



ORD. GABM N° 163 /

ANT.: Oficio N° 026-2025, de 15 de abril de 2025, de la Comisión Especial Investigadora N° 66 Y 67, de la Cámara de Diputadas y Diputados.

MAT.: Da respuesta a lo oficiado.

ADJ.: Informe valoración Catedral, N° 1183, Palacio Edwards.

SANTIAGO, 23 MAYO 2025

DE: FRANCISCO FIGUEROA CERDA  
MINISTRO  
MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

A: JUAN CARLOS HERRERA INFANTE  
ABOGADO SECRETARIO DE LA COMISIÓN ESPECIAL INVESTIGADORA N° 66 Y 67

Mediante oficio individualizado en el antecedente, se ha requerido a esta cartera ministerial entre otros aspectos *“explicar en cuánto difiere la adquisición de un bien raíz, en términos de precio, cuando el Estado lo compra en calidad de monumento nacional, como propiedad destinada a la conservación histórica, o sin una de las características anteriores”*.

En atención a lo solicitado, cumpla con informar que en virtud de la Ley N° 17.288, que legisla sobre monumentos nacionales, le corresponde al Consejo de Monumentos Nacionales pronunciarse sobre la conveniencia de declarar Monumentos Nacionales los lugares, ruinas, construcciones u objetos que estime del caso y solicitar de la autoridad competente la dictación del decreto supremo correspondiente. Asimismo, una vez declarada la categoría, les corresponde su tuición y protección.

Sin perjuicio de lo anterior, y respecto al requerimiento de explicar las eventuales modificaciones de precio de un inmueble con o sin declaración de monumento nacional es posible informar que, la principal diferencia entre la valorización de un inmueble con protección y uno sin protección, es la metodología de tasación que se debe emplear.

En ese sentido, podría ser un error enfocar un ejercicio de valorización únicamente bajo procedimientos y parámetros convencionales de mercado —como los métodos de comparación, reposición o ingreso—, los cuales probablemente solo reflejarían minusvalías derivadas de posibles restricciones y de un menor potencial en comparación con su situación original (sin declaración patrimonial). Por el contrario, se considera apropiado adoptar una metodología que, además de incluir la valorización tradicional, incorpore el valor económico patrimonial, identificando y valorando aquellos atributos específicos que fundamentaron la declaratoria, y que, por tanto, justifican que el inmueble posea un valor especial en relación con otros inmuebles comunes.

De esta forma, una declaratoria patrimonial no implica necesariamente una disminución del valor comercial respecto de la situación previa a la declaración. El resultado dependerá de las características patrimoniales de cada caso en particular, siendo especialmente relevante la ponderación de valores como el arquitectónico, histórico, contextual y de antigüedad. Así, por ejemplo, el Palacio Edwards —actual sede de la Academia Diplomática— cuenta con la categoría de Monumento Histórico Nacional, y su correcta tasación requirió una valorización patrimonial con enfoque multicriterio, lo que permitió determinar un valor más alto que el que habría resultado de aplicar exclusivamente un criterio comercial convencional. Se acompaña tasación.

Sobre el caso en concreto, dado que a la fecha no existe una declaratoria, no es posible un ejercicio simulado de tasación patrimonial.

En atención a lo señalado en el párrafo precedente, se da respuesta a una parte de lo requerido en el documento individualizado en el antecedente. Cabe hacer presente que, por razones de buen servicio, la primera solicitud fue atendida previamente mediante el Ord. GabM N° 106, de 2025.

Finalmente, reiteramos el compromiso de esta administración con la transparencia y la colaboración en el desarrollo de la labor de la Comisión Investigadora, quedando a disposición para cualquier otra gestión que se estime pertinente.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted.

  
  
REPUBLICA DE CHILE  
FRANCISCO FIGUEROA CERDA  
MINISTRO  
MINISTERIO DE BIENES NACIONALES  
Ministerio de Bienes Nacionales

 VSM/MPAJ/PMS

Distribución:

- Destinatario
- Gabinete Ministro de Bienes Nacionales
- División de Bienes Nacionales

Conductor N° 685756



OFICIO N° 026-2025

Valparaíso, 15 de abril de 2025

La **Comisión Especial Investigadora encargada de recabar antecedentes sobre el proceso llevado a cabo por el Ministerio de Bienes Nacionales para la adquisición de la residencia del expresidente Salvador Allende, considerando los recursos públicos involucrados, la legalidad del procedimiento y las decisiones adoptadas en cada etapa (CEIs 66 Y 67)** acordó oficiar a US. con el propósito de solicitarle, de conformidad con el artículo 52 N°1 letra c) de la Constitución Política, tenga a bien informar sobre todas las reasignaciones presupuestarias realizadas dentro de ese ministerio al subtítulo 2902, que permite la compra de inmuebles; y también acerca de las reasignaciones efectuadas dentro de otros ministerios al de Bienes Nacionales.

Por otra parte, se le solicita tenga a bien explicar en cuánto difiere la adquisición de un bien raíz, en términos de precio, cuando el Estado lo compra en calidad de monumento nacional, como propiedad destinada a la conservación histórica, o sin una de las características anteriores, como habría sucedido en los casos de las dos viviendas mencionadas.

Dios guarde a US.

**JUAN CARLOS HERRERA INFANTE**  
Abogado Secretario de la Comisión

**SEÑOR**  
**FRANCISCO FIGUEROA CERDA**  
**MINISTRO DE BIENES NACIONALES**  
**PRESENTE**

---

CEIs 66 y 67 – encargada de recabar antecedentes sobre el proceso llevado a cabo por el Ministerio de Bienes Nacionales para la adquisición de la residencia del expresidente Salvador Allende, considerando los recursos públicos involucrados, la legalidad del procedimiento y las decisiones adoptadas en cada etapa.

(32) 250 50 52

mrequena@congreso.cl



Firmado electrónicamente

<https://extranet.camara.cl/verificardoc>

Código de verificación: ACF4F748318C0A9C

Firmado por Juan Carlos Herrera Infante  
Fecha 15/04/2025 11:01:59 CLT





Empresa certificada en tasaciones por



# Informe de Valoración

Objetivo: Credito Hipotecario  
102443



## Preparado para:

Atención : Sr(a). Cristobal Rojas Concha  
Nombre cliente : MINISTERIO DE BIENES NACIONALES  
Rut cliente : 61.402.000-8

## Resumen

Bien tasado : Propiedad Conservación Histórica, con destino educacion cultura, usada.  
Dirección : Catedral, N° 1183, Palacio Edwards  
Comuna : Santiago  
Región : Metropolitana  
Rol SII : 187-5  
Valor : ch\$ 5.703.474.973  
: UF 192.573,91  
Fecha Valoración : 1 de junio de 2021 a las 16:21 hrs

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



## Índice General

### Resumen ejecutivo

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

### Cuerpo principal del informe

1. Identificación general del encargo .....	2
a. Antecedentes preliminares .....	2
b. Objetivo del Informe .....	2
c. Alcances .....	2
d. Condiciones generales del bien .....	3
e. Observaciones adicionales .....	4
2. Descripción del trabajo realizado .....	5
a. Bienes valorados .....	5
b. Ubicación .....	6
c. Emplazamiento .....	7
d. Programa .....	7
e. Sector .....	7
f. Opinión del profesional de campo .....	12
3. Procedimiento metodológico .....	14
a. Hipótesis de trabajo .....	14
b. Bases de información .....	14
c. Metodología aplicada .....	15
d. Procedimiento y Carta Gantt .....	15
4. Levantamiento y análisis de información .....	16
a. Referencias de mercado .....	16
b. Referencias de ventas reales .....	17
c. Homologación de muestras .....	19
d. Análisis de rentabilidad (capitalización de renta) .....	21
e. Método de Costo Reposición .....	23
f. Comparación de resultados .....	24
5. Valoración de los bienes .....	25
a. Valoración por unidades valoradas .....	25
b. Resumen de valoración del bien .....	26
6. Conclusiones y observaciones .....	27
7. Declaración de probidad e independencia .....	28

### Anexos

1. Método de Valoración Multicriterio (Consideración al valor su condición de inmueble histórico) .....	30
2. Métodos Multicriterio; 1) Proceso Analítico Jerárquico, AHP. 2) Método Dematel: Proceso Analítico .....	31
3. Observación 1: Muestra de Mercado .....	33
4. Observación 2: Consideraciones en relación al Valor de suelo en Tasación v/s .....	34

### Valor de Suelo SII



## Anexos (Continuación)

5. Observación 3: En relación al Método Costo por Reposición .....	35
6. Observación 4: Permiso de Edificación N° 15.148 del 01.08.2012 .....	36
7. Antecedentes curriculares .....	37
8. Certificados de antecedentes SII .....	38
9. Registro fotográfico .....	40
10. Glosario de términos técnicos utilizados .....	88

## Índice de Figuras

1. Figura N° 1: Imagen ubicación del bien .....	6
2. Figura N° 2: Plano general de emplazamiento .....	7
3. Figura N° 3: Imagen del sector .....	8
4. Figura N° 4: Zonificación según plano regulador comunal, de Santiago .....	9
6. Figura N° 6: Ubicación del bien con respecto a las referencias .....	18



## INFORME DE VALORACIÓN N° 102443

### Resumen Ejecutivo

#### 1. Objetivo de la valoración

Valoración de mercado, acogido a los Estándares Internacionales de Valoración (www.ivsc.org) de la propiedad principal singularizada como: Propiedad Conservación Histórica, con destino educación cultura, usada, ubicada en la dirección Catedral, N° 1183, Palacio Edwards, Santiago, Rol según SII 187-5, referidos al día 1 de junio de 2021 a las 16:21 hrs, sin los ajustes y/o consideraciones que podría aplicar una institución financiera, de acuerdo a las políticas internas de riesgo o crédito que tengan y que no necesariamente podrían recoger los supuestos y escenarios que fueron adoptados para la elaboración del presente informe, asumiendo un escenario de valoración, según el mayor y mejor uso de educación cultura



#### 2. Resumen de valores

Ítem	Sup. m2	UF/m <sup>2</sup>	Inmueble UF	Total UF
Terreno	1.853,73	48	88.979,04	88.979,04
Construcciones	4.407,64	23,46	103.394,87	103.394,87
Obras complementarias			200,00	200,00
Valor Comercial			192.573,91	192.573,91
Valor Arriendo Mensual				1.400,00

Valor 1 UF = \$29.617,07

Valor Recomendado	
UF 192.573,91	\$5.703.474.973

Al 1 de junio de 2021

**Jaime Rafael Rodriguez**  
Profesional de terreno

**Claudia Mena Rojas**  
Visador

**Teodosio Cayo Araya**  
Arenas & Cayo S.A.

Fecha impresión: viernes 16 de julio de 2021



## INFORME DE VALORACIÓN N° 102443

### Cuerpo principal del informe

#### 1. IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL ENCARGO

##### a. Antecedentes preliminares

El presente informe responde al encargo solicitado por el cliente MINISTERIO DE BIENES NACIONALES, RUT 61.402.000-8, para la valorización de la propiedad singularizada como: Propiedad Conservación Histórica, con destino educación cultura, estado usada, ubicada en la dirección Catedral, N° 1183, Palacio Edwards, Santiago, Rol según SII 187-5.

