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215	-1.215
Egresos No Operacionales		-2.953	-2.867	-2.883	-2.883	-2.899	-2.899	-2.916	-2.916	-2.932	-2.932	-2.949	-2.949	-2.965	-2.965	-2.981	-2.981	-2.998	-2.998	-3.014	-3.014
Flujo Bruto (a.i)		28.284	28.681	28.992	28.992	29.303	29.303	29.615	29.615	29.926	29.926	30.237	30.237	30.548	30.548	30.860	30.860	31.171	31.171	31.482	31.482
Perpetuidad																					524.008
Flujo Neto (d.i.)		28.284	22.188	22.418	22.421	22.651	22.654	22.885	22.888	23.118	23.121	23.352	23.355	23.585	23.588	23.819	23.822	24.052	24.055	24.285	24.285
Valor Presente Flujos (UF)		572.005																			

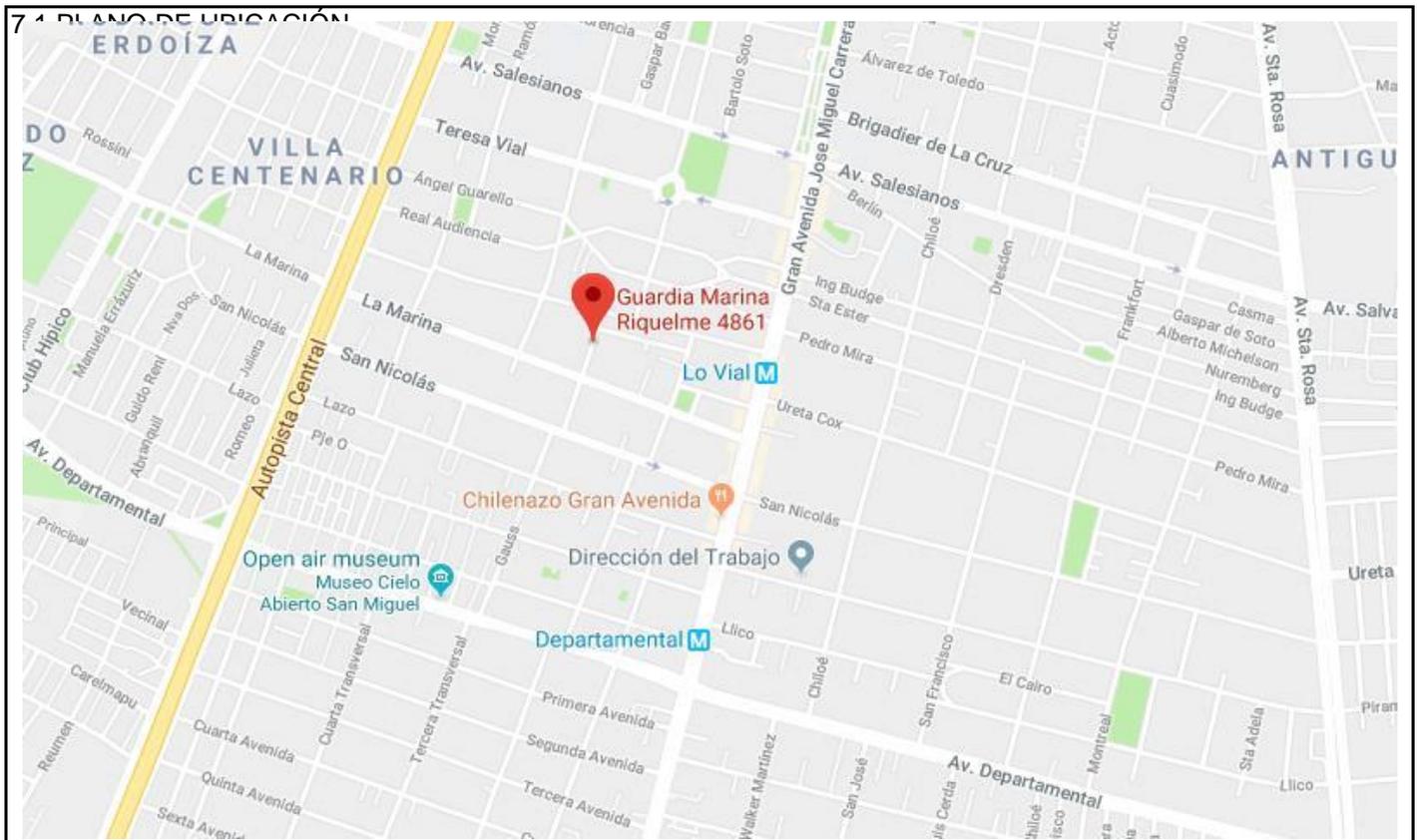
VALOR POR METODO DE CAPITALIZACION DE RENTA

UF 572.005

\$ 17.727.419.000

7.- PLANIMETRIA

DIRECCION : AV GUARDIAMARINA 4861	REGION Metropolitana de Santiago
COMUNA : San Miguel	



7.2 IMAGEN SATELITAL



7.- DOCUMENTOS DOM

DIRECCION : AV GUARDIAMARINA 4861	REGION Metropolitana de Santiago
COMUNA : San Miguel	

PERMISO DE EDIFICACIÓN



NÚMERO DE PERMISO	07/2016
FECHA DE APROBACIÓN	25 FEB 2016
ROL DE AVALÚO S.I.I.	4756 - 04

**PERMISO DE EDIFICACION
OBRA NUEVA**

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art.116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.-
- C) La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente S.P.E.- 5.1.4./5.1.6. N° 8402 de fecha 11 de NOVIEMBRE de 2015.-
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 4156 de fecha 17 de MARZO de 2015.-
- E) El Anteproyecto de Edificación vigente N° 29/2015, de fecha 23 de JULIO de 2015.-
- F) El Informe Favorable del Revisor Independiente Proyecto de Arquitectura N° 1981-01-2015 de fecha 11 de DICIEMBRE de 2015.-
- G) El Informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° 2015/6096 de fecha 10 de DICIEMBRE de 2015.-
- H) La Resolución de aprobación de Fusión N° 31/2015 de fecha 30 de DICIEMBRE de 2015, archivada bajo el N°9774 de fecha 07 de Enero de 2016 en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.-

RESUELVO:

- 1.- Otorgar permiso para construir UN (1) EDIFICIO con una superficie total de 12.022,31 m², destino VIVIENDA, de VEINTIDOS (22) Pisos, mas SALA DE MAQUINAS y un (1) SUBTERRANEO, en el predio ubicado en GUARDIAMARINA RIQUELME N° 4861, manzana ----- loteo -----, sector urbano Zona ZU-2 RESIDENCIAL DE RENOVACION del Plan Regulador Comunal aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionados en la Letra C de los Vistos de este permiso.
- 2.- Dejar constancia que la obra que se aprueba se acoge a los beneficios del D.F.L. N° 2 de 1959 y se acoge a las siguientes disposiciones especiales: BENEFICIO DE FUSION DE TERRENOS Art. 63 de LGUC, PROYECCIÓN DE SOMBRAS, Art. 2.6.11 OGUC. Y se acogerá a la LEY 19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.
- 3.- Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales: ART.-121, ART.-122, ART.-123.
- 4.- Que el proyecto que se aprueba se ajusta íntegramente al anteproyecto N° 29 de fecha 23 de Julio de 2015.-

5.- INDIVIDUALIZACIÓN DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO	RUT
INVERSIONES INGENIEROS NUEVE SpA	76.455.523-6
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO	RUT
AGUSTIN TORT HERNANDEZ	7.158.452-2

6.- INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DE LA EMPRESA DEL ARQUITECTO PROYECTISTA	RUT	
NOMBRE DEL ARQUITECTO PROYECTISTA	RUT	
RODRIGO GARCIA JEREZ	8.809.871-4	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CALCULISTA	RUT	
GONZALO SANTOLAYA DE PABLO	6.981.624-K	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSTRUCTOR	RUT	
MARCELO RINGELING LORCA	12.166.155-1	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL REVISOR INDEPENDIENTE	REGISTRO	CATEGORIA
RAMIRO CASTRO PEZOA	24-13	1°
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL REVISOR DE CÁLCULO	REGISTRO	CATEGORIA
ALFONSO LARRAIN VIAL	002	1°

7.- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

7.1.- DESTINO CONTEMPLADO

X RESIDENCIAL ART. 2.1.25.- OGUC	DESTINO ESPECÍFICO:	VIVIENDA	
EQUIPAMIENTO ART. 2.1.33.- OGUC	CLASE ART. 2.1.33.- OGUC	ACTIVIDAD	ESCALA ART. 2.1.36.- OGUC

7.- DOCUMENTOS DOM

DIRECCION : AV GUARDIAMARINA 4861

COMUNA : San Miguel

REGION Metropolitana de Santiago

PERMISO DE EDIFICACIÓN

FORMULARIO 2.8.

(C.R.D.E.-5.2.5/5.2.6)

Ilustre Municipalidad
San Miguel

Dirección de Obras Municipales

NÚMERO DE CERTIFICADO	47/2018
FECHA DE APROBACIÓN	15-05-2018
ROL DE AVALÚO S.I.I.	4756-004

CERTIFICADO de RECEPCIÓN DEFINITIVA TOTAL de OBRAS de EDIFICACIÓN

PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA N° 07/2016,
MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN N° 80/2017

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en especial el Artículo 144, su Ordenanza General y, el Instrumento de Planificación Territorial.
- C) La Solicitud de Recepción Definitiva Total de Edificación debidamente suscrita por el Propietario o el Supervisor correspondiente al expediente S. R. D. E.- 5.2.5. y 5.2.6. N° 2910 de fecha 28.03.2018.-
- D) El Informe del arquitecto que señala que las obras se han ejecutado conforme al Permiso de Edificación de Obra Nueva N° 07/2016 de fecha 25.02.2016, su Resolución de Modificación de Proyecto N° 80/2017 de fecha 29.09.2017.-
- E) El Informe favorable del Revisor Independiente N° 1496-00 de fecha 27.03.2018, que certifica que las obras de edificación se ejecutaron conforme al permiso aprobado y sus modificaciones.
- F) Los antecedentes que comprenden el expediente S.P.E.-5.1.4/5.1.6 N° 8402 de fecha 11.11.2015 y su modificación S.M.P.E 5.1.17 N° 5605 de fecha 11.07.2017.-
- G) Los documentos exigidos en el Art. 5.2.5 y 5.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

RESUELVO:

1. Otorgar Certificado de Recepción Definitiva Total a la edificación destinada a Vivienda ubicada en Guardiamarina Riquelme N° 4861, Lote N° ---, Manzana ---, Loteo ---, Sector Urbano ZU-2, de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M., que forman parte del presente certificado, mencionados en las letras F y G de los VISTOS.
2. Dejar constancia que el proyecto que se recepciona se acoge a las siguientes disposiciones especiales: D.F.L.-2 de 1959, Conjunto Armónico, Beneficio de fusión de terrenos, Proyección de sombras, Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.
3. Que la presente recepción se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales: Artículo 121, artículo 122, Artículo 123, Artículo 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Plazos de autorización:-----