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista, la propiedad pertenece a Fisco De Chile<sup>(1)</sup>, y tiene un uso actual definido como institucional.

Para la elaboración del presente informe, se contó con la participación de un equipo multidisciplinario de profesionales encabezados por: Jefe de Proyecto, Sr(a). Jaime Rafael Rodríguez, Ingeniero Geodesta; Revisor Sr(a). Claudia Mena Rojas, Ingeniero Civil Industrial; Aprobación general: Ing. Sr. Teodosio Cayo Araya, cuyos antecedentes curriculares resumidos son parte de los anexos de éste informe.

Las referencia y conversiones monetarias, están determinadas a junio de 2021, habida consideración de los ajustes de actualización respectivos.

##### b. Objetivo del informe

Determinación del Valor de Mercado, Rol SII 187-5, acogido a los Estándares Internacionales de Valoración ([www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)), referidos al día 1 de junio de 2021 a las 16:21 hrs.

##### c. Alcances

El presente informe considera la determinación de un valor de mercado, en un escenario hipotético de transacción entre particulares al 1 de junio de 2021 a las 16:21 hrs, y que el mandante solicitó valor el 19 de mayo de 2021, asumiendo que las condiciones del inmueble al momento de la visita eran equivalentes, la visita al bien se realizó en la misma oportunidad a las 16:21 hrs.

La valoración no recoge consideraciones o restricciones específicas relativas a la constitución del bien como garantía crediticia, que son exclusivas de cada institución financiera, por tanto la presente tasación, no puede ser utilizado para efectos de garantía, sin la debida adecuación a políticas e instructivos que para esos efectos tienen las instituciones financieras.

El valor de seguro recomendado en el presente informe es referencial, y responde al valor de mercado de las edificaciones existentes, entendiendo como tal, todas las construcciones excluido el terreno. No obstante lo anterior, se recomienda para efectos de contratar una póliza de seguro, realizar un análisis específico del costo reposición a nuevo de las edificaciones.

<sup>(1)</sup> La condición de propietario debe ser ratificada a través de un estudio de títulos, que no es parte de los objetivos del presente informe de valoración.



La valoración consideró los métodos que para estos efectos se recomiendan en la International Valuation Estándar Council, aplicados a terreno, construcción, obras complementarias, que comprende una superficie de terreno de 1.853,73 m<sup>2</sup>, una superficie total construida de 4.407,64 m<sup>2</sup>, cuya data más antigua es del año 1909 con una vida útil remanente total estimada de 18 años, más obras complementarias compuestas por otro (187-5), tal como se detallará en el presente informe.

Como parte de los respaldos de los valores asignados, estas han sido verificadas y homologadas de acuerdo a las características cualitativas y cuantitativas de cada una de ellas. En tal sentido, los valores unitarios de cada referencia, se ajustaron acorde a parámetros de estado, antigüedad, dimensiones y otros elementos relevantes para efectos de valoración, estableciendo bandas de precio, que han sido parte de los parámetros considerados para la determinación del valor dado al total del bien en el presente informe. Las referencias de mercado utilizadas consideran valores globales, sin ajuste, que van desde UF 50.500 hasta UF 125.000. En relación a las referencias de Ventas Reales pon un valor de UF 89.232.

#### **d. Condiciones generales del bien**

La propiedad valorada está compuesta por 1 terreno, más 4 construcciones y obras complementarias, cuyo destino del bien es educacion cultura, su mayor y mejor uso es educacion cultura y su uso actual es institucional, de acuerdo a lo observado durante la revisión de antecedentes. En general se observa que el bien valorado se encuentra en bueno a regular estado de conservación.



#### e. Observaciones adicionales

- El Informe adquirirá plena validez una vez realizado un Estudio de Títulos (ET) de la propiedad y no existan limitantes que afecten el valor, incluidos los antecedentes aportados y/o observados.
- La propiedad no está afectada a expropiaciones; servidumbres. Se debe verificar certificado vigente de No expropiación MOP y Municipal.
- Permiso de edificación: 15148, 01-08-2012; a validar en ET.
- El bien presenta construcciones sin recepción final.
- El bien no presenta condiciones ambientales adversas observables.
- Si cuenta con muro cortafuego ajustada a normativa vigente. Si cuenta con muro cortafuego ajustada a normativa vigente.
- Valoración sujeta a Certificado de Informes Previos (CIP), no aportado al momento de realizar este informe
- El Rol del SII 187-5, según información obtenida en el servicio de impuesto internos (SII) mencionado tiene un avalúo fiscal de \$5.310.118.447 pesos, y no registra deuda por no pago de contribuciones, de acuerdo a lo visto en publicación web.



## 2. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO REALIZADO

### a. Bienes valorados

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

#### Terreno

**Ítem A:** Se valoriza rol SII 187-5 definido como terreno, el cual tiene una forma regular, que de acuerdo a los antecedentes de superficie neta, totalizan 1.854 m<sup>2</sup>, de acuerdo con plano municipal.

Fuente	Sup. Bruta	Sup. Neta
Plano municipal	1.853,73	1.853,73

En resumen, se valora 1 terreno con una superficie total de 1.853,73 m<sup>2</sup>.  
se metio en construcciones

#### Construcciones

**Ítem 1:** Se valoriza la construcción singularizada como superficie útil 1 piso, con fecha de construcción del año 1909, cuya estructura vertical principal corresponde a Albañilería de Ladrillo con una calidad calificada como buena y que de acuerdo a los antecedentes tenido a la vista, su situación municipal es con permiso edificación, sin recepción, totalizando una superficie neta de 1.473,24 m<sup>2</sup> de acuerdo con plano municipal.

Fuente	Situación Municipal	Sup. Bruta	Sup. Neta
Plano municipal	Con permiso edif., sin recepción	1.473,24	1.473,24

**Ítem 2:** Se valoriza la construcción singularizada como superficie útil 2 piso, con fecha de construcción del año 1909, cuya estructura vertical principal corresponde a Albañilería de Ladrillo con una calidad calificada como buena y que de acuerdo a los antecedentes tenido a la vista, su situación municipal es con permiso edificación, sin recepción, totalizando una superficie neta de 1.339,48 m<sup>2</sup> de acuerdo con plano municipal.

Fuente	Situación Municipal	Sup. Bruta	Sup. Neta
Plano municipal	Con permiso edif., sin recepción	1.339,48	1.339,48

**Ítem 3:** Se valoriza la construcción singularizada como entrepiso, con fecha de construcción del año 1909, cuya estructura vertical principal corresponde a Albañilería de Ladrillo con una calidad calificada como buena y que de acuerdo a los antecedentes tenido a la vista, su situación municipal es con permiso edificación, sin recepción, totalizando una superficie neta de 140,40 m<sup>2</sup> de acuerdo con plano municipal.

Fuente	Situación Municipal	Sup. Bruta	Sup. Neta
Plano municipal	Con permiso edif., sin recepción	140,40	140,40



**Ítem 4:** Se valoriza la construcción singularizada como zócalo, con fecha de construcción del año 1909, cuya estructura vertical principal corresponde a Estanque de Hormigón Armado con una calidad calificada como corriente y que de acuerdo a los antecedentes tenido a la vista, su situación municipal es con permiso edificación, sin recepción, totalizando una superficie neta de 1.454,52 m<sup>2</sup> de acuerdo con plano municipal.

Fuente	Situación Municipal	Sup. Bruta	Sup. Neta
Plano municipal	Con permiso edif., sin recepción	1.454,52	1.454,52

En resumen, se valora 4 construcciones de con una superficie total de 4.407,64 m<sup>2</sup>.  
se metio en valorar\_obras

### Obras Complementarias

Adicionalmente se contempla la valorización de las denominadas obras complementarias, que corresponde a construcciones que no suman superficie municipal, pero que son parte del bien valorado, y está compuesta por: Otro (187-5).

### b. Ubicación

El bien principal se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas que muestra el plano adjunto correspondiente a latitud: -33.4376318397639 y longitud: -70.6537374480398.

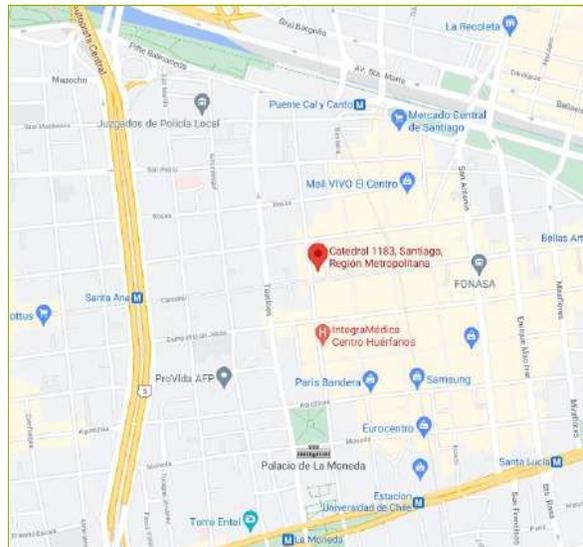


Figura N° 1: Imagen ubicación del bien



### c. Emplazamiento

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



Figura N° 2: Plano general de emplazamiento

### d. Programa

El profesional de terreno observo que: En otros, 1 nivel, se refiere a 2 bodegas. en otros 2 nivel, se refiere a auditorio. en otro de nivel otro (zócalo) se refiere a 19 bodegas.

### e. Sector

#### (i) Condiciones generales.

En opinión del equipo de profesionales que trabajaron en este informe, el sector donde se emplaza el bien, se describe como un área de ingresos medio, con un interés por el sector calificado como medio-alto, un estado de conservación general bueno a regular, con una tendencia mayoritariamente consolidado, lo que marca el dinamismo inmobiliario del sector.

En pleno centro de la ciudad a escasos 50 metros de la Plaza de Armas, sector histórico de la ciudad de preferencia comercial, con algunos edificios residenciales. Posee equipamiento completo de carácter comunal. Posee buena accesibilidad a nivel peatonal y a nivel vehicular, existen diversas opciones de locomoción tales como buses, taxis y estaciones de metro. Destaca su ubicación cerca a Metro Plaza de Armas.



Figura N° 3: Imagen del sector

**(ii) Normativa municipal.**

La revisión normativa establece que: Según PRC, ZONA A - Zona de Conservación Histórica A1 - Zona Típica Plaza de Armas, el Congreso Nacional y su entorno - Monumento Histórico. Todas las intervenciones, establecidas en esta Ordenanza, facultadas por el artículo 2.7.8. de la O.G.U.C, que se realicen en Monumentos Históricos, así como las ampliaciones que se proyecten, requerirán del V° B° previo del Consejo de Monumentos Nacionales. De igual forma, las intervenciones en los Inmuebles de Conservación Histórica, así como las ampliaciones adyacentes, requerirán la autorización previa de la Secretaria Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

- **Usos permitidos:** Son todos los no indicados como prohibidos.
- **Usos prohibidos:** Comercio: Ferias libres, edificios de estacionamiento (excepto los construidos en subterráneo) y playas de estacionamiento comercial, establecimiento de venta minorista de combustible líquidos, incluidas las estaciones d.

- Zonificación según plan regulador:



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

Estado plan regulador 'vigente'; Modificaciones en desarrollo 'no'; Uso de suelo 'equip. y servicios'; Subdivisión mínima 150,00 m<sup>2</sup>; Frente predial mínimo ; Coeficiente constructibilidad 9,60; Porcentaje de ocupación suelo 100,00%; Altura máxima 35,50 m; Densidad bruta máxima .

**(iii) Equipamiento comunitario**

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

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

**(iv) Servicios básicos**

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

**(v) Accesibilidad**

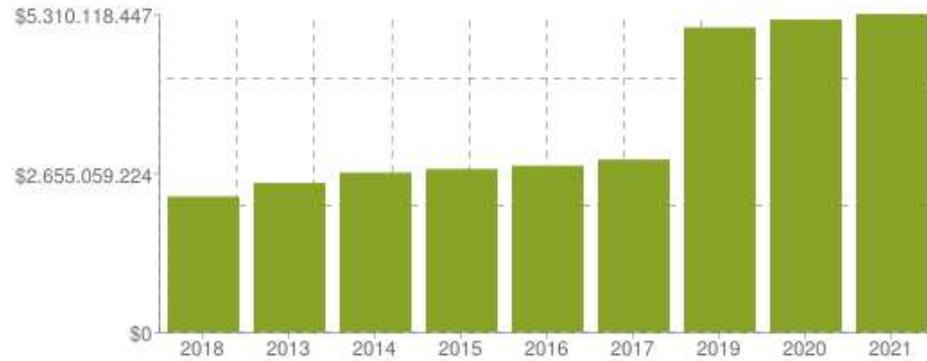
De acuerdo a la trama urbana, el bien está emplazado en un sector cuya arteria principal es Avda. Manuel Rodríguez, y enfrenta una calle calificada como secundaria. También se han revisado otros elementos tales como: carpeta de rodado de la vía de acceso, áreas verdes, mobiliario urbano, arborización y señalización. Se hace presente que el bien se encuentra en las coordenadas geográficas latitud: -33.4376318397639 y longitud: -70.6537374480398, de la comuna de Santiago.



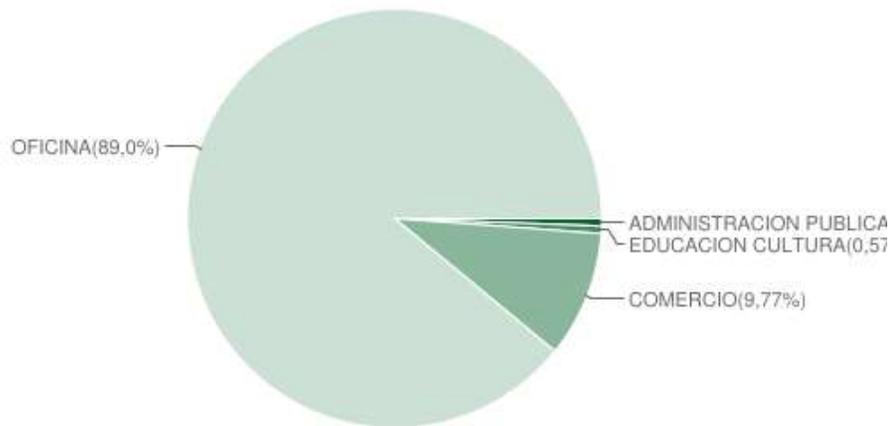
**(vi) Condiciones ambientales.**

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

**(vii) Distribución por Tipos de Bien en la Manzana.**



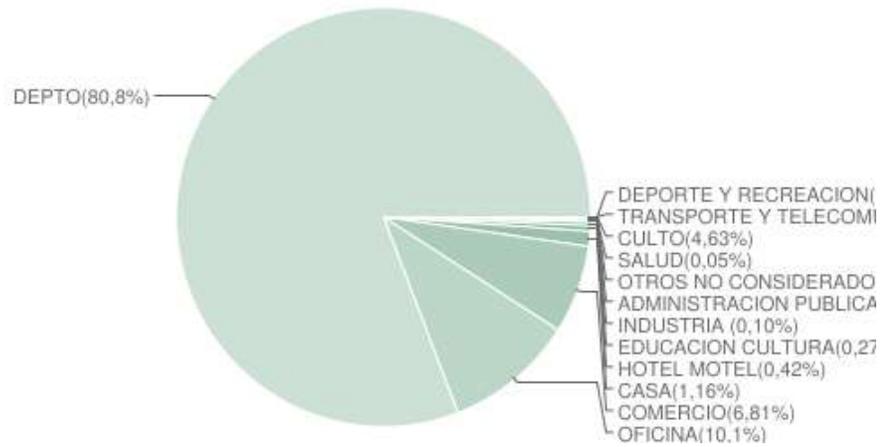
**(viii) Comparativo de Bienes de la Manzana.**



Tipo	Cantidad	Promedio Avaluo	Construccion Promedio
PROPIEDAD ANALIZADA	--	5.310.118.447	4407,64
ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA	1	5.443.035.857	3020
EDUCACION CULTURA	1	5.310.118.447	4970
COMERCIO	17	594.387.525	608
OFICINA	155	80.702.390	96



(ix) Distribución por Tipos de Bien en la Comuna.



Tipo	Cantidad	Promedio Avaluo	Construccion Promedio
<b>PROPIEDAD ANALIZADA</b>	--	<b>5.310.118.447</b>	<b>4407,64</b>
DEPORTE Y RECREACION	15	6.530.610.616	1202
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	25	3.016.619.835	3308
CULTO	67	1.872.910.099	1471
SALUD	73	995.230.345	993
OTROS NO CONSIDERADOS	87	1.898.376.203	1935
ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA	119	1.812.514.469	2608
INDUSTRIA	159	343.128.290	689
EDUCACION CULTURA	393	1.768.554.478	2174
HOTEL MOTEL	621	264.815.307	384
CASA	1685	87.799.212	178
COMERCIO	9853	226.945.069	230
OFICINA	14611	165.851.780	205
DEPTO	116948	37.937.290	46



#### f. Opinión del profesional de campo

Inmueble considerado Monumento Histórico Nacional (Dec.155/86 13/12/73), emplazado en la acera norte de la calle Catedral, esquina nororiente de Catedral con Morandé, comuna de Santiago. Ubicado en el microcentro de Santiago, sector de importante valor arquitectónico y patrimonial. Es un edificio de estilo Renacentista tanto en la organización como elementos de la fachada. Con el pórtico adelantado sobre el plano de la fachada, introduce un toque Neoclásico en una actitud típica de la posición ecléctica del siglo XIX. En el volumen del edificio se destacan dos plantas, una mansarda y un zócalo. En el interior mantiene sus características palaciegas, los recintos se abren hacia 2 espacios de doble altura con cubierta vidriada sobre estructura metálica. Todos los recintos poseen gran decoración lograda con yesería, frescos pintados en los cielos, bajorrelieves decorando los muros, tapices, espejos y vitrales que enfatizan una ambientación artística. Los materiales para esta magnífica obra neoclásica, se importaron desde Europa. Los bajorrelieves de sus techos y paredes, así como los frescos de sus cielos y sus muros fueron obra del italiano Lattanzi. Las escaleras interiores son de mármol de Carrara y ostenta gran decoración en yesería, además de espejos, pinturas y tapices. Actualmente el inmueble se encuentra sin uso, y en obras de restauración, de tipo estructural, terminaciones e instalaciones. Posee P.Edif. Alteración 15148/2012. NOTA: Antecedentes obtenidos en DOM, SII y Tesorería, corroborados en terreno. Inmueble en regulares condiciones de mantención. Los servicios de los que dispone la propiedad, son: agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, gas.

Respecto a las leyes a las cuales se puede acoger el bien, de acuerdo a los antecedentes disponibles, y previa ratificación legal a través de un estudio de títulos, se puede adelantar que este bien se acoge a: Otra Ley.

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

##### (i) Terreno de emplazamiento

Terreno adoptado de acuerdo a Plano 97498 Bienes Nacionales.

Ver plano en punto **C. Emplazamiento**

##### (ii) Construcciones

Inmueble en regulares condiciones de mantención, con afectaciones producidas por el terremoto del año 2010.

De acuerdo a la estructura predominante, el bien cuenta con una estructura vertical principal de albañilería de ladrillo, entepiso de envigado de madera, en cuanto a la techumbre y cubierta se observó madera y acero zincado.

En otros aspectos tales como terminaciones, en el exterior estuco texturizado y pintado, e interior pintura, papel mural, cerámicos en baños, pavimentos parquet, cerámicos, entablado, cielos losa pintada, yeso, y divisiones interiores paredes de ladrillos y metalcom con placas yeso; puertas y ventanas puertas madera, ventanas de madera y vidrio.



En relación a artefactos sanitarios y grifería de buena calidad, calefacción climatizador de aire.

En relación con las vidas útiles, nuestras estimaciones generales de acuerdo a la materialidad y estado del bien principal, han establecido una vida útil remanente de 18 años, que sumado a los años que ya tiene el bien, a partir de la fecha de construcción de la edificación principal (1909), totaliza una vida útil total de 130 años.

**(iii) Obras complementarias**

Consiste en pavimentos exteriores y cierre perimetral parcial.



### 3. PROCEDIMIENTO METODOLÓGICO

#### a. Hipótesis de trabajo

De acuerdo a la normativa internacional vigente, el presente informe recoge las percepciones y acciones colectivas del mercado observado a la fecha de valoración, por tanto y de acuerdo a los Estándares Internacionales de Valoración ([www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)), representa una cuantía estimada por la que el bien podría ser intercambiado al 1 de junio de 2021 a las 16:21 hrs, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. Lo anterior se sustenta en la posibilidad de adquirir los derechos de propiedad del bien, habida consideración de sus restricciones o limitantes que son elementos conocidos por las partes, atendiendo los supuestos y escenarios considerados en el presente informe.

#### b. Bases de información

Para la valoración de los bienes, se contó con los siguientes antecedentes (\*):

- Planos municipales.
- Plancheta SII.
- Permiso de Edificación.

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

- Bases de datos de compraventas registradas en el Conservador de Bienes Raíces local. Bienes ofertados en venta, que fue posible identificar desde distintos oferentes,
- prensa local y portales web con información comprobable.
- Base de información del Servicio de Impuestos Internos (SII), correspondiente al último proceso de re avalúo que dispone nuestra empresa.
- Base de tasaciones y valorizaciones internas de Arenas & Cayo SA para bienes similares en la comuna de Santiago para sectores equivalentes.
- Estudios de mercado con los cuales cuenta nuestra empresa, realizados en fechas cercanas a junio de 2021 en la zona donde se ubica este bien.

Se hace presente que en el proceso de valoración, de acuerdo a la normativa internacional, se ha tomado en consideración la existencia de 2 niveles de información y se ha trabajado con:

- Nivel 1: correspondiente a precios sin ajustes en mercados activos, para bienes o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición, lo cual proporciona la evidencia más fiable del valor razonable, pudiendo ser utilizado sin ajuste alguno, en la medida que esté disponible en el mercado, incluyendo 1 referencias.
- Nivel 2: corresponde a precios cotizados (no necesariamente transferidos) para activos o pasivos similares en mercados activos, pudiendo tener diferencias en cuanto a volatilidad, condición del bien, localización del activo; el volumen o nivel de actividad en los mercados dentro del cual se observan las variables, incluyendo 5 referencias.