4. INDIVIDUALIZACIÓN DE PROPIETARIO

Nombre o Razón Social del Propietario	R.U.T.		
INVERSIONES INGENIEROS NUEVE SpA	76.455.523-6		
Representante Legal del Propietario			
AGUSTIN TORT HERNÁNDEZ	7.158.452-2		
Nombre o Razón Social de la Empresa del Arquitecto (cuando corresponda)	---		
Nombre del Arquitecto Responsable			
RODRIGO GARCÍA JEREZ	8.809.871-4		
Nombre o Razón Social del Revisor Independiente	RUT	Registro	Categoría
RAMIRO CASTRO PEZOA	7.700.638-9	24-13	PRIMERA

5. INDIVIDUALIZACIÓN DE PROFESIONALES

Nombre o Razón Social del CALCULISTA	RUT		
---	---		
Profesional Competente	RUT		
GONZALO SANTOLAYA DE PABLO	6.981.624-K		
Nombre o Razón Social del CONSTRUCTOR	RUT		
---	---		
Profesional Competente	RUT		
RICARDO ACUNA PALMA	13.900.939-8		
Nombre o Razón Social Profesional Competente que Informó Medidas de Gestión y Control de Calidad, si corresponde	RUT		
---	---		
Profesional Competente	RUT		
RICARDO ACUNA PALMA	13.900.939-8		
Nombre o Razón Social del Inspector Técnico de Obras (ITO) (cuando corresponda)	RUT		
IDIEM - UNIVERSIDAD DE CHILE	60.910.000-1		
Profesional Competente	RUT		
CRISTIAN SENA	16.116.670-7		

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA RECEPCIÓN

6. ANTECEDENTES DEL PERMISO

PERMISO QUE SE RECIBE	NUMERO	FECHA	SUP. TOTAL (m²)
PERMISO DE EDIFICACION	07/2016	25.02.2016	12.022,31
MODIFICACIÓN DE PROYECTO	80/2017	29.09.2017	12.091,85

MODIFICACIONES MENORES (Art. 5.2.8 OGUC) (Especificar)

RECEPCIÓN PARCIAL	SI	NO	X	SUPERFICIE	DESTINO (S)
Parte a Recepcionar:					

7. - ANTECEDENTES QUE SE ADJUNTAN

DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN (Art. 5.2.5, 5.2.6, 5.9.2. y 5.9.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)

DCM	DOCUMENTOS
✓	Informe de arquitecto que certifique que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado, incluida sus modificaciones.-
✓	Informe del Inspector Técnico de Obras, si corresponde, que señale que las obras se ejecutaron conforme a las normas de construcción aplicables al permiso aprobado.
✓	Informe de la empresa, el constructor, en que se detalle las medidas de gestión y control de calidad adoptada en la obra.

7.- PLANIMETRIA

DIRECCION : AV GUARDIAMARINA 4861	REGION Metropolitana de Santiago
COMUNA : San Miguel	

7.3 PRC Y NORMATIVA

FORMULARIO 2.8.

(C.R.D.E.-5.2.5/5.2.6)



Dirección de Obras Municipales

NÚMERO DE CERTIFICADO	47/2018
FECHA DE APROBACIÓN	15-05-2018
ROL DE AVALÚO S.I.I.	4756-004

CERTIFICADO de RECEPCIÓN DEFINITIVA TOTAL de OBRAS de EDIFICACIÓN

PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA N° 07/2016,
MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN N° 80/2017

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Artículo 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en especial el Artículo 144, su Ordenanza General y, el Instrumento de Planificación Territorial.
- C) La Solicitud de Recepción Definitiva Total de Edificación debidamente suscrita por el Propietario o el Supervisor correspondiente al expediente S. R. D. E.- 5.2.5. y 5.2.6. N° 2910 de fecha 28.03.2018.-
- D) El informe del arquitecto que señala que las obras se han ejecutado conforme al Permiso de Edificación de Obra Nueva N° 07/2016 de fecha 25.02.2016, su Resolución de Modificación de Proyecto N° 80/2017 de fecha 29.09.2017.-
- E) El informe favorable del Revisor Independiente N° 1496-00 de fecha 27.03.2018, que certifica que las obras de edificación se ejecutaron conforme al permiso aprobado y sus modificaciones.
- F) Los antecedentes que comprenden el expediente S.P.E.-5.1.4/5.1.6 N° 8402 de fecha 11.11.2015 y su modificación S.M.P.E 5.1.17 N° 5605 de fecha 11.07.2017.-
- G) Los documentos exigidos en el Art. 5.2.5 y 5.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

RESUELVO:

1. Otorgar Certificado de Recepción Definitiva Total a la edificación destinada a Vivienda ubicada en Guardiamarina Riquelme N° 4861, Lote N° ---, Manzana ---, Loteo ---, Sector Urbano ZU-2, de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M., que forman parte del presente certificado, mencionados en las letras F y G de los VISTOS.
2. Dejar constancia que el proyecto que se recepciona se acoge a las siguientes disposiciones especiales: D.F.L.-2 de 1959, Conjunto Armónico, Beneficio de fusión de terrenos, Proyección de sombras, Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.
3. Que la presente recepción se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales: Artículo 121, artículo 122, Artículo 123, Artículo 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Plazos de autorización:.....

4. INDIVIDUALIZACIÓN DE PROPIETARIO

Nombre o Razón Social del Propietario	R.U.T.		
INVERSIONES INGENIEROS NUEVE SpA	76.455.523-6		
Representante Legal del Propietario			
AGUSTIN TORT HERNANDEZ	7.158.462-2		
Nombre o Razón Social de la Empresa del Arquitecto (cuando corresponda)	---		
Nombre del Arquitecto Responsable	---		
RODRIGO GARCÍA JEREZ	8.809.871-4		
Nombre o Razón Social del Revisor Independiente	RUT	Registro	Categoría
RAMIRO CASTRO PEZOA	7.700.638-9	24-13	PRIMERA

5. INDIVIDUALIZACIÓN DE PROFESIONALES

Nombre o Razón Social del CALCULISTA	RUT		
---	---		
Profesional Competente	RUT		
GONZALO SANTOLAYA DE PABLO	6.981.624-K		
Nombre o Razón Social del CONSTRUCTOR	RUT		
---	---		
Profesional Competente	RUT		
RICARDO ACUÑA PALMA	13.900.939-8		
Nombre o Razón Social Profesional Competente que Informó Medidas de Gestión y Control de Calidad, si corresponde	RUT		
---	---		
Profesional Competente	RUT		
RICARDO ACUÑA PALMA	13.900.939-8		
Nombre o Razón Social del Inspector Técnico de Obras (ITO) (cuando corresponda)	RUT		
IDIEM - UNIVERSIDAD DE CHILE	60.910.000-1		
Profesional Competente	RUT		
CRISTIAN SENA	16.116.670-7		

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA RECEPCIÓN

6. ANTECEDENTES DEL PERMISO

PERMISO QUE SE RECIBE	NUMERO	FECHA	SUP. TOTAL (m²)
PERMISO DE EDIFICACION	07/2016	25.02.2016	12.022,31
MODIFICACIÓN DE PROYECTO	80/2017	29.09.2017	12.091,85
MODIFICACIONES MENORES (Art. 5.2.8 OGUC) (Especificar)			

RECEPCIÓN PARCIAL	SI	NO	X
Parte a Recepcionar:	SUPERFICIE		DESTINO (S)

7. - ANTECEDENTES QUE SE ADJUNTAN

DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN (Art. 5.2.5, 5.2.6., 5.9.2. y 5.9.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)

DOM	DOCUMENTOS
✓	Informe de arquitecto que certifique que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado, incluida sus modificaciones.-
✓	Informe del Inspector Técnico de Obras, si corresponde, que señale que las obras se ejecutaron conforme a las normas de construcción aplicables al permiso aprobado.
✓	Informe de la empresa, el constructor, en que se detalle las medidas de gestión y control de calidad adoptada en la obra.