**(\*) Nota:** Los antecedentes aportados están sujetos a validación legal





#### 4. LEVANTAMIENTO Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN

##### a. Referencias de mercado

Del total de referencias levantadas con características similares, se seleccionaron 5 referencias de mercado, con superficies de terreno que van entre los 900 m<sup>2</sup> y los 1.045 m<sup>2</sup>, que promedian un valor de 40.483,40 UF; construcciones con superficies que va desde los 577,00 m<sup>2</sup> y los 3.553,00 m<sup>2</sup>, que promedian un valor de 35.189,35 UF; y obras complementarias con valores que van entre 100,00 UF y 300,00 UF.

En términos de similitud, 1 de 5 referencias utilizadas fueron calificadas de similitud equivalente al bien valorado, arrojando valores promedio de 41 UF/m<sup>2</sup> para el terreno; 25,47 UF/m<sup>2</sup> de construcción; y obras complementarias promedio de 200 UF, tal como se puede observar en el cuadro adjunto.

Id. Código	Dirección / Ubicación	Terreno m <sup>2</sup>	Edif. m <sup>2</sup>	Total UF
A 4938759	Tarapaca - Arturo Prat, Bulnes, Santiago	1.042	3.553	125.000
B 5075241	Jose Victorino Lastarria 316, Barrio Lastarria, Santiago	900	656	68.448
C 5385503	Echaurren	1.010	982	50.500
D 5385506	Barrio brasil	940	1.140	75.000
E 5385509	Dieciocho 289	1.045	577	55.000

##### Conformación de la muestra

Id.	Total UF	Terreno m <sup>2</sup>	Edif. m <sup>2</sup>	OOCC	Terreno UF/m <sup>2</sup>	Edif. UF/m <sup>2</sup>
A	125.000	1.042	3.553	200	37,00	24,27
B	68.448	900	656	200	54,00	29,95
C	50.500	1.010	982	200	26,00	24,48
D	75.000	940	1.140	300	48,00	25,95
E	55.000	1.045	577	100	40,00	22,70
			Mediana	200	40,00	24,48



### Homologación de la muestra

La presente tabla de homologación se basa en el "Método de Autocorrección Proporcional", que consiste en determinar el rango de desviación de la muestra original y compararlo con la Desviación Mediana de la muestra, y establecer el rango de valor corregido que mantiene la "Proporcionalidad" de la serie original, a lo largo del intervalo  $Me \pm D_{me}$ . En base a este procedimiento se determina el ajuste de cada muestra en función de la tendencia central.

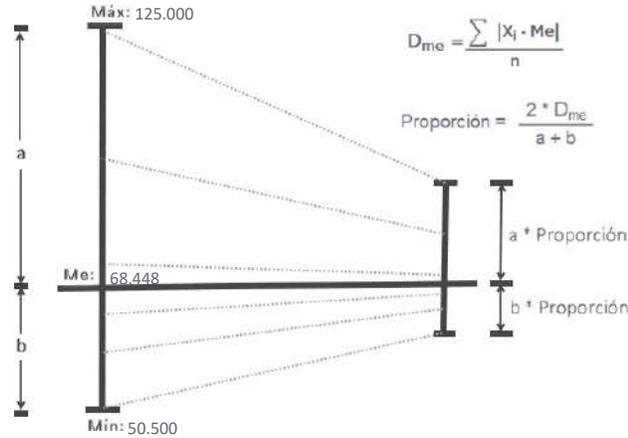


Figura N° 5: Método de Autocorrección Proporcional

Id.	Valor Original	Verosimilitud (similitud respecto de la muestra)	% Ajuste	Valor Corregido
A	125.000	Equivalente	+3,08%	128.857
B	68.448	Muy Superior	-23,65%	52.259
C	50.500	Muy inferior	+27,99%	64.639
D	75.000	Muy Superior	-12,39%	65.707
E	55.000	Equivalente	+2,04%	56.125

A nivel general, el análisis de las referencias nos permite afirmar: Análisis de mercado con inmuebles declarados inmueble histórico o se ubican en zona de Conserv. Histórica, con similares usos y restricciones que posee en cuanto a no podrá destruirlo, transformarlo o repararlo, ni hacer en sus alrededores construcción alguna, sin haber obtenido previamente a autorización del Consejo de Monumentos Nacionales, el que determinará las normas a que deberán sujetarse las obras autorizadas. En general, las referencias poseen superior estado y están en funcionamiento.

#### b. Referencias de ventas reales

Del total de referencias levantadas con características similares, se seleccionó una referencia de ventas reales, con superficies de terreno de 942 m<sup>2</sup>, con un valor de 55.578,00 UF; construcciones con superficies de 1.318,00 m<sup>2</sup>, por un valor de 33.556,28 UF; y obras complementarias con valor de 100,00 UF.

En términos de similitud, la referencia utilizada no fue calificada de similitud equivalente al bien valorado, con valores de 59 UF/m<sup>2</sup> para el terreno; 25,46 UF/m<sup>2</sup> de construcción; y obras complementarias promedio de 100 UF, tal como se puede observar en el cuadro adjunto:

Id. Código	Dirección / Ubicación	CBR	Fojas / N°	Año	Terr. m <sup>2</sup>	Edif. m <sup>2</sup>	Total UF
A 5406838	Moneda 759	CBR Santiago	71532-104055	2021	942	1.318	89.232

### Conformación de la muestra

Id.	Total UF	Terreno m <sup>2</sup>	Edif. m <sup>2</sup>	OCCC	Terreno UF/m <sup>2</sup>	Edif. UF/m <sup>2</sup>	
A	89.232	942	1.318	100	59,00	25,46	
				Mediana	100	59,00	25,46

### Homologación de la muestra

Id.	Valor Original	Verosimilitud (similitud respecto de la muestra)	% Ajuste	Valor Corregido
A	89.232	Equivalente	+2,24%	89.234

A nivel general, el análisis de las referencias nos permite afirmar: Se estima valor de suelo superior según mayor potencial comercial. Además su superficie es inferior al bien tasado con mayor valor unitario.

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

El siguientes es el resumen de valores promedios que considera los valores originales y los valores ajustados, con su respectiva Desviación Estandard.

Tipo de Referencias	Valores sugeridos para el bien en base a la serie ajustada.			
	Sin Homologar		Homologadas	
	Valor UF	Desv. Estándard	Valor UF	Desv. Stándard
OFERTAS	74.790	29.761	73.517	31.451
VENTAS REALES	89.232	---	89.234	---

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

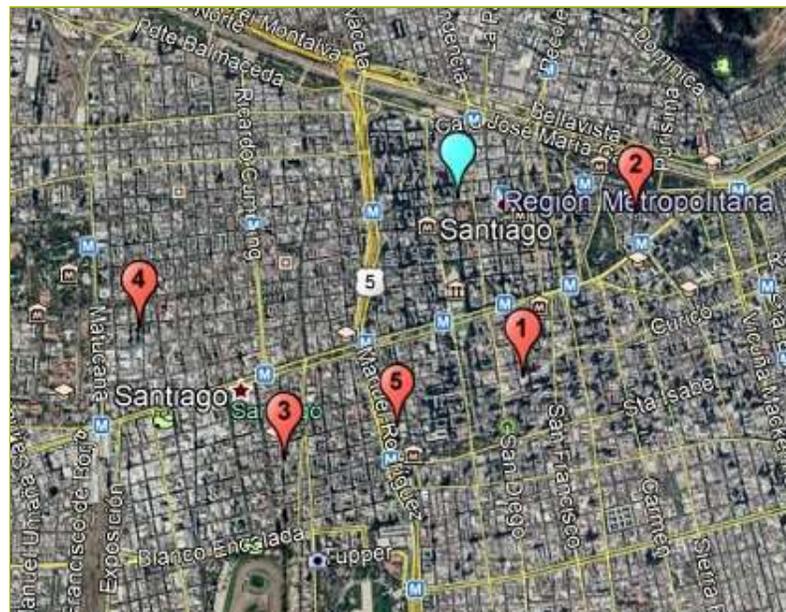


Figura N° 6: Ubicación del bien con respecto a las referencias



### c. Homologación de muestras

Para el proceso de homologación, se seleccionaron 3 referencias, que promedian un valor de mercado de 89.483 UF sobre las cuales se realizó un análisis de comparación y homologación, en base a distintos atributos cualitativos y cuantitativos, tales como: superficie de las referencias; atributos relacionados a la ubicación de cada bien; estado y atractivo del bien y sus comparables; utilidad funcional y tipo de dato o fuente del antecedente tenido a la vista a la fecha de valoración, asignándole a cada comparable seleccionado ajustes positivos o negativos según corresponda, con lo cual se llega a un valor denominado "homologación de muestras".

Tal como se podrá observar en el cuadro adjunto, el rango de valor de las referencias seleccionadas va entre 68.448 UF y 125.000 UF. De acuerdo al grado de similitud entre la propiedad valorada y las referencias seleccionadas, los montos de ajustes al valor inicial variaron desde 83750 UF y 121500 UF, promediando un valor homologado de 196.500 UF, que equivale a un ajuste total de -3.926 UF entre el valor y el valor homologado.

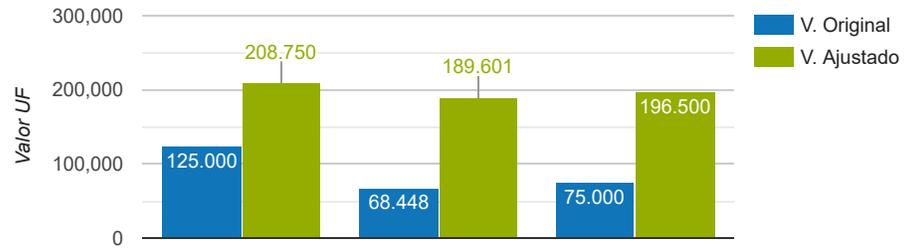


BIEN TASADO

Ítem	Propiedad	Referencia 1 de 3	Referencia 2 de 3	Referencia 3 de 3
Dirección	Catedral, N° 1183, P	Tarapaca - Arturo Prat, Bulnes	Jose Victorino Lastarria 316,	Barrio Brasil
F. publicación	1/6/2021	05/10/2020	08/12/2020	18/05/2020
Fuente datos		Oferta Ventas	Oferta Ventas	Oferta Ventas
Código		4938759	5075241	5385506
Valor	En estudio	125.000,00	68.448,00	75.000,00
<b>Análisis de Similitud</b>				
	Propiedad	Similiar	Similiar	Similiar
Tipo de Bien	Cons	Similiar	Similiar	Similiar
Antigüedad	112	Inferior	Muy inferior	Muy inferior
Superficie	1.854/4.408	Similiar	Similiar	Similiar
OCC	Cierre Perimet	Similiar	Muy inferior	Inferior
Estado/Atract.	bueno	Similiar	Muy inferior	Inferior
U. funcional	adecuada	Similiar	Similiar	Similiar
Distribución	33 Priv.+9 Reu	Muy inferior	Similiar	Inferior
Ubicación	secundaria	Similiar	Similiar	Similiar
Accesibilidad	Buena	Similiar	Similiar	Similiar
P. Regulador		Oferta	Oferta	Oferta
Negociación		-83.750,00	-121.152,96	-121.500,00
<b>Ajuste UF</b>	<b>121.500,00</b>	<b>208.750,00</b>	<b>189.600,96</b>	<b>196.500,00</b>
<b>Ajustado UF</b>	<b>196.500,00</b>			

Análisis comparativo basado en una muestra de ofertas de unidades homologables. El bien se sitúa en un mercado de transparencia aceptable, con oferta y demanda activa. Es importante mencionar que al ser ofertas la muestra debe ajustarse como referente en función de descuentos por cierre de negociación. Unidades utilizadas para homologación, presentan diferencias en metraje, principalmente construidas, ubicación y estado / atractivo, los cuales son ajustados. Valor final de Tasación ajustado al Método Multicriterio de Valorización, por las características del bien tasado, en su condición de Monumento Histórico y valor patrimonial.

Con los resultados antes indicados, se puede visualizar que el valor homologado se mueve por ejemplo, para la primera propiedad homologada desde un valor inicial de 125.000 UF hasta 208.750 UF y así sucesivamente tal como se puede ver en el gráfico adjunto.





#### d. Análisis de rentabilidad (capitalización de renta)

La propiedad evaluada tiene la capacidad de generar ingresos que permite determinar un valor de mercado, utilizando una tasa de descuento acorde a la actividad inmobiliaria que presenta este bien, al momento de la evaluación. En tal sentido se han seleccionado a modo de referencia 3 datos de mercado tal como lo muestra la tabla adjunta, lo cual nos arroja para este bien, un valor de arriendo promedio mensual de 20.438.740 pesos/mes.

Dirección	Fecha	Código	Distancia	Terr. m <sup>2</sup>	Construc. m <sup>2</sup>	Arr. mes UF	Arr. mes \$
(ofi) Agustinas Entre Teatinos...	24/7/2020	4801169	458	---	2.493,00	972,30	28.796.677
Edificio En Pleno Centro Histó...	18/6/2021	5385510	---	473,00	473,00	118,00	3.494.814
Barrio República	23/12/2020	5385511	---	1.435,00	1.435,00	980,00	29.024.729
Promedios				636,00	1.467,00	690,10	20.438.740

Analizada la referencia de acuerdo al grado de similitud estas arrojan un valor promedio de arriendo de 657,43 UF, con una rentabilidad en 78.163,50 UF tal como lo muestra la tabla adjunta.

Dirección	Arr. mes UF	Similitud	Ajustado Arr./Const	Rentab. UF
(ofi) Agustinas Entre Teatinos Y Amunategui Edificio 2...	972,30	Equivalente	972,30 0,390	116.260,50
Edificio En Pleno Centro Histórico	118,00	Equivalente	118,00 0,249	930,00
Barrio República	980,00	Muy superior	882,00 0,683	117.300,00
Promedios			657,43	78.163,50
Tasación			1.400,00	174.000,00

Considerando que para este bien se obtiene una tasa de descuento promedio de 8,00%, con un gasto mensual de 100,00 UF, una tasa de ocupacional promedio de 90,00%, una renta neta anual de 13.920,00, genera una rentabilidad para el bien de **174.000,00 UF** (ciento setenta y cuatro mil coma cero unidades de fomento) lo cual es equivalente al análisis que el mercado de inversionistas podría estar dispuesto a pagar por el bien, en un escenario donde prime la rentabilidad del inmueble por sobre los otros métodos de valoración.

Finalmente. Se analizaron referencias de ofertas de arriendos de inmuebles de similares características al bien tasado, edificios de oficinas usadas emplazados en el mismo sector, todas semejantes en superficies, calidad constructiva, nivel de terminaciones y estado de conservación general. Se estima inferior canon de arriendo según el estado del inmueble, en torno al valor unitario de las referencias 1 y 2.

#### Formulación

$$VP = \frac{Ra_n}{i}$$

$$Ra_n = \frac{(R_m * 12) * T_o - (G_m * 12)}{12}$$

$$VP = \frac{(R_m * 12) * T_o - (G_m * 12)}{i}$$

#### Donde,

- Ra<sub>n</sub> : Renta anual
- VP : Valor presente (Valor por rentabilidad)
- R<sub>m</sub> : Renta bruta mensual
- G<sub>m</sub> : Gasto mensual
- T<sub>o</sub> : Tasa ocupacional anual
- i : Tasa descuento anual

**Valor por rentabilidad**

$$VP = \frac{(1.400,00 * 12) * 90,00\% - (100,00 * 12)}{8,00\%} = 174.000,00 \text{ UF}$$

$$VP = \$ 5.153.370.180 \text{ (Valor por rentabilidad)}$$





#### e. Método de Costo Reposición

A continuación se presenta un análisis de costo a la fecha de tasación, de 5 unidades valoradas, considerando su valor reposición a nuevo y valor reposición a estado actual. Para la determinación de estos valores se han determinado las vidas útiles remanentes, antigüedad y vida útil total de cada una de las unidades valoradas que incorpora 4 edificaciones y 1 obras complementarias, con los resultados que a continuación se muestran:

Unidad tasable (IVS)	Superf. m <sup>2</sup>	Estructura	Reposición a nuevo UF/m <sup>2</sup>	Reposición a actual UF/m <sup>2</sup>
Superficie Útil 1 Piso	1.473,24	C2	40,00	20,00
Superficie Útil 2 Piso	1.339,48	C2	38,00	19,00
Entrepiso	140,40	C2	32,00	16,00
Zócalo	1.454,52	EB3	25,00	12,50
Otro (187-5)	---	---	200,00	100,00

En consecuencia los valores mediante método de costo son los que a continuación se muestran anexando el valor de mercado del terreno de 88.979,04 UF. De esta manera el valor por costo de reposición asciende a 239.864,68 UF a nuevo y 164.421,86 UF a usado.

Unidad tasable	Depreciación %					IVS	
	Lineal	Usada	Fitto y Corvini	Ross-Heidecke	Kuentzle	C. Nuevo UF	C. Usado UF
Superficie Útil 1 Piso	100,00	50,00	90,51	87,79	74,22	58.930,00	29.465,00
Superficie Útil 2 Piso	47,37	50,00	90,51	87,79	74,22	50.900,00	25.450,00
Entrepiso	40,62	50,00	95,04	92,19	74,22	4.493,00	2.246,00
Zócalo	36,00	50,00	86,63	84,03	74,22	36.363,00	18.182,00
Otro (187-5)	86,15	50,00	81,60	79,15	74,22	200,00	100,00
Costo reposición (IVS)						150.885,64	75.442,82
Terreno (valor de mercado)						88.979,04	88.979,04
Valor costo total						239.864,68	164.421,86

Para efectos de seguro, considerando un valor de reposición a nuevo según IVS, se recomienda la contratación de una póliza por un valor de 150.885 UF. No obstante lo anterior el valor final de póliza dependerá de la política que para estos efectos considere la compañía aseguradora, que en algunos casos toma el valor de mercado excluido el terreno que para la propiedad evaluada asciende a **103.594,87** UF (ciento tres mil quinientos noventa y cuatro coma ochenta y siete unidades de fomento).

En opinión del profesional de terreno: Costo por Reposición estimado de acuerdo a la clase constructiva que presenta la propiedad, vida útil, estado, calidad constructiva y antigüedad.



## f. Comparación de resultados

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

Código	Dirección / Ubicación de referentes	Fecha	Total UF	Índice Terreno	Índice Construcciones
4938759	Tarapaca - Arturo Prat, Bulnes, Santiago	5/10/2020	125.000	119,96	35,18
5075241	Jose Victorino Lastarria 316, Barrio Las...	8/12/2020	68.448	76,05	104,34
5385503	Echaurren	27/5/2021	50.500	50,00	51,42
5385506	Barrio brasil	18/5/2020	75.000	79,79	65,78
5385509	Dieciocho 289	18/6/2021	55.000	52,63	95,32
Promedio			74.790	75,68	70,41

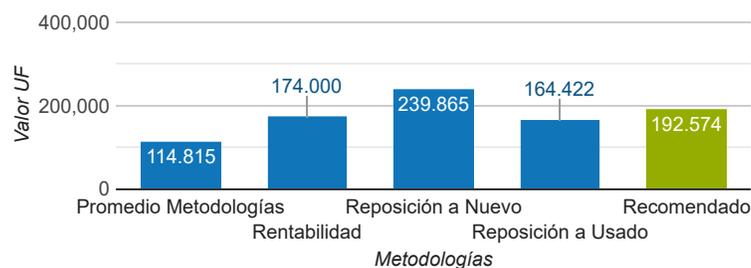
Adicionalmente a lo anterior, se ha realizado un análisis de valores unitarios, medidos en UF/m<sup>2</sup>, para cada muestra seleccionada, arrojando valores de 41 UF/m<sup>2</sup> para terreno y 25,47 UF/m<sup>2</sup> para construcción, tal como se muestra a continuación.

Código	Dirección / Ubicación	UF/m <sup>2</sup> Terreno	UF/m <sup>2</sup> Construcciones	OCC
4938759	Tarapaca - Arturo Prat, Bulnes, Santiago	37,00	24,27	200,00
5075241	Jose Victorino Lastarria 316, Barrio Lastarri...	54,00	29,95	200,00
5385503	Echaurren	26,00	24,48	200,00
5385506	Barrio brasil	48,00	25,95	300,00
5385509	Dieciocho 289	40,00	22,70	100,00

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

Ítem	Valor total en uf
Valor promedio referencias	UF 74.789
Valor ajustado global	UF 154.840
<b>Promedio de metodologías</b>	<b>UF 114.815</b>
Valor por metodología de rentabilidad	UF 174.000
Valor por metodología de costo de reposición a nuevo	UF 239.865
Valor por metodología de costo de reposición a usado	UF 164.422
Valor recomendado para el bien acorde a sus características	UF <b>192.573,91</b>

### Valores según Metodología



Fuente: cuadro resumen de valores, elaboración propia.



## 5. VALORACIÓN DE LOS BIENES

El resultado de la presente valoración, ha tomado en consideración diferentes elementos ya expuestos en el presente informe, partiendo por el objetivo del encargo, definido como Credito Hipotecario, que se realiza al día 1 de junio de 2021 a las 16:21 hrs. Se consideró relevante las hipótesis de trabajo, las bases de información, y las características del lugar de emplazamiento, así como también las características particulares de la propiedad.