7.- PLANIMETRIA

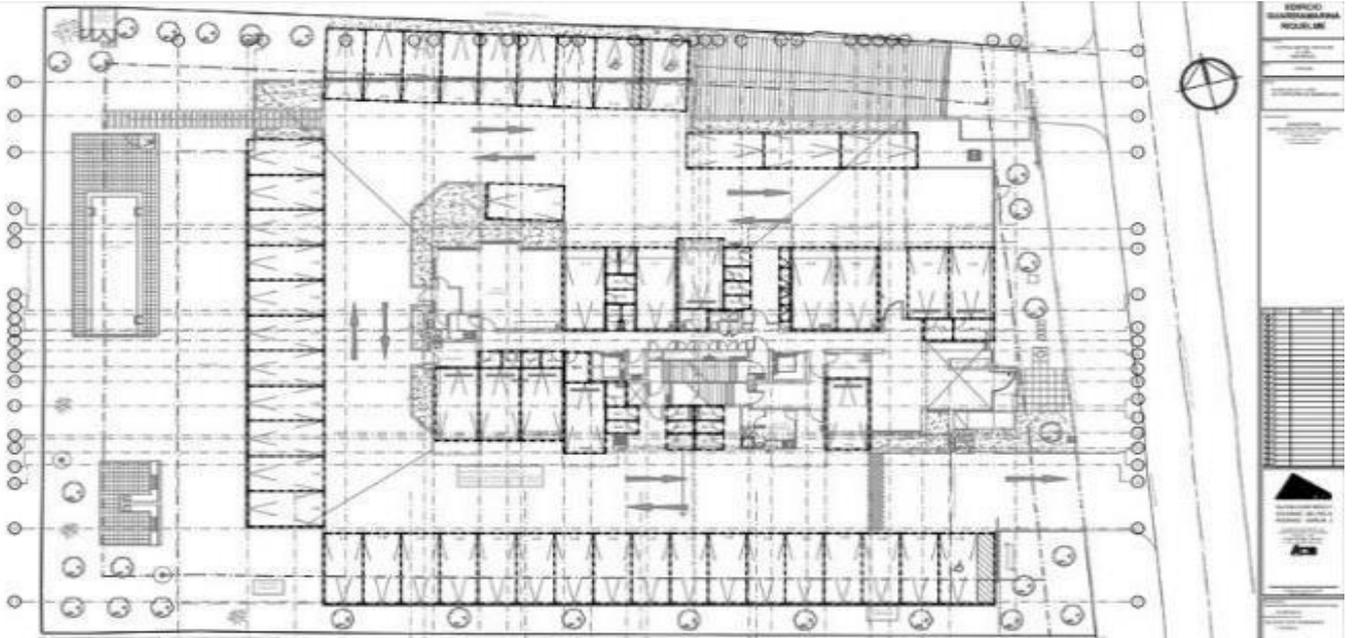
DIRECCION : AV GUARDIAMARINA 4861

COMUNA : San Miguel

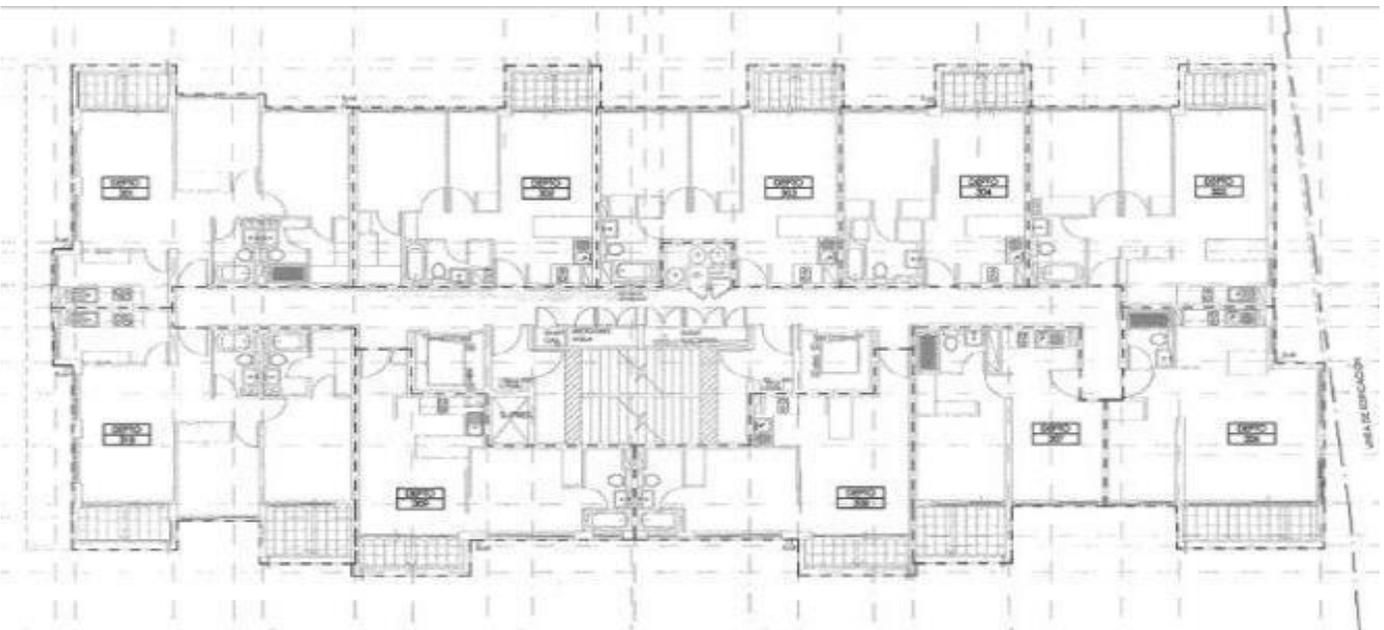
REGION Metropolitana de Santiago

7.4 PLANO PLANTA DISTRIBUCION

PLANTA PISO 1



PLANTA PISO 3



7.- PLANIMETRIA

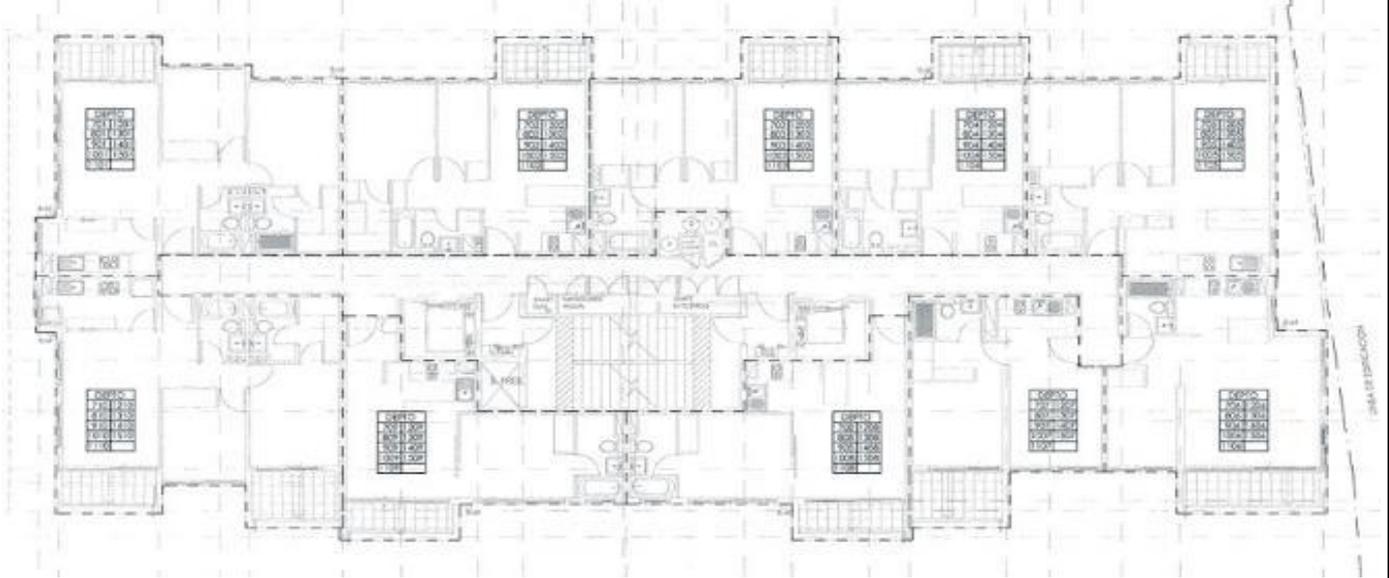
DIRECCION : AV GUARDIAMARINA 4861

COMUNA : San Miguel

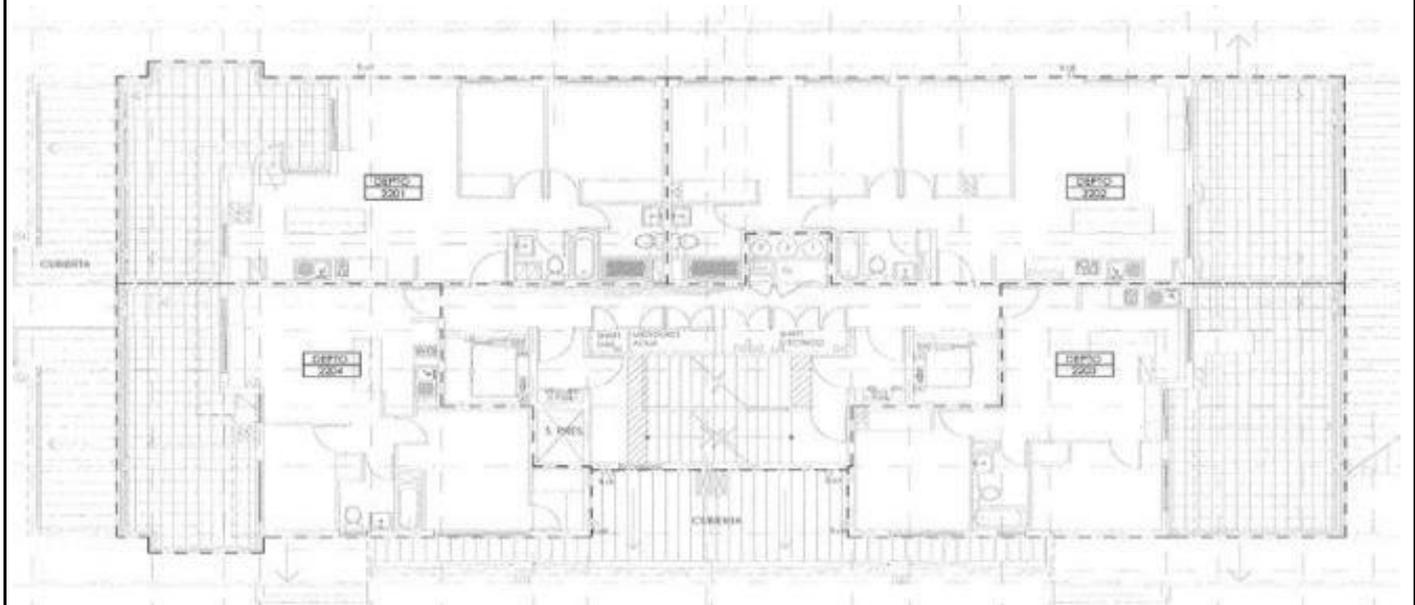
REGION Metropolitana de Santiago

7.4 PLANO PLANTA DISTRIBUCION

PLANTA PISO tipo 5º al 11º



PLANTA PISO 22º



7.- PLANIMETRIA

DIRECCION : AV GUARDIAMARINA 4861

COMUNA : San Miguel

REGION Metropolitana de Santiago

7.4 CUADRO DE SUPERFICIE

NORMATIVA MUNICIPAL

EDIFICIO GUARDIAMARINA RIQUELME

SUPERFICIE TERRENO BRUTA

2.874,73 m²

CUADRO NORMATIVO / ZONA ZU-2 SAN MIGUEL

	COEFICIENTE O VALOR PERMITIDO	RF 47-2018	PRESENTE OBRA MENOR
COEF. CONSTRUCTIBILIDAD	2,99	8.595,36 m ² (2,99)	8.595,36 m ² (2,99)
COEF. OCUPAC. SUELO	0,6	405,08 m ² (0,14)	412,64 m ² (0,14)
COEF. AREA LIBRE	0,4	2.363,41 m ²	
ESTACIONAM. PROPIEDAD	53	100	
ESTACIONAM. VISITA	8	8	
ESTACIONAM. MINUSVALIDOS	3	3	3
TOTAL ESTACIONAMIENTOS	64	108	105
ESTACIONAM. BICICLETAS	54	54	54
TOTAL CONSTRUIDO		12.091,85	12.099,41

CUADRO DE SUPERFICIES

	R.F. n° 47-2018	SUPERFICIE AMPLIACION	TOTAL OBRA MENOR	SUPERFICIE UTIL	SUPERFICIE COMUN	TOTAL
SUBTERRANEO	1.912,14		1.912,14	894,74	1.017,40	1.912,14
PISO 1°	405,08	7,56	412,64		412,64	412,64
PISO 2°	438,58		438,58	386,38	52,20	438,58
PISO 3°	475,01		475,01	419,96	55,05	475,01
PISO 4°	474,97		474,97	419,94	55,03	474,97
PISO 5°	475,20		475,20	420,07	55,13	475,20
PISO 6°	474,85		474,85	420,07	54,78	474,85
PISO TIPO 7° de 15°	4.273,65		4.273,65	3.780,63	493,02	4.273,65
PISO TIPO 16° de 21°	2.851,68		2.851,68	2.320,24	331,44	2.851,68
PISO 22°	258,04		258,04	228,07	29,97	258,04
PISO 23°	52,65		52,65		52,65	52,65
TOTAL SOBRE N.T.N.	10.179,71		10.179,71	8.595,36	1.591,91	10.179,71
TOTAL BAJO N.T.N.	1.912,14		1.912,14	872,90	1.039,24	1.912,14
TOTAL CONSTRUIDO	12.091,85		12.099,41	9.490,10	2.609,31	12.099,41