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

### a. Valoración por unidades valoradas

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

#### Terreno

Ítem	Rol N°	Nombre	Forma	Topografía	Sup.	UF/m <sup>2</sup>	Total UF	Total \$
A	187-5	Terreno	regular	plano	1.853,73	48,00	88.979,04	2.635.298.456
<b>Totales</b>					<b>1.853,73</b>	<b>48,00</b>	<b>88.979,04</b>	<b>2.635.298.456</b>

#### Construcciones Hipotecables

Ítem	Rol N°	Nombre	Año	Tipo Constr.	Situación Municipal	Sup. m2	UF/m <sup>2</sup>	Total UF	Total \$
1	187-5	Superficie Útil 1 Pi	1909	C2	C/Permiso edificación, S/Recep.	1.473,24	26,50	39.040,86	1.156.275.883
2	187-5	Superficie Útil 2 Pi	1909	C2	C/Permiso edificación, S/Recep.	1.339,48	26,00	34.826,48	1.031.458.296
3	187-5	Entrepiso	1909	C2	C/Permiso edificación, S/Recep.	140,40	20,00	2.808,00	83.164.733
4	187-5	Zócalo	1909	EB3	C/Permiso edificación, S/Recep.	1.454,52	18,37	26.719,53	791.354.190
<b>Totales</b>						<b>4.407,64</b>	<b>23,46</b>	<b>103.394,87</b>	<b>3.062.253.102</b>

#### Obras complementarias

Ítem	Rol N°	Nombre / Descripción	Total UF	Total \$
1	187-5	Otro - Cierre Perimetral / Pavimentos Externos	200,00	5.923.414
<b>Totales</b>			<b>200,00</b>	<b>5.923.414</b>

Tal como se puede ver en el cuadro adjunto, se han valorizado 1 terreno, de 1.853,73 m<sup>2</sup>, con un valor promedio de 48,00 UF/m<sup>2</sup>, según el análisis que se realizó al suelo.

Se ha valorado 4.407,64 m<sup>2</sup> construidos totales, en 4 unidades valoradas con una valor promedio de construcciones de 23,46 UF/m<sup>2</sup>, con fecha de construcción más antigua data del año 1909.

Tal como se puede observar en el cuadro de valoración, se valoró Otro (187-5), con un valor total de UF 200,00 para el ítem obras complementarias.



**b. Resumen de valoración del bien**

De acuerdo a la valoración detallada antes presentada, se ha determinado un valor para el terreno de 88.979,04 UF, para construcciones de 103.394,87 UF, para obras complementarias de 200,00 UF, lo que suma un valor 192.574,00, de construcciones inmuebles.

Ítem	Sup. m2	UF/m <sup>2</sup>	Inmueble UF	Total UF
Terreno	1.853,73	48	88.979,04	88.979,04
Construcciones	4.407,64	23,46	103.394,87	103.394,87
Obras complementarias			200,00	200,00
Valor Comercial			192.573,91	192.573,91
Valor Arriendo Mensual				1.400,00

Valor 1 UF = \$29.617,07

Valor Recomendado	
UF 192.573,91	\$5.703.474.973

Al 1 de junio de 2021

**Plano Ubicación**



**Foto Principal**





## 6. CONCLUSIONES Y OBSERVACIONES FINALES

La presente tasación se desarrollo considerando la valoración de mercado de la propiedad bajo el Rol 187-5, acogida a los Estándares Internacionales de Valoración, considerando además, que la propiedad se inserta en un sector de ingresos medio con un interés medio-alto, y un estado de conservación general bueno a regular, cuya tendencia se estima consolidado, lo que marca el dinamismo inmobiliario del sector.

Se consideraron los distintos aspectos del bien y entorno, tales como: normativa municipal; equipamiento comunitario; servicios básicos; accesibilidad, condiciones ambientales, entre otros. En el caso de los bienes valorados, se consideró, la revisión de dotación de servicios básicos, las leyes a las cuales se encuentra acogido, y limitaciones al dominio, valorizando 1 terreno, 4 construcciones, 1 obra complementaria.

Los antecedentes tenidos a la vista fueron: Planos Municipales, Planchetas SII, Permiso de Edificación que sirvieron como base para confirmar algunos de los aspectos levantados en el presente informe.

En relación con las referencias, estas fueron seleccionadas y analizadas desde distintas fuentes de información, realizando un proceso de comparación con 6 de ellas, más un proceso de homologación y ajuste de valores en cuanto a sus atributos intrínsecos y extrínsecos del bien.

Se hace presente que en términos constructivos, el bien cuenta con una estructura vertical principal de Albañilería de Ladrillo, entrepiso de Envigado de madera; techumbre y cubierta Madera y Acero zincado.

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

Valores razonables	UF	\$
Terreno	88.979,04	2.635.298.456
Construcciones y OCCC	103.594,87	3.068.176.516
<b>Valor Total</b>	<b>192.573,91</b>	<b>5.703.474.973</b>

Cinco mil setecientos tres millones cuatrocientos setenta y cuatro mil novecientos setenta y tres pesos.

Valor 1 UF al 1 de junio de 2021 = \$ 29.617,07

**Jaime Rafael Rodriguez**  
Profesional de terreno

**Claudia Mena Rojas**  
Visador

**Teodosio Cayo Araya**  
Arenas & Cayo S.A.

Fecha impresión: viernes 16 de julio de 2021



## 7. DECLARACIÓN DE PROBIDAD E INDEPENDENCIA

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

---

**Teodosio Cayo Araya**  
Arenas & Cayo S.A.



## ANEXOS

- 1: Método de Valoración Multicriterio (Consideración al valor su condición de inmueble histórico)
- 2: Métodos Multicriterio; 1) Proceso Analítico Jerárquico, AHP. 2) Método Dematel: Proceso Analítico
- 3: Observación 1: Muestra de Mercado
- 4: Observación 2: Consideraciones en relación al Valor de suelo en Tasación v/s Valor de Suelo SII
- 5: Observación 3: En relación al Método Costo por Reposición
- 6: Observación 4: Permiso de Edificación N° 15.148 del 01.08.2012
- 7: Antecedentes curriculares del equipo de valoración
- 8: Certificados de Antecedentes SII.
- 9: Registro fotográfico
- 10: Glosario de términos técnicos utilizados



## 1. MÉTODO DE VALORACIÓN MULTICRITERIO (CONSIDERACIÓN AL VALOR SU CONDICIÓN DE INMUEBLE HISTÓRICO)

El Método Multicriterio es la ciencia aplicada que tiene como objetivo la determinación del valor de un bien, teniendo en cuenta, los atributos o variables explicativas que lo caracterizan en el entorno económico, social y temporal en que se encuentra, utilizando un método contrastado de cálculo que permita al experto incorporar tanto las variables cuantitativas o componentes objetivos como las variables cualitativas o componentes subjetivos del valor de acuerdo al conocimiento y la experiencia del valuador.

Se realiza Valoración Multicriterio considerando las siguientes variables, que recogen las condiciones artísticas y su valor histórico.

- Variables Inmobiliarias: Conservación, Funcionalidad, Superficie Construida, Superficie Total, Ubicación.
- Variables Artísticas: Autor, Estilo, Rareza y Singularidad, Técnicas y Elementos.
- Variables Históricas: Acontecimientos, Edad, Reconocimiento.

Según aplicación de Método Multicriterio se aplicaron 2 métodos según selección de las variables anteriores:

- 1) Proceso Analítico Jerárquico (AHP)
- 2) Método Dematel: Proceso Analítico en Red



## 2. MÉTODOS MULTICRITERIO; 1) PROCESO ANALÍTICO JERÁRQUICO, AHP. 2) MÉTODO DEMATEL: PROCESO ANALÍTICO

### 1) Proceso Analítico Jerárquico:

El método consiste en realizar una comparación pareada entre las variables primarias y secundarias, a través de matrices asignando una escala cualitativa: 1, 3, 5, 7 y 9 que va desde una influencia igual a extrema entre ellas, cuyo resultado corresponden a Vectores Propios.

- Determinar la ponderación de las distintas variables, tanto las primarias como las secundarias en el precio de la propiedad, planteando en cada nivel la matriz de comparaciones pareadas, utilizando la escala fundamental de comparación por pares y calculando su vector propio. El producto de la ponderación de cada variable secundaria por la ponderación de la primaria correspondiente, dará el peso o ponderación global de cada variable secundaria, teniendo al final de este proceso un vector columna ( $n*1$ ), siendo  $n$  el número de variables secundarias.
- El proceso sigue con el planteo de matrices y el cálculo del vector propio correspondiente comparando los inmuebles urbanos entre sí para cada variable secundaria.
- El cálculo del vector propio en las primeras, en variables que mantienen una proporcionalidad, es inmediato ya que se corresponde con el cálculo de la normalización por la suma; cuando no hay linealidad deberemos emplear AHP. En el caso de las variables cualitativas necesariamente hay que plantear la matriz de comparaciones pareadas, el cálculo del autovector de la matriz y el cálculo de su ratio de consistencia.

El conjunto de vectores propio forma una matriz de dimensión  $m*n$ , siendo  $m$  el número de referencias comparables más la propiedad a tasar y  $n$  el número de variables explicativas secundarias.

El producto de las matrices ( $m*n$ ) y ( $n*1$ ) resulta una matriz ( $m*1$ ), que nos indica el peso o ponderación de los distintos inmuebles entre sí en función de todas las variables explicativas y su importancia.

Como en los casos anteriores se calcula el ratio Sumatoria (Precios comparables) / Sumatoria (Ponderación comparables)

Que al multiplicarse por la ponderación del inmueble a valorar proporciona el precio estimado de la propiedad.

Valor obtenido: UF 123.329.

### 2) Método Dematel: Proceso Analítico

Corresponde al estudio más profundo de la interacción entre las variables primarias y secundarias; así como, con las referencias más comparables en el estudio, calculando su ponderación y normalización bajo un complejo cálculo matemático de matrices.

Valor obtenido: UF 192.573

Tablas de matrices se muestran en Anexo A

1 = 1,00

<b>VALORACIÓN DE EDIFICIO HISTÓRICO</b>	<b>V. PRIMARIAS</b>	<b>V. SECUNDARIAS</b>
	<b>V. Inmobiliario</b>	
		Funcionalidad
		Sup. Construida
		Sup. Total
		Ubicación
<b>V. Artístico</b>		Autor
		Estilo
		Rareza y singularidad
		Técnicas y elementos
<b>V. Histórico</b>		Acontecimientos
		Edad
		Reconocimiento





### 3. OBSERVACIÓN 1: MUESTRA DE MERCADO

Si bien nuestra empresa posee Bases de Datos CBRS desde el año 2000, se observa un escaso registro de bienes comparables. Se incluyó un Cierre CBRS que se consideró más comparable correspondiente a propiedad ubicada en calle Moneda 759, que se estima superior en ubicación, en sector de mayor exposición comercial, con un valor de UF 89.238 índice de edificación de 67,77 Uf/m<sup>2</sup> y valor casco de 94,73 Uf/m<sup>2</sup> con metrajes de 942 m<sup>2</sup> edificados y 1.318 m<sup>2</sup> de terreno.

Los referentes corresponden a ofertas de reciente y mediana data, siendo la publicación más antigua la que corresponde a mayo de 2020, con promedio de UF 74.789,6 con índice de edificación de 70,41 Uf/m<sup>2</sup> y valor casco de 75,69 Uf/m<sup>2</sup> para metrajes de 987,4 m<sup>2</sup> edificados y 1.381,6 m<sup>2</sup> de terreno.

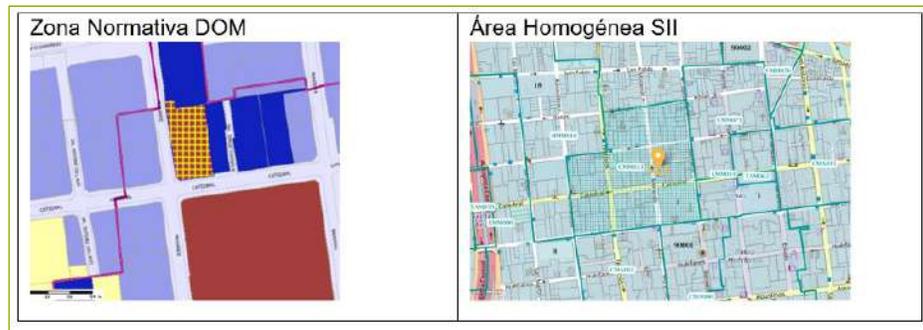
**1 = 1,00**



#### 4. OBSERVACIÓN 2: CONSIDERACIONES EN RELACIÓN AL VALOR DE SUELO EN TASACIÓN V/S VALOR DE SUELO SII

En relación al valor de suelo que registra el SII, se estima alto dado que el área homogénea considera un área mayor al predio estudiado que, si bien corresponde a una zona de conservación histórica con valor patrimonial, su normativa posee mayor potencial inmobiliario o comercial. Cabe señalar, que todas las intervenciones que se realicen en Monumentos Históricos, así como las ampliaciones que se proyecten, requerirán de la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales. De igual forma, las intervenciones en los Inmuebles de Conservación Histórica, así como las ampliaciones adyacentes, requerirán la autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, por lo que su potencial uso se ve restringido.

1 = 1,00





### 5. OBSERVACIÓN 3: EN RELACIÓN AL MÉTODO COSTO POR REPOSICIÓN

El método por Costo de Reposición corresponde a la valoración del inmueble de acuerdo a la reposición de los materiales a estado nuevo de materiales equivalentes, tanto su clase como calidad constructiva. No corresponde al valor final de tasación.

Valor corregido por Método Multicriterio recoge condición de monumento histórico.

**1 = 1,00**



#### 6. OBSERVACIÓN 4: PERMISO DE EDIFICACIÓN N° 15.148 DEL 01.08.2012

De acuerdo a lo que consta en el Permiso de Edificación N° 15.148 del 01.08.2012 el proyecto corresponde a reparación estructural y directamente relacionado con la habitabilidad del edificio y debido al tiempo transcurrido desde el tal permiso, se deberían actualizar prácticamente todos los estudios realizados como cálculos estructurales, antropológicos, patentes de profesionales, permisos en las instituciones correspondientes, entre otros.



## 7. ANTECEDENTES CURRICULARES

- **Profesional de terreno:** Sr(a) Jaime Rafael Rodriguez.

Ingeniero Geodesta, titulado en U. del Zulia Venezuela, con 18 años de experiencia profesional y conocimientos específicos en valoración de mercado, acogido a los Estándares Internacionales de Valoración ([www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)), siendo parte de nuestro staff de profesionales de campo, con una vasta experiencia previa en diferentes ámbitos inmobiliarios relativos a la valoración de activos, con un importante número de tasaciones realizadas en Santiago donde se desarrollo el presente informe.

- **Revisor / Visador:** Sr(a) Claudia Mena Rojas.

Ingeniero Civil Industrial, titulado en U. Técnica Federico Santa María, con 25 años de experiencia profesional y conocimientos específicos en valoración de propiedad conservación histórica y otros bienes de alta complejidad. Postgrado Diplomado de Tasaciones Inmobiliarias en P. U. Católica de Chile. Presta sus servicios profesionales a nuestra empresa, desempeñándose en diferentes ámbitos inmobiliarios relativos a la valoración de activos, sumando un importante número de valoraciones bajo su supervisión directa, particularmente en la región Metropolitana, con uso educacion cultura.

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

Ingeniero Constructor titulado en la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso; con 27 años de experiencia profesional, Licenciado en Ingeniería y Construcción; Perito Tasador de la Corte de Apelaciones de Santiago; Diplomado en Tasaciones de Inmuebles Urbanos y Magister en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios de la U. de Chile, amplia trayectoria en importantes empresas nacionales y multinacionales. Especialista en la gestión de bienes; en el diseño y puesta en marcha de sistemas de control y administración de procesos hipotecarios, garantías, riesgo y desarrollo de proyectos. Experiencia Docente en varias Universidades e Institutos de Capacitación. Expositor en Congresos y Seminarios, nacionales e internacionales. Autor del libro "Tasación de Bienes Raíces Urbanos, métodos y casos prácticos"; Coautor de la publicación "Grandes Temas IFRS para la Empresa" de Thomson Reuters; coautor del libro "Valoración de Empresas"; entre otras experiencias profesionales, socio fundador el año 2006 de la Compañía de Tasaciones y Servicio Inmobiliarios Arenas y Cayo S.A.



8. CERTIFICADOS DE ANTECEDENTES SII

**CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ**

06 de Junio de 2021

Datos Generales			
Comuna	SANTIAGO	ROL	00187-00005
Dirección o Nombre de la Propiedad	CATEDRAL 1183		
Nombre del Propietario	FISCO ACADEMIA DIPLOMATICA		
Ubicación	URBANA	Destino	EDUCACION Y CULTURA Serie NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2021			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2	
Avalúo Total	\$ 5.310.118.447	Contribución Neta	
Avalúo Exento	\$ 5.310.118.447	Sobretasa Sitios No Edificados	
Avalúo Afecto	\$ 0	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	
Año Término de Exención	INDEFINIDO	Sobretasa del 0,275%	
		Cuota Aseo Municipal	
		Contribución Total	

Avalúo Total Actualizado al 06/06/2021		\$ 5.310.118.447
--	--	------------------

### CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO

Avalúos en pesos

Comuna : SANTIAGO  
Número de Rol de Avalúo : 187-5  
Dirección o Nombre del bien raíz : CATEDRAL 1183  
Destino del bien raíz : EDUCACION CULTURA

AVALÚO TOTAL	:	\$	5.310.118.447
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	5.310.118.447
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	---

SUPERFICIE TERRENO	(m <sup>2</sup> )	1.800
:	:	:
SUPERFICIE CONSTRUCCIONES	(m <sup>2</sup> )	4.970
:	:	:

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

Este Certificado no acredita dominio del bien raíz.

CERTIFICADO GRATUITO

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

### ANEXO CERTIFICADO DE AVALÚO DETALLADO

Comuna : SANTIAGO  
Número de Rol de Avalúo : 187-5  
Dirección o Nombre del bien raíz : CATEDRAL 1183  
Destino del bien raíz : EDUCACION CULTURA

#### Detalle Avalúo Líneas de Terreno

Línea	Superficie m <sup>2</sup>	Avalúo Unitario (Aprox.)	Avalúo Línea
1	1.800	\$	\$
Total Avalúo Terreno			\$

#### Detalle Avalúo Líneas de Construcción

Línea	Clase	Calidad	Cantidad (m <sup>2</sup> o m <sup>3</sup> )	Año Constr.	Avalúo Línea
1	Albañilería de ladrillo de arcilla, piedra, bloque de cemento u hormigón celular	2	3.370	1909	\$
2	Albañilería de ladrillo de arcilla, piedra, bloque de cemento u hormigón celular	4	1.600	1909	\$
Total Avalúo Construcciones					\$

CERTIFICADO GRATUITO

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



## 9. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Calle Catedral



Calle Morandé





Calle Catedral



Fachada lateral del inmueble



1 Piso



1 Piso



1 Piso



1 Piso





1 Piso



1 Piso



1 Piso



1 Piso



1 Piso



1 Piso





1 Piso



1 Piso



1 Piso



1 Piso





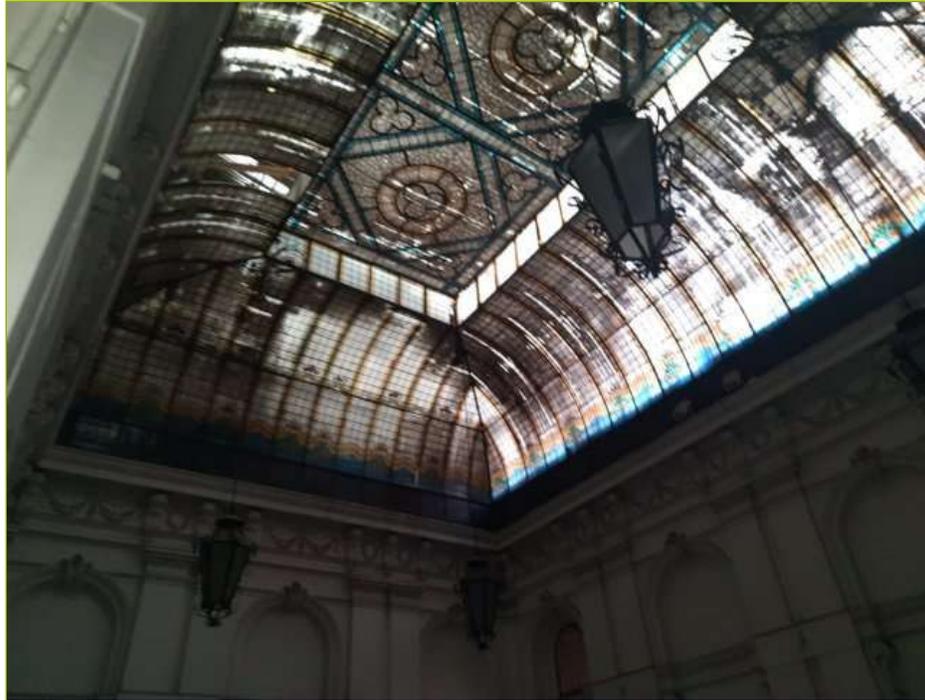
1 Piso



1 Piso



1 Piso



1 Piso





1 Piso



1 Piso



2 Piso



2 Piso



2 Piso



2 Piso



2 Piso



2 Piso



2 Piso



2 Piso





2 Piso



2 Piso



2 Piso



2 Piso



2 Piso



2 Piso





Entrepiso



Entrepiso





Entrepiso



Entrepiso





Entrepiso



Mansarda no habilitada





Mansarda no habilitada



Mansarda no habilitada





Mansarda no habilitada



Mansarda no habilitada





Mansarda no habilitada



Mansarda no habilitada





Mansarda no habilitada



Mansarda no habilitada





Mansarda no habilitada



Zócalo





Zócalo



Zócalo





Zócalo



Zócalo





Zócalo



Zócalo





Zócalo



Zócalo





Zócalo



Zócalo





Zócalo



Zócalo





Zócalo



Zócalo





Zócalo



Zócalo





Zócalo



Zócalo





Zócalo



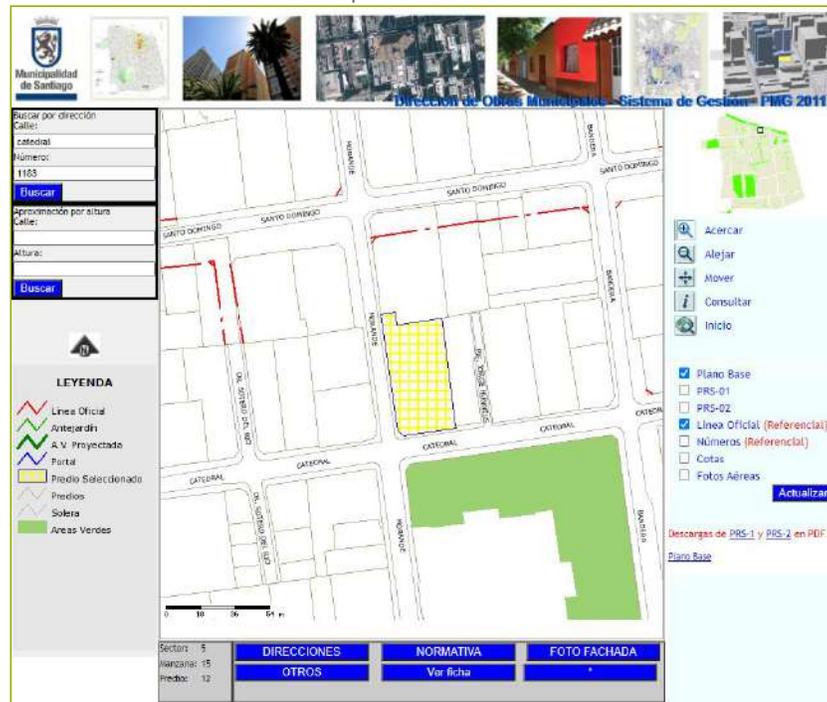
Fresco



Escala de acceso a 2° Piso



No afectación por ensanche de vía de DOM





No deuda TGR

 <b>TGR</b> Tesorería General de la República		Certificado de Deuda	
NOMBRE	FISCO ACADEMIA DIPLOMATICA	COMUNA	SANTIAGO
DIRECCION	CATEDRAL 1183		
ROL	070-00187-005		
ESTE ROL SANTIAGO 070-00187-005 NO REGISTRA DEUDA.			