SUPERFICIES SEGUN ART. 6.1.5 OGUC	M2	PORCENTAJE
SUP. UTIL	8.595,36	100,00 %
SUP. COMUN	1.591,91	18,52 %

7.- PLANIMETRIA

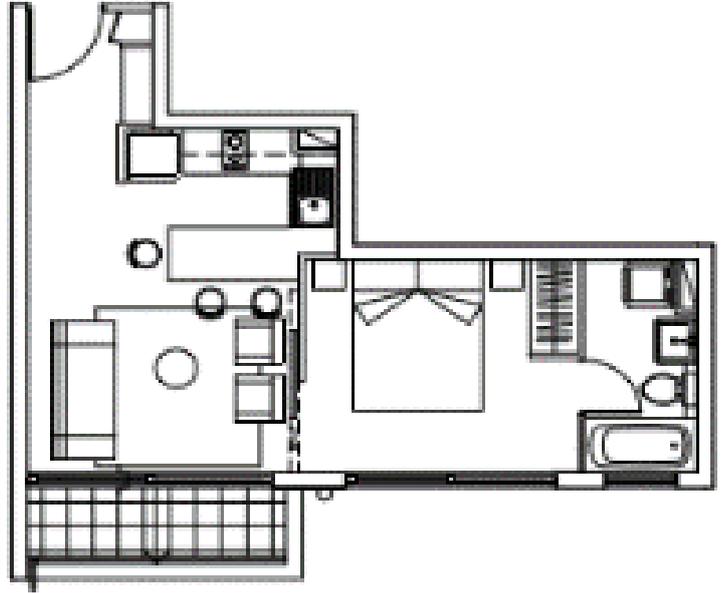
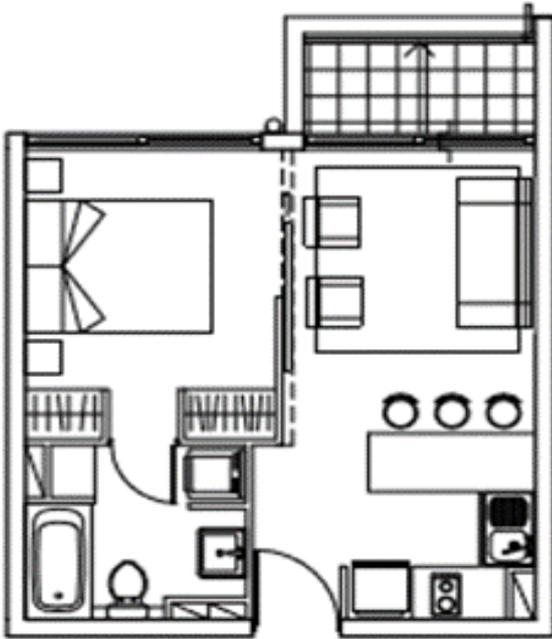
DIRECCION : AV GUARDIAMARINA 4861

COMUNA : San Miguel

REGION Metropolitana de Santiago

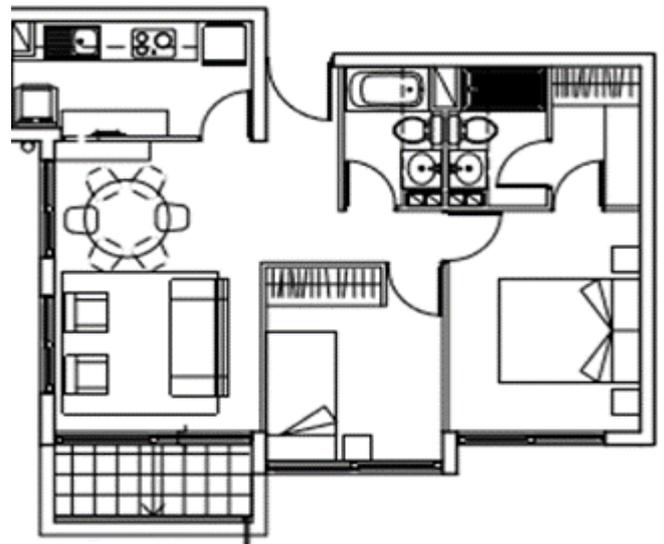
7.4 PLANO PLANTA DISTRIBUCION

DEPARTAMENTO TIPO 1D



DEPARTAMENTO TIPO 2D+1B

DEPARTAMENTO TIPO 2D+2B



8.- FOTOGRAFIAS

DIRECCION : AV GUARDIAMARINA 4861

COMUNA : San Miguel

REGION Metropolitana de Santiago



Fotografía 1: Espacios comunes - Hall 1° piso



Fotografía 2: Espacios comunes - Gimnasio



Fotografía 3: Espacios comunes - Sala de eventos



Fotografía 4: Espacios comunes - Hall ascensor



Fotografía 5: Subterráneo



Fotografía 6: Espacios comunes exteriores

8.- FOTOGRAFÍAS

DIRECCION : AV GUARDIAMARINA 4861

COMUNA : San Miguel

REGION Metropolitana de Santiago



Fotografía 7: Interior departamentos



Fotografía 8: Interior departamentos



Fotografía 9: Interior departamentos



Fotografía 10: Interior departamentos



Fotografía 11: Interior departamentos



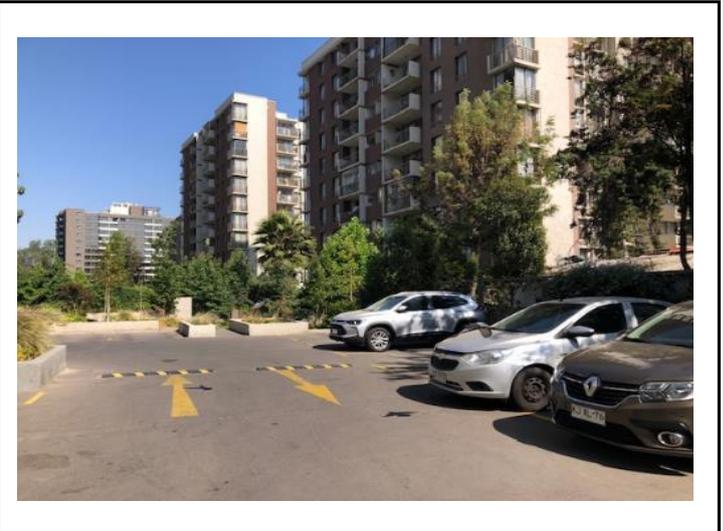
Fotografía 12: Interior departamentos

8.- FOTOGRAFÍAS Página Nº 3

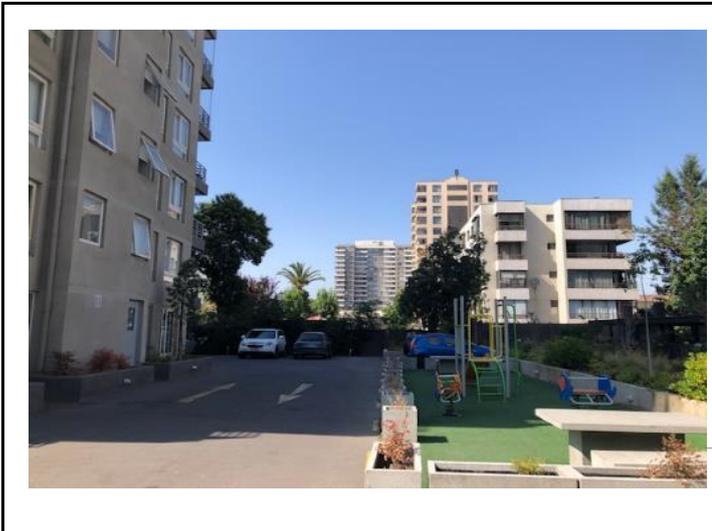
DIRECCION : AV GUARDIAMARINA 4861	REGION Metropolitana de Santiago
COMUNA : San Miguel	



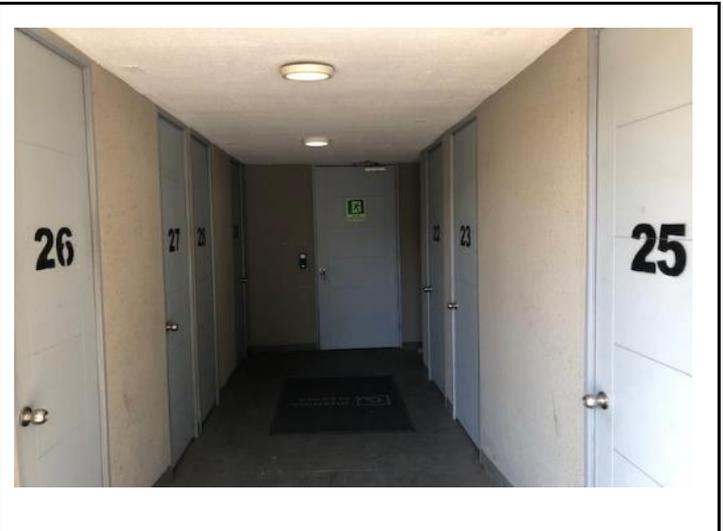
Fotografía 13: Espacios comunes - Quinchos



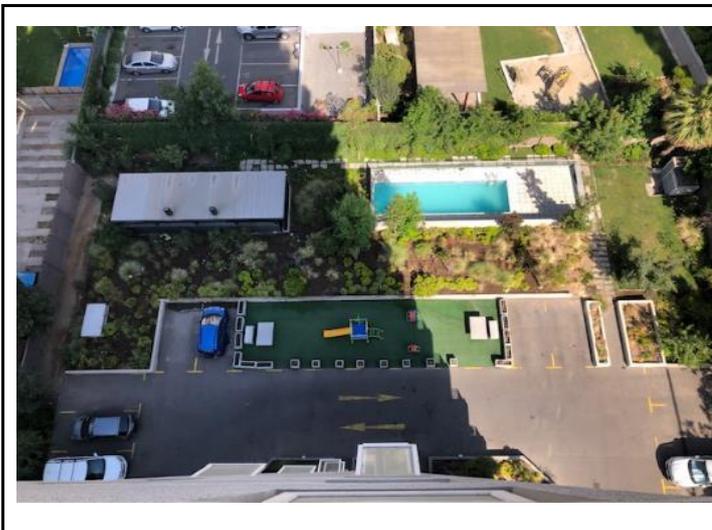
Fotografía 14: Espacios comunes -Estacionamientos UyG



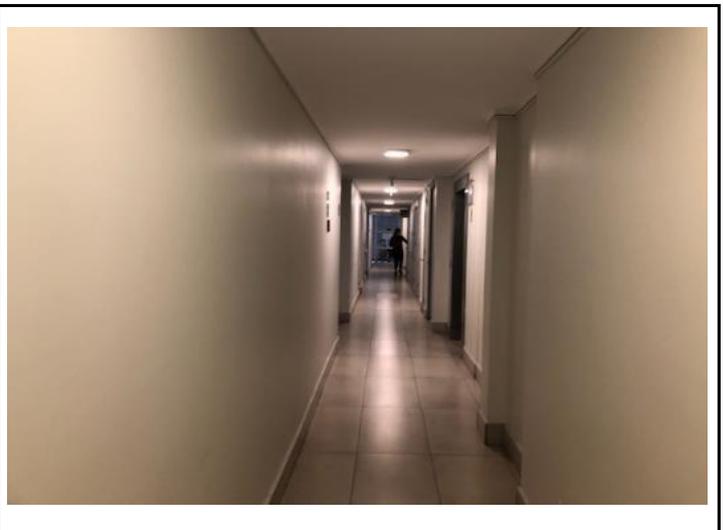
Fotografía 15: Espacios comunes



Fotografía 16: Bodegas



Fotografía 17: Espacios comunes



Fotografía 18: Circulaciones

8.- FOTOGRAFIAS

DIRECCION : AV GUARDIAMARINA 4861

COMUNA : San Miguel

REGION Metropolitana de Santiago



Fotografía 13: Quincho



Fotografía 14: Estacionamientos



Fotografía 15: Acceso edificio



Fotografía 16: Acceso edificio



Fotografía 17: Sector



Fotografía 18: Sector

9.- ANEXOS

DIRECCION	: AV GUARDIAMARINA 4861		
COMUNA	: San Miguel	REGION	Metropolitana de Santiago

Enfoque de Ingresos (Tasa de Descuento)

La tasa de descuento aplicada corresponde al análisis de tasas Wacc (Residenciales) , para el periodo comprendido entre el 4° Trimestre de 2020 y el 3° Trimestre de 2021. Para el análisis de tasas, se consideraron las publicaciones trimestrales de 2 consultoras: Colliers y BDO.

Finalidad del análisis: Determinar la tasa de descuento de mayor representatividad para el periodo indicado, observando las variaciones y tendencias respecto de los últimos 4 trimestres.

Como empresa tasadora, basamos nuestra experticia en el análisis de los factores que intervienen en la determinación del valor de un activo, sin abstraernos en índices o valores numéricos, sino, en buscar una coherencia y correlación entre estos y las condiciones de valorización y comercialización.

EVOLUCIÓN DE TASAS DE DESCUENTO DURANTE LOS ULTIMOS 4 TRIMESTRES

Recopilada la información de construcción de tasas Wacc publicadas por 2 consultoras, se observa una constante alza en la tasa Wacc residenciales en el ultimo año esto principalmente por los aumentos en la tasa libre de riesgo BTU. El enfoque de Colliers es sistemático compensando ya que se enfoca directamente en el mercado de Multifamily, por otra parte, la visión de BDO con una tendencia de alza mas notoria por la incorporación de alzas en BTU y betas como tendencia general

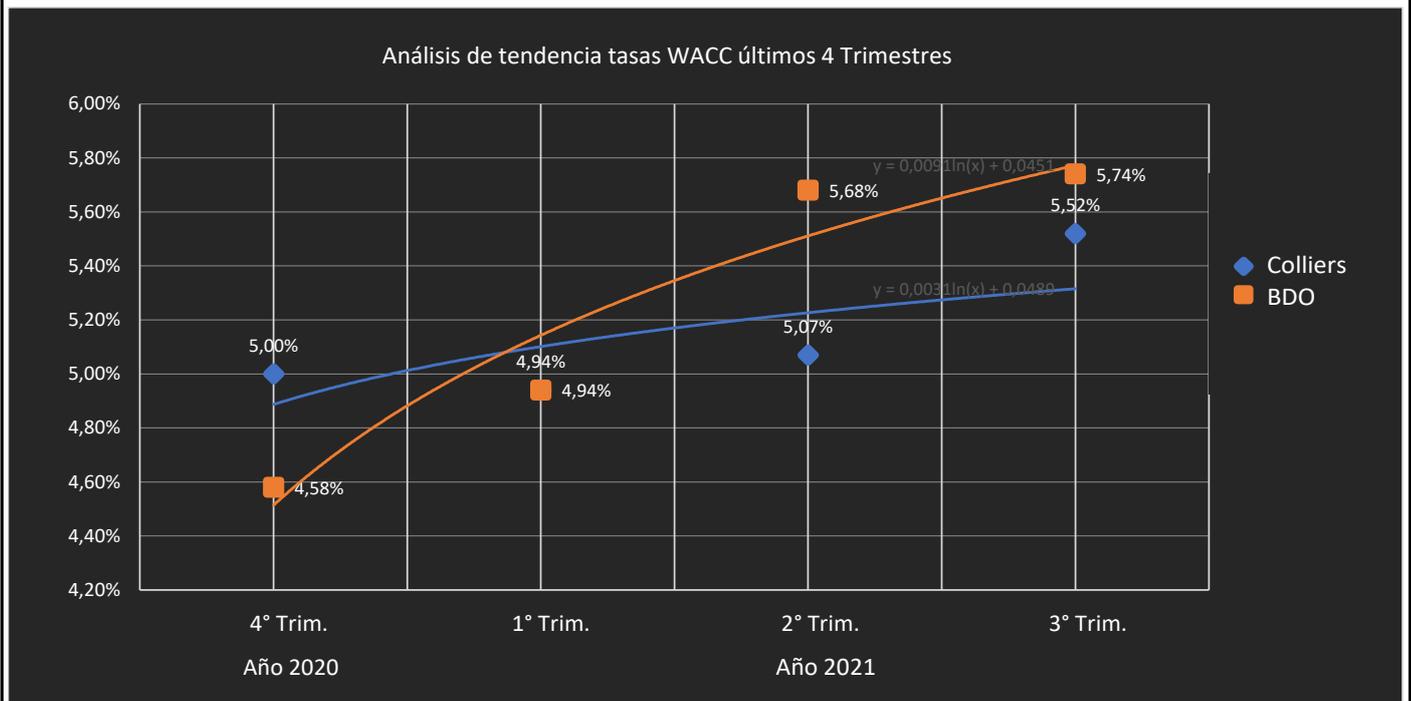


Gráfico realizado en base a la información pública para la determinación de tasas Wacc para el rubro Residencial por las consultoras Colliers y BDO, según se muestra en el siguiente cuadro.

Consultora	4° T 2020	1° T 2021	2° T 2021	3° T 2021	Tendencia al 3° T 2021
Colliers	5,00%	4,94%	5,07%	5,52%	5,32%
BDO	4,58%	4,94%	5,68%	5,74%	5,77%
Tasa media de tendencias					5,55%

Tomando la tendencia de evolución de tasas en cada caso, se observa una divergencia en el 3° Trimestre de 2021, con un valor medio de tendencia anual de 5,55%, porcentaje asociado al promedio del rubro residencial y Multifamily en Chile.

Esta tasa se ajusta, considerando las principales cualidades del activo.

9.- ANEXOS

DIRECCION	: AV GUARDIAMARINA 4861		
COMUNA	: San Miguel	REGION	Metropolitana de Santiago

Ajuste a la tasa base (Tasa media de tendencia)

La tasa de descuento determinada según la tendencia de 2 estudios para el 3° Trimestre de 2021, se establece en 5,55% (Tasa Base), pero corresponde a una tasa media para todo tipo de bienes Residenciales.

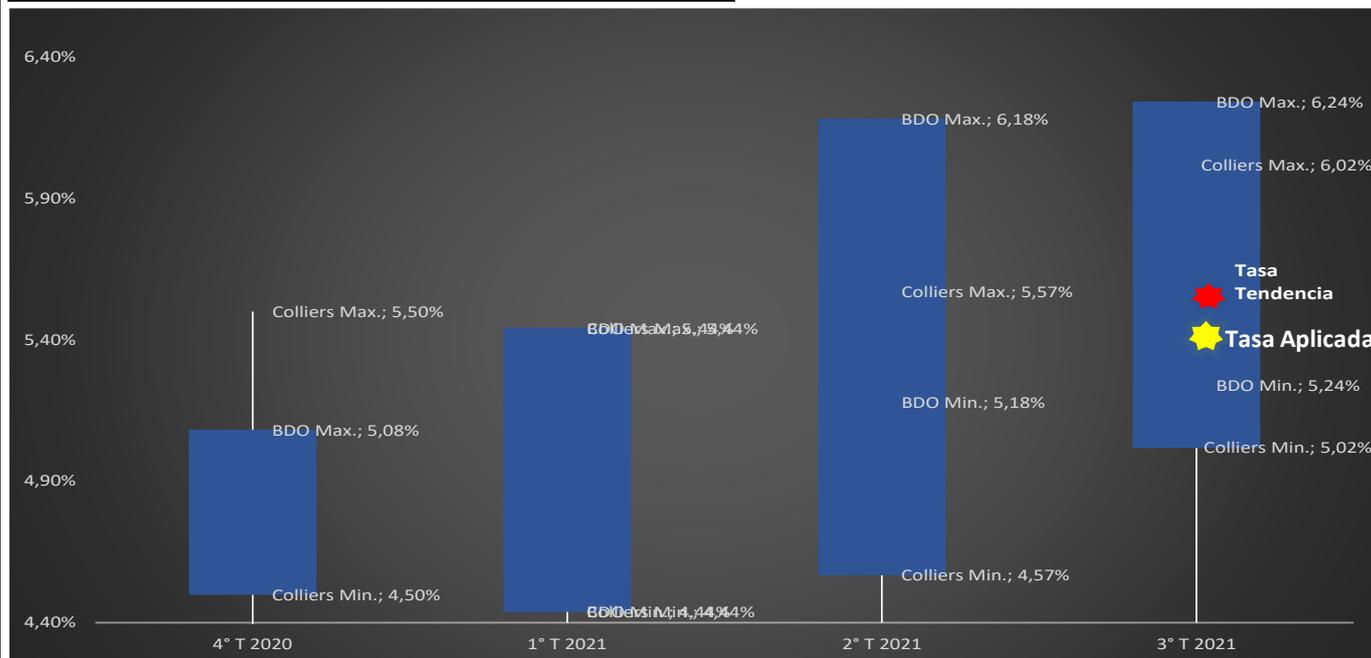
Entendiendo que esta propiedad, particularmente puede contar con condiciones que aumenten o disminuyan su riesgo (condiciones de desarrollo, construcción, ubicación y condiciones del activo como categoría y gestión), se analizan las cualidades que puedan alterar la tasa base considerando principalmente:

a) Estructura de contratos, b) Ubicación dentro del entorno y segmento, c) tipo de activo o caracterización dentro del contexto comercial

El ajuste o premio se reconoce la ubicación y calidad del contrato, reconociendo en el operador vasta experiencia en el rubro.

Debido a lo anterior, el ajuste o premio alcanza a un -12% respecto de la tasa base, es decir que la tasa Wacc aplicada al activo se ajusta a 4,88%

IMP.UT.					ANALISIS																											
<table border="1"> <tr> <td>Tasa Base</td> <td>5,55%</td> </tr> <tr> <td>Banda ajuste</td> <td>4,0%</td> </tr> </table>					Tasa Base	5,55%	Banda ajuste	4,0%	<table border="1"> <tr> <td></td> <td colspan="3">Calidad</td> </tr> <tr> <td>Dimensión</td> <td>Alta</td> <td>Media</td> <td>Baja</td> </tr> <tr> <td>Contrato</td> <td>x</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ubicación</td> <td>x</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activo</td> <td>x</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					Calidad			Dimensión	Alta	Media	Baja	Contrato	x			Ubicación	x			Activo	x		
Tasa Base	5,55%																															
Banda ajuste	4,0%																															
	Calidad																															
Dimensión	Alta	Media	Baja																													
Contrato	x																															
Ubicación	x																															
Activo	x																															
RANGO					<table border="1"> <tr> <td></td> <td colspan="3">Calidad</td> <td colspan="2">Ajuste</td> <td>-12%</td> </tr> <tr> <td colspan="6"></td> <td>Tasa ajustada</td> <td>4,88%</td> </tr> </table>					Calidad			Ajuste		-12%							Tasa ajustada	4,88%									
	Calidad			Ajuste		-12%																										
						Tasa ajustada	4,88%																									
Dimensión	Peso Dimensión	Alta	Media	Baja																												
Contrato	30,00%	34,00%	30,00%	26,00%																												
Ubicación	40,00%	44,00%	40,00%	36,00%																												
Activo	30,00%	34,00%	30,00%	26,00%																												



Gráfica de rangos Máximos y Mínimos para las tasas de descuento de cada consultora.

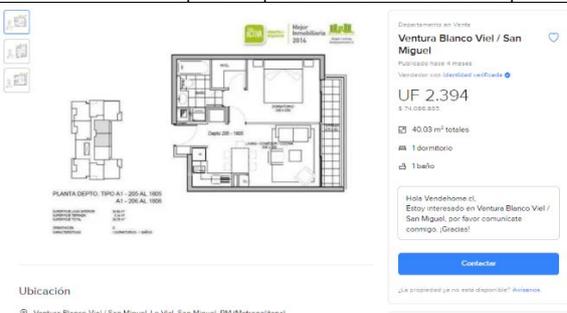
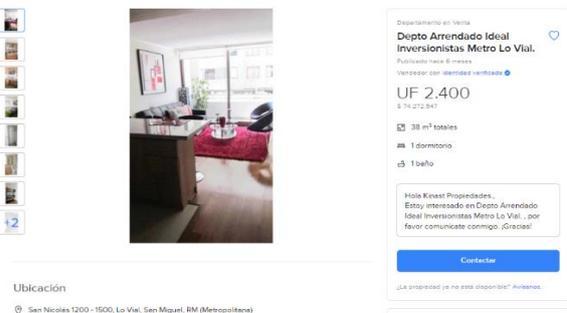
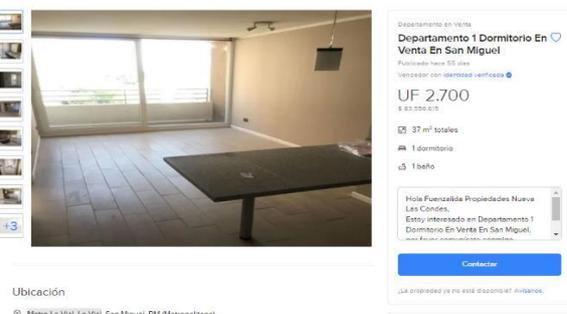
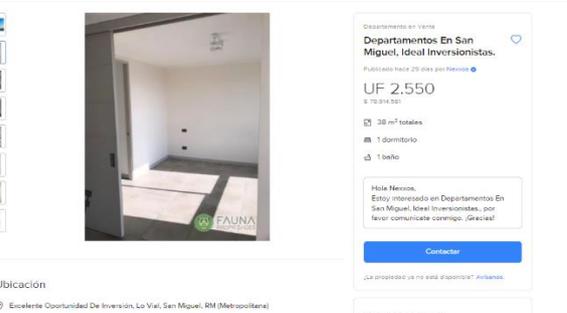
Sobre el rango del 3° Trimestre de 2021 se indica la tasa base (tasa media de tendencia) y la tasa aplicada luego del ajuste (4,88%)

Tasas Wacc	Colliers			BDO		
	mediana	Min.	Max.	mediana	Min.	Max.
4° T 2020	5,00%	4,50%	5,50%	4,58%	4,08%	5,08%
1° T 2021	4,94%	4,44%	5,44%	4,94%	4,44%	5,44%
2° T 2021	5,07%	4,57%	5,57%	5,68%	5,18%	6,18%
3° T 2021	5,52%	5,02%	6,02%	5,74%	5,24%	6,24%

10.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

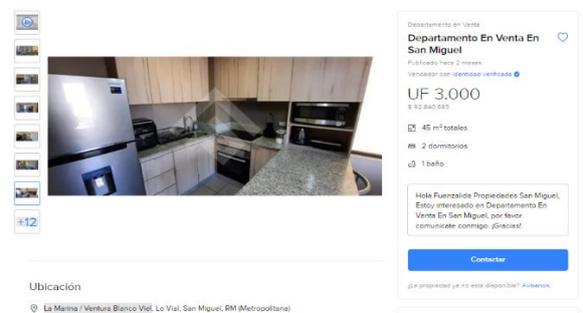
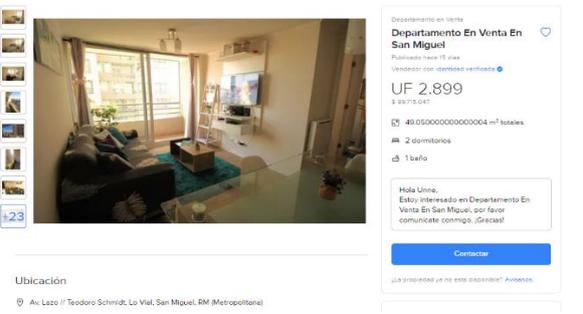
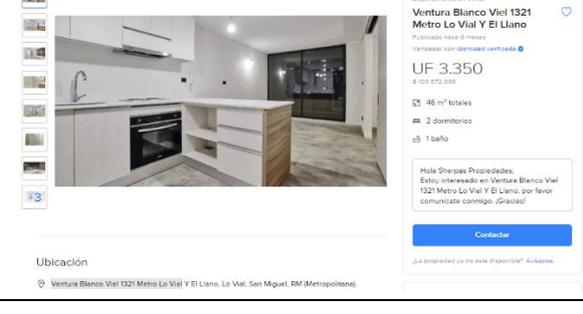
DIRECCION :	AV GUARDIAMARINA 4861	REGION	Metropolitana de Santiago
COMUNA :	San Miguel	TIPO PROPIEDAD	Departamento
VALOR UF :	\$ 30.991,74		

ANALISIS DE LAS REFERENCIAS DE COMPARACIÓN DE MERCADO

DEPARTAMENTOS		Nivel de Jerarquía	Nivel II
Referencia N°1: Ventura Blanco Viel / San Miguel	Link https://www.portalinmobiliario.com/venta/departamento/san-miguel-metropolitana/3392861-ventura-blanco-viel-san-miguel-uda		
	<p>Venta departamento usado con 34,86 m2 útiles + 5,17 m2 terraza. No incluye OOC, similar antigüedad</p> <p>Equipamiento: Edificio asocia 2 piscinas y quinchos , salón multiuso, salón gourmet, gimnasio, lavandería, ciclerero, sala de estudios con WiFi, se ubica en el sector inmediato.</p> <p>Terminaciones: Piso flotante, porcelanato y cerámico, cubierta granito, ventana termopanel, termo individual, sanitario cubierta mármol.</p> <p>Se considera similar a unidades analizadas.</p>		
Referencia N°2: San Nicolás 1200 - 1500	Link https://www.portalinmobiliario.com/venta/departamento/san-miguel-metropolitana/6254055-san-nicolas-uda		
	<p>Departamento usado actualmente arrendado ubicado cercano a metro Lo Vial.</p> <p>Equipamiento: Edificio equipado con gimnasio, piscina, sala de eventos, juegos infantiles, área verde, lavandería, quinchos y estacionamientos de visita.</p> <p>Terminaciones: Cocina americana equipada con encimera vitrocerámica, horno y campana. Cubierta de granito.</p> <p>Se considera similar a unidades analizadas.</p>		
Referencia N°3: Metro Lo Vial, Lo Vial	Link https://www.portalinmobiliario.com/MLC-926441096-departamento-1-dormitorio-en-venta-en-san-miguel-		
	<p>Departamento usado de poca antigüedad, incluye un estacionamiento y una bodega.</p> <p>Terminaciones: Piso porcelanato y cerámico, cubierta granito, ventana de pvc, encimera.</p> <p>Se considera similar a unidades analizadas.</p>		
Referencia N°4: Lo Vial, San Miguel,	Link https://www.portalinmobiliario.com/MLC-935823069-departamentos-en-san-miguel-ideal-inversionistas-		
	<p>Departamento usado actualmente arrendado ubicado cercano a metro Lo Vial, edificio de 14 pisos. De similar antigüedad.</p> <p>Equipamiento: El edificio cuenta con sala multiuso, gimnasio, lavandería, piscina, quinchos panorámicos y accesos controlados.</p> <p>Terminaciones: Baranda de cristal en terraza, cocina con cubierta de cuarzo, pavimentos cerámicos y ventanales termopanel.</p> <p>Se considera levemente superior a unidades analizadas.</p>		

10.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

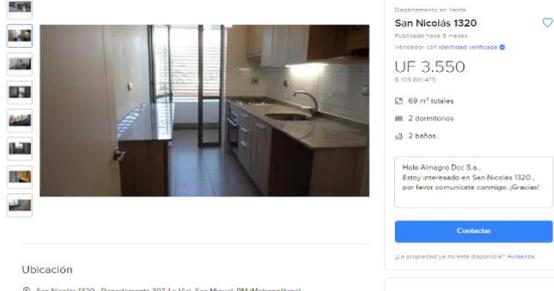
DIRECCION : AV GUARDIAMARINA 4861		REGION Metropolitana de Santiago	
COMUNA : San Miguel		TIPO PROPIEDAD Departamento	
VALOR UF : \$ 30.991,74			

Referencia N°5: La Marina / Ventura Blanco Viel	Nivel de Jerarquía	Nivel II
Link https://www.portalinmobiliario.com/MLC-920135462-departamento-en-venta-en-san-miguel-		
 <p>Departamento usado. Incluye un estacionamiento y una bodega.</p> <p>Equipamiento: Edificio contempla cerco eléctrico en el área externa y portón eléctrico modificado anti-portonazos con apertura y cierre rápido.</p> <p>Terminaciones: Departamento full electrico, ventanas termopanel en dormitorios, cubierta de granito, encimera vitrocerámica.</p> <p>Se considera similar a unidades analizadas.</p>		
Referencia N°6: Av. Lazo / Teodoro Schmidt	Nivel de Jerarquía	Nivel II
Link https://www.portalinmobiliario.com/MLC-941199153-departamento-en-venta-en-san-miguel-		
 <p>Departamento usado. Incluye un estacionamiento y una bodega.</p> <p>Equipamiento: Quincho panorámico en azotea, Áreas verdes.</p> <p>Juegos infantiles, Piscina, Gimnasio, Sala de eventos, Lavandería, Estacionamiento de visita.</p> <p>Terminaciones: Departamento full electrico, ventanas termopanel con marco de pvc, cubierta de granito, encimera vitrocerámica.</p> <p>Se considera similar a unidades analizadas.</p>		
Referencia N°7: San Ignacio Loyola Con La Marina Metro Lo	Nivel de Jerarquía	Nivel II
Link https://www.portalinmobiliario.com/MLC-936398166-depto-2-dorm-1-bano-con-estacionamiento-metro-lo-vial-		
 <p>Departamento usado del año 2017. Incluye un estacionamiento.</p> <p>Equipamiento: Piscina, quincho, lavandería, salón de eventos, sala de niños, gym, estacionamiento de visita, juegos infantiles, áreas verdes, huerto comunitario, biciclero.</p> <p>Terminaciones: Departamento full electrico, ventanas termopanel con marco de pvc, cubierta de marmol, encimera.</p> <p>Se considera similar a unidades analizadas.</p>		
Referencia N°8: Ventura Blanco Viel 1321 Metro Lo Vial	Nivel de Jerarquía	Nivel II
Link https://www.portalinmobiliario.com/MLC-620034241-ventura-blanco-viel-1321-metro-lo-vial-y-el-llano-		
 <p>Departamento usado. Incluye un estacionamiento y una bodega.</p> <p>Terminaciones: Departamento full electrico, ventanas termopanel con marco de pvc, cubierta de granito, encimera, barandas de cristal.</p> <p>Se considera similar a unidades analizadas.</p>		

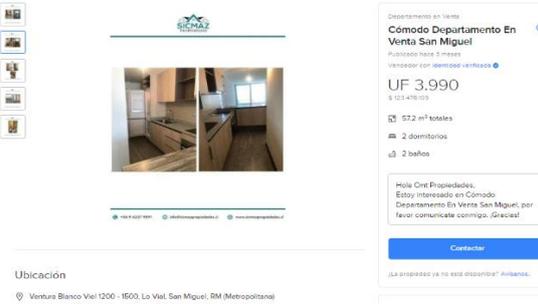
10.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV GUARDIAMARINA 4861	REGION	Metropolitana de Santiago
COMUNA :	San Miguel	TIPO PROPIEDAD	Departamento
VALOR UF :	\$ 30.991,74		

Referencia N°9: Av Lazo, 1481	Nivel de Jerarquía	Nivel II
Link	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-591978058-hermoso-y-cuidado-departamento- JM	
	<p>Departamento usado ubicado en piso 7, vista nor-orienté. Incluye un estacionamiento, sin bodega.</p> <p>Equipamiento: Edificio incluye quincho, piscina, gimnasio, lavandería, terraza.</p> <p>Terminaciones: Cubierta de granito, encimera, cerámicos y piso flotante en pavimentos, barandas metálicas, ventanas con marco de PVC.</p> <p>Calidad general levemente inferior.</p>	

Referencia N°10: San Nicolás 1320	Nivel de Jerarquía	Nivel II
Link	https://www.portalinmobiliario.com/venta/departamento/san-miguel-metropolitana/6268785-san-nicolas-1320-departamento-307-uda	
	<p>Departamento usado ubicado en edificio de 17 pisos. Incluye un estacionamiento y una bodega.</p> <p>Equipamiento: Edificio incluye accesos controlados, áreas verdes, citófono, estacionamiento de visitas, juegos infantiles, piscina, portón eléctrico, quincho, sala de eventos, sala de juegos.</p> <p>Terminaciones: Cubierta de granito, encimera, cerámicos y alfombra en pavimentos, barandas metálicas, ventanas con marco de aluminio.</p> <p>Calidad general levemente inferior.</p>	

Referencia N°11: Bartolo Soto, San Miguel, El Llano	Nivel de Jerarquía	Nivel II
Link	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-933954905-departamento-venta-de-2-dormitorio-y-2-banos-en-san-miguel-	
	<p>Departamento usado tipo mariposa. Incluye un estacionamiento y una bodega.</p> <p>Equipamiento: Edificio incluye acceso controlado las 24 horas, cámaras perimetrales, amplios jardines, columpios, piscina, gimnasio, salón de eventos, salón infantil, ciclero, estacionamiento para visitas, dos (2) quinchos en el primer piso.</p> <p>Terminaciones: Cubierta de cuarzo, encimera vitrocerámica, pavimentos gres, barandas de cristal, ventanas termopanel con marco PVC.</p> <p>Calidad general levemente superior.</p>	

Referencia N°12: Ventura Blanco Viel , Lo Vial	Nivel de Jerarquía	Nivel II
Link	https://www.portalinmobiliario.com/venta/departamento/san-miguel-metropolitana/6323367-ventura-blanco-viel-	
	<p>Departamento usado del año 2019, con 19 pisos. Incluye un estacionamiento y una bodega.</p> <p>Equipamiento: Edificio incluye Hall doble altura, áreas verdes, piscina lounge, quincho, gimnasio, juegos infantiles, sala multiuso, sala para niños, estacionamiento de visitas y lavandería.</p> <p>Terminaciones: Cubierta de granito, encimera vitrocerámica, pavimentos gres, barandas metálicas, ventanas termopanel con marco PVC.</p> <p>Calidad general similar.</p>	

10.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV GUARDIAMARINA 4861	REGION	Metropolitana de Santiago
COMUNA :	San Miguel	TIPO PROPIEDAD	Departamento
VALOR UF :	\$ 30.991,74		

Referencia N°13: San Nicolás / Gauss	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-623219892-departamento-a-pasos-del-metro-y-gran-avenida- JM		
	<p>Departamento usado. Incluye un estacionamiento y una bodega.</p> <p>Equipamiento: áreas comunes, linda y cómoda sala de eventos, conserjería y accesos controlados 24/7, 2 Piscinas, Quinchos, Parque Interior, Estacionamiento de Visitas y Gimnasio.</p> <p>Terminaciones: Cubierta de granito, encimera , pavimentos piso flotante, barandas metálicas, ventanas con marco de aluminio.</p> <p>Calidad general similar.</p>		

Referencia N°14: San Nicolás 1200 - 1500	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	https://www.portalinmobiliario.com/venta/departamento/san-miguel-metropolitana/6249486-san-nicolas-uda		
	<p>Departamento usado. Incluye un estacionamiento y una bodega.</p> <p>Equipamiento: Accesos controlados, áreas verdes, citófono, estacionamiento de visitas, gimnasio, juegos infantiles, piscina, portón eléctrico, quincho, sala de eventos, sala de juegos</p> <p>Terminaciones: Cubierta de granito, encimera , pavimentos piso flotante y alfombra, barandas metálicas, ventanas con marco de aluminio.</p> <p>Calidad general similar.</p>		

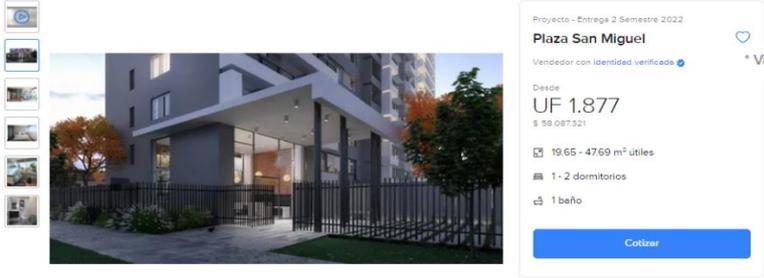
Bodegas y estacionamientos

Referencia N°1: Proyecto Siena Plaza Blanco Viel 1400	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	https://www.portalinmobiliario.com/venta/departamento/san-miguel-metropolitana/8390-siena-plaza-blanco-viel-1400-nva		
	<p>* Valor no incluye bodega (desde UF 60) y estacionamiento (desde UF 280 hasta UF 340)</p>		

Referencia N°2: Condominio Torres del Llano, Alcalde Pedro	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	https://www.portalinmobiliario.com/venta/departamento/san-miguel-metropolitana/7423-condominio-torres-del-llano-		
	<p>* Valor no incluye estacionamiento (desde UF 330), ni bodegas (desde UF 52).</p>		

10.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV GUARDIAMARINA 4861	REGION	Metropolitana de Santiago
COMUNA :	San Miguel	TIPO PROPIEDAD	Departamento
VALOR UF :	\$ 30.991,74		

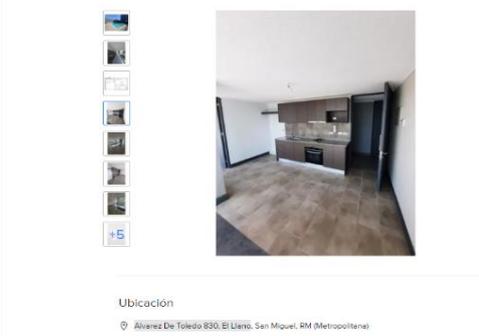
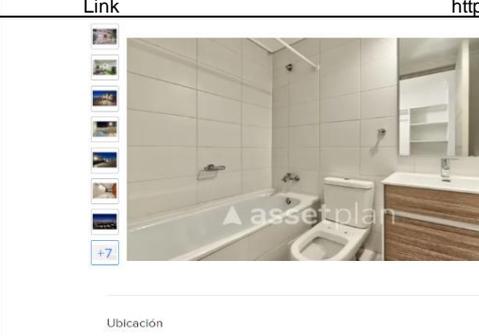
Referencia N°3: Plaza San Miguel, Curiñanca 715	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	https://www.portalinmobiliario.com/venta/departamento/san-miguel-metropolitana/9800-plaza-san-miguel-nva		
			

Nº N22011-21-13

10.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

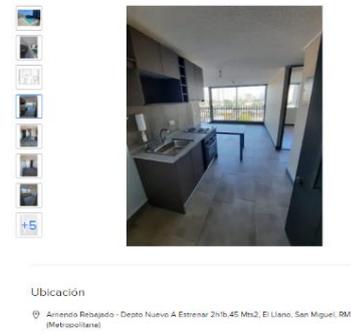
DIRECCION :	AV GUARDIAMARINA 4861	REGION :	Metropolitana de Santiago
COMUNA :	San Miguel	TIPO PROPIEDAD :	Departamento
VALOR UF :	\$ 30.991,74		

ANALISIS DE LAS REFERENCIAS DE RENTA

DEPARTAMENTOS		Nivel de Jerarquía	Nivel II
Referencia N°1: Alvarez De Toledo 830, El Llano	Link	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-945850482-arriendo-rebajado-depto-nuevo-a-estrenar-1h1b-40-mts2-	
			Departamento nuevo, ubicado en piso 5. No incluye estacionamientos ni bodegas. Equipamiento: Edificio con sala de evento, quincho, piscina, bicicletero y gimnasio. Terminaciones: Pavimento porcelanato, cubierta de granito, encimera eléctrica. Similar calidad de terminaciones, superior en antigüedad y estado de uso.
Referencia N°2: Ventura Blanco Viel 1321	Link	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-945837279-ventura-blanco-viel-1321-552-1-	
			Departamento usado, no incluye estacionamientos ni bodegas. Equipamiento: Edificio con sala de evento, quincho, piscina, bicicletero y gimnasio. Terminaciones: Pavimento porcelanato y cerámica, cubierta de cuarzo, encimera eléctrica, ventanas Termopanel Marco Metalico. Similar calidad de terminaciones.
Referencia N°3: Tercera Avenida 1198, San Miguel	Link	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-945224384-se-arrienda-departamento-cn-bodega-2-ambientes-metro-departa-	
			Departamento usado del año 2019, no incluye estacionamientos , incluye una bodega. Oriente, ubicado en piso 13. Equipamiento: piscina y quinchos panorámicos, gimnasio, lavandería, sala de eventos, lavandería, bicicletero, estacionamiento de visitas, accesos controlados 24/7. Terminaciones: Pavimento porcelanato, cubierta de granito, encimera eléctrica. Similar calidad de terminaciones.
Referencia N°4: Álvarez De Toledo 730, San Miguel	Link	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-930498667-departamento-1d1b-san-miguel-disponible-desde-enero-	
			Departamento usado, no incluye estacionamientos ni bodega. Terminaciones: Pavimento cerámico y alfombra, cubierta postformada, encimera eléctrica. Calidad de terminaciones levemente inferior.

10.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV GUARDIAMARINA 4861		
COMUNA :	San Miguel	REGION :	Metropolitana de Santiago
VALOR UF :	\$ 30.991,74	TIPO PROPIEDAD :	Departamento

Referencia N°5: El Llano, San Miguel	Nivel de Jerarquía	Nivel II
<p>Link https://www.portalinmobiliario.com/MLC-945874818-arriendo-rebajado-depto-nuevo-a-estrenar-2h1b45-mts2-</p>  <p>Ubicación Arriendo Rebajado - Depto Nuevo A Estrenar 2hb,45 Mts2, El Llano, San Miguel, RM (Metropolitana)</p>		<p>Departamento nuevo, ubicado en piso 5. No incluye estacionamientos ni bodegas.</p> <p>Equipamiento: Edificio con sala de evento, quincho, piscina, bicicletero y gimnasio.</p> <p>Terminaciones: Pavimento porcelanato, cubierta de granito, encimera eléctrica.</p> <p>Similar calidad de terminaciones, superior en antigüedad y estado de uso.</p>

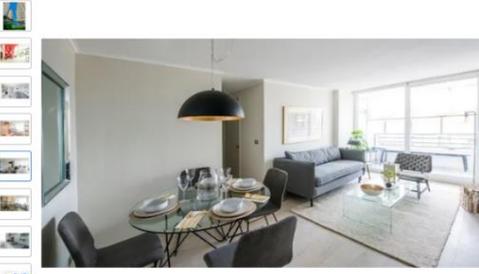
Referencia N°6: Ventura Blanco Viel, San Miguel,	Nivel de Jerarquía	Nivel II
<p>Link https://www.portalinmobiliario.com/MLC-940406599-departamento-cercano-a-metro-estc-lo-vial-san-miguel-</p>  <p>Ubicación Ventura Blanco Viel, San Miguel, Chile, Lo Vial, San Miguel, RM (Metropolitana)</p>		<p>Departamento usado, incluye un estacionamiento y una bodega.</p> <p>Equipamiento: Edificio con sala de evento, quincho, piscina, bicicletero y gimnasio.</p> <p>Terminaciones: Pavimento porcelanato y cerámica, cubierta de cuarzo, encimera eléctrica, ventanas Termopanel Marco Metalico.</p> <p>Similar calidad de terminaciones.</p>

Referencia N°7: Álvarez De Toledo 764, El Llano	Nivel de Jerarquía	Nivel II
<p>Link https://www.portalinmobiliario.com/venta/departamento/san-miguel-metropolitana/8845-parque-toledo-nva</p>  <p>Ubicación Álvarez De Toledo 764, El Llano, San Miguel, RM (Metropolitana)</p>		<p>Departamento usado no incluye bodega ni estacionamiento.</p> <p>Equipamiento comunitario: gimnasio de máquinas, work café. Salas multiusos, Piscina, juegos infantiles exteriores, quinchos y estacionamientos de bicicletas. Zona de mascotas.</p> <p>Características y terminaciones: cerradura con tarjeta en puerta principal, ventanas PVC termopanel. Piso flotante fotolaminado en living, comedor y dormitorios. Esmalte al agua en muros interiores de deptos. Cocina con horno, campana y encimera vitrocerámica. Cubierta de cocina de granito gris Mara.</p> <p>Similar calidad de terminaciones.</p>

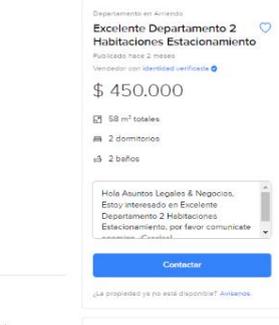
Referencia N°8: Av. Departamental 915	Nivel de Jerarquía	Nivel II
<p>Link https://www.portalinmobiliario.com/MLC-945734635-av-departamental-915-1105-4-</p>  <p>Ubicación Av. Departamental 915 (1105-4), San Miguel, RM (Metropolitana)</p>		<p>Departamento usado, no estacionamiento ni bodega.</p> <p>Terminaciones: Pavimento cerámica, cubierta de granito encimera eléctrica, ventanas marco aluminio.</p> <p>Similar calidad de terminaciones.</p>

10.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV GUARDIAMARINA 4861		
COMUNA :	San Miguel	REGION :	Metropolitana de Santiago
VALOR UF :	\$ 30.991,74	TIPO PROPIEDAD :	Departamento

Referencia N°9: Álvarez De Toledo 764, El Llano	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	https://www.portalinmobiliario.com/venta/departamento/san-miguel-metropolitana/8845-parque-toledo-nva		
		<p>Departamento usado no incluye bodega ni estacionamiento. Equipamiento comunitario: gimnasio de máquinas, work café. Salas multiusos, Piscina, juegos infantiles exteriores, quinchos y estacionamientos de bicicletas. Zona de mascotas.</p> <p>Características y terminaciones: cerradura con tarjeta en puerta principal, ventanas PVC termopanel. Piso flotante fotolaminado en living, comedor y dormitorios. Esmalte al agua en muros interiores de depts. Cocina con horno, campana y encimera vitrocerámica. Cubierta de cocina de granito gris Mara.</p> <p>Simialr calidad de terminaciones.</p>	

Referencia N°10: Alcalde Pedro Alarcón 932	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	https://www.portalinmobiliario.com/arriendo/departamento/san-miguel-metropolitana/6382131-alcalde-pedro-alarcon-932-departamento-		
		<p>Departamento usado no incluye bodega ni estacionamiento.</p> <p>Equipamiento comunitario: Salón Cowork de gran tamaño para home office, Gimnasio, Bucletero, Lavandería, Salón Gourmet, 2 quinchos y Piscina en azotea. Somos Pet Friendly.</p> <p>Terminaciones: Ventanas termopanel, porcelanato y piso flotante, cubierta de granito y encimera vitrocerámica.</p> <p>Similar a unidades analizadas.</p>	

Referencia N°11: Ventura Blanco Viel 1377	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-916974062-excelente-departamento-2-habitaciones-estacionamiento-		
		<p>Departamento usado, incluye 1 estacionamiento. Edificio de 5 años de antigüedad. Oriente.</p> <p>Equipamiento comunitario: Edificio cuenta con piscina, quinchos, juegos para niños, sala de eventos, lavandería, estc de visitas.</p> <p>Terminaciones: Ventanas termopanel, porcelanato y piso flotante, cubierta de granito y encimera.</p> <p>Similar a unidades analizadas.</p>	

Referencia N°12: Lazo 1365, Lo Vial	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-943582731-lazo-1365-1-est-907-4-		
		<p>Departamento usado, incluye 1 estacionamiento.</p> <p>Equipamiento comunitario: Accesos Controlados, Áreas verdes, Ascensor, Circuito cerrado de Tv, Citófono, Gimnasio, Lavandería, Piscina, Quinchos, Sala de eventos/ gourmet.</p> <p>Similar a unidades analizadas.</p>	

10.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV GUARDIAMARINA 4861		
COMUNA :	San Miguel	REGION :	Metropolitana de Santiago
VALOR UF :	\$ 30.991,74	TIPO PROPIEDAD :	Departamento

Referencia N°13: Avenida Salesianos 1166, San Miguel	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-928967767-departamento-san-miguel-3d-2b-1e-1b-98-mts2-		
	Departamento usado, incluye 1 estacionamiento y una bodega. Edificio de 20 pisos con 4 años de antigüedad Terminaciones: Similar calidad de terminaciones Similar a unidades analizadas.		

Referencia N°14: Llico 1067, San Miguel	Nivel de Jerarquía	Nivel II	
Link	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-941196323-espacioso-departamento-117-mts2-barrio-residencial-		
	Departamento usado, incluye 1 estacionamiento y una bodega. Edificio de 19 pisos con 9 años de antigüedad. Edificio cuenta con piscina, gym, quincho, sala de eventos, estacionamiento de visitas y conserjería 7x24 con circuito cerrado de vigilancia. Terminaciones: Similar calidad de terminaciones, Cubierta mueble de cocina de granito, cubierta de mármol, Recibidor y cocina piso porcelanato. Similar a unidades analizadas.		

Estacionamientos

Referencia N°15: Álvarez De Toledo 764, El Llano	Nivel de Jerarquía		
Link	https://www.portalinmobiliario.com/venta/departamento/san-miguel-metropolitana/8845-parque-toledo-nva		
	* Valor no incluye gastos comunes, bodega (desde UF 0,95), ni estacionamiento (desde UF 1,95). El arriendo de estacionamientos y/o bodegas está sujeto a disponibilidad y depende del modelo de departamento a arrendar.		

Referencia N°16: Brigadier de la cruz San Miguel	Nivel de Jerarquía		
Link	https://www.economicos.cl/propiedades/arriendo-estacionamiento-codAARRQ7Q.html		
	Características: Tipo: Estacionamiento Operación: Arriendo Región: Metropolitana de Santiago Comuna: San Miguel Fecha Publicación: 2021-01-19 14:29:54		

Referencia N°17: TERESA VIAL CERCA DEL METRO Y	Nivel de Jerarquía		
--	--------------------	--	--

10.- ANALISIS DE MERCADO Y METODOLOGIAS DE VALORIZACION

DIRECCION :	AV GUARDIAMARINA 4861		
COMUNA :	San Miguel	REGION :	Metropolitana de Santiago
VALOR UF :	\$ 30.991,74	TIPO PROPIEDAD :	Departamento

Link	https://www.economicos.cl/propiedades/arriendo-estacionamiento-codAARRQ7Q.html		
		<p>Características:</p> <p>Tipo: Estacionamiento</p> <p>Operación: Arriendo</p> <p>Región: Metropolitana de Santiago</p> <p>Comuna: San Miguel</p> <p>Fecha Publicación: 2020-12-27 21:27:05</p>	

Referencia N°18: Salesiano 815	Nivel de Jerarquía
--------------------------------	--------------------

Link	https://www.economicos.cl/propiedades/estacionamiento-techado-metro-sn-miguel-codAASM4JA.html		
		<p>Características:</p> <p>Tipo: Estacionamiento</p> <p>Operación: Arriendo</p> <p>m² construidos: 6</p> <p>Región: Metropolitana de Santiago</p> <p>Comuna: San Miguel</p> <p>Fecha Publicación: 2021-11-01 15:24:08</p>	
		<p>Descripción:</p> <p>Se Arrienda Estacionamiento techado, con acceso Controlado, Porton eléctrico, cámaras de seguridad 24/7 a pasos de metro San Miguel. Cercano a Colegios, supermercados, autopistas y Gran Avda. Control remoto. Valor Mensual \$60.000 Telefono contacto : +56950004196</p>	