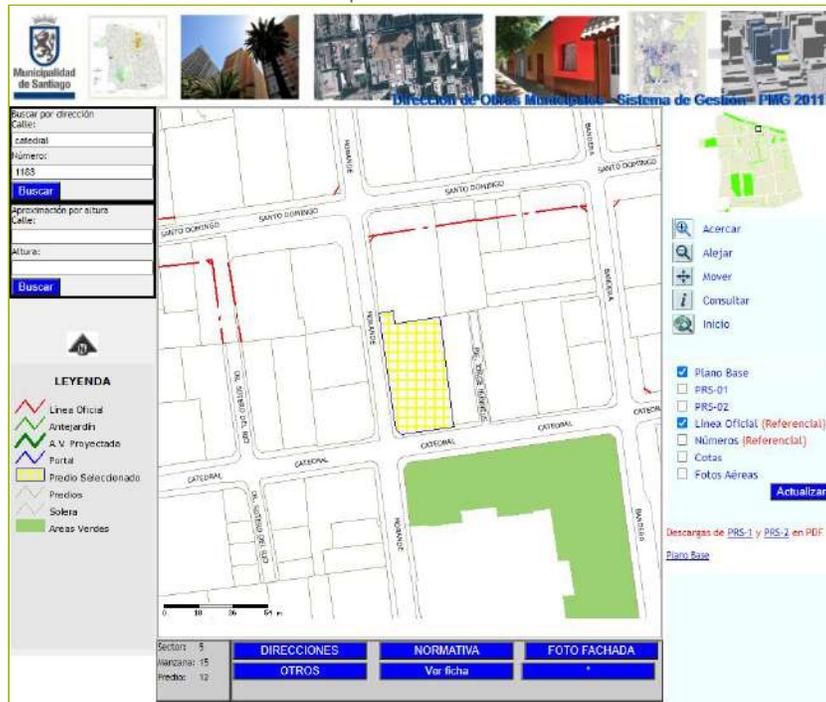
Certificado de no expropiación SERVIU

	N° Certificado: 2314789
<b>Informe Situación de Inmueble</b> Santiago, 6 de Junio de 2021	
Este Servicio informa con esta fecha que:	
Inmueble ubicado en CATEDRAL 1183 de la comuna de SANTIAGO, Rol de Avalúo N° 00187-00005 se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU RM.	
Se extiende el presente informe a solicitud JAIME RAFAEL RODRIGUEZ LEAL, para ser presentado en JAIME RODRIGUEZ.	
Emitido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 20 de la Ley 19.628 y 17 de la Ley 19.880.	
Oficina Virtual Internet Cajero Virtual Internet	
Costo de la Solicitud: \$ 0 Código de Transacción: A3107737	
<small>Si el número del Inmueble del Rol consultado no coincide con la numeración de la propiedad delegada, deberá solicitar un certificado de numeración en la dirección de obras de la municipalidad a la que pertenece la propiedad.</small>	
<small>Informe para el inmueble ubicado en CATEDRAL 1183 de la comuna de SANTIAGO, Rol de Avalúo N° 00187-00005, emitido en Santiago, 6 de Junio de 2021</small>	
<small>Cajero Oficina Virtual Internet N° Certificado: 2314789</small>	

### Zonificación PRC



### No afectación por ensanche de vía de DOM



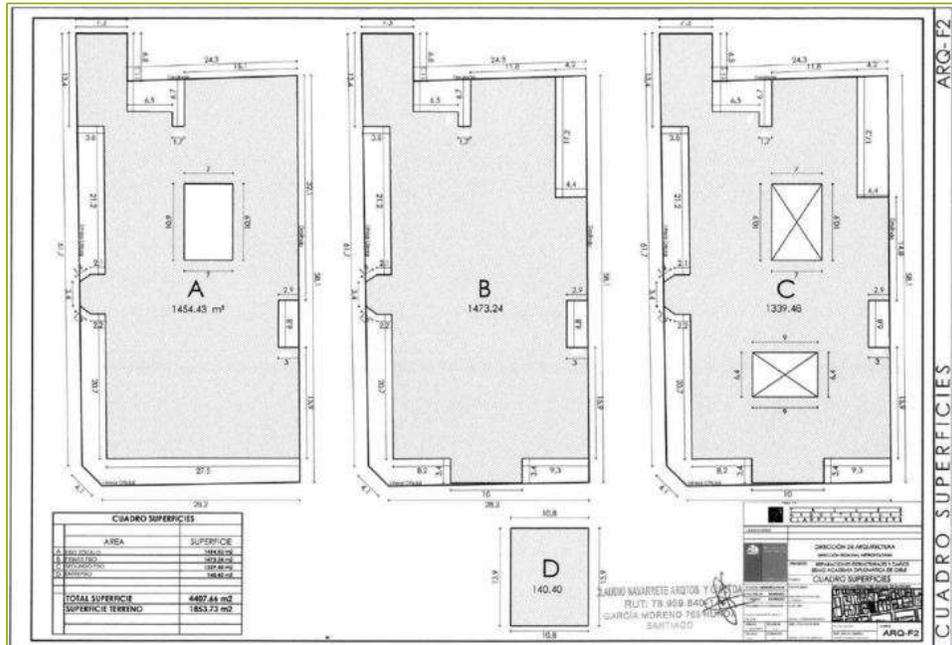




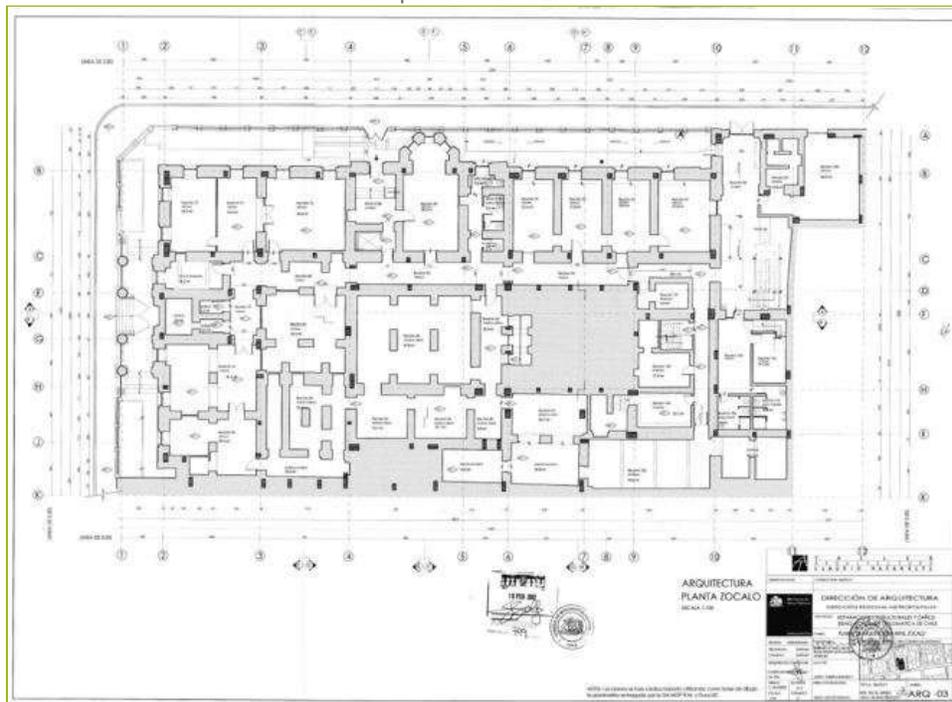




Cuadro de Superficies DOM



Croquis de Planta Zócalo



Mapa SII



Detalle Ubicación

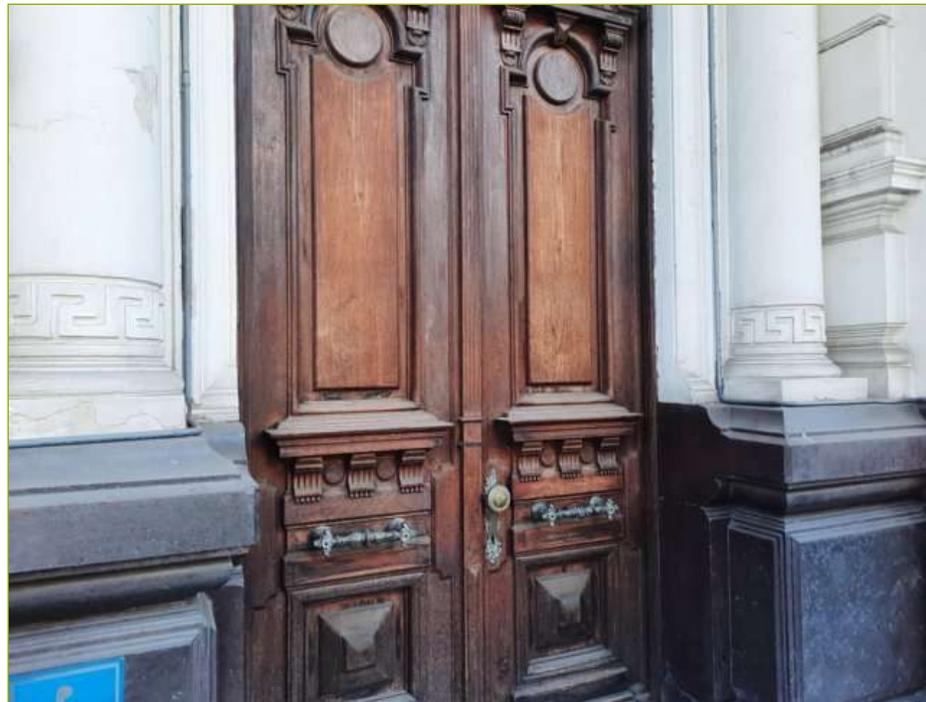




nombre del edificio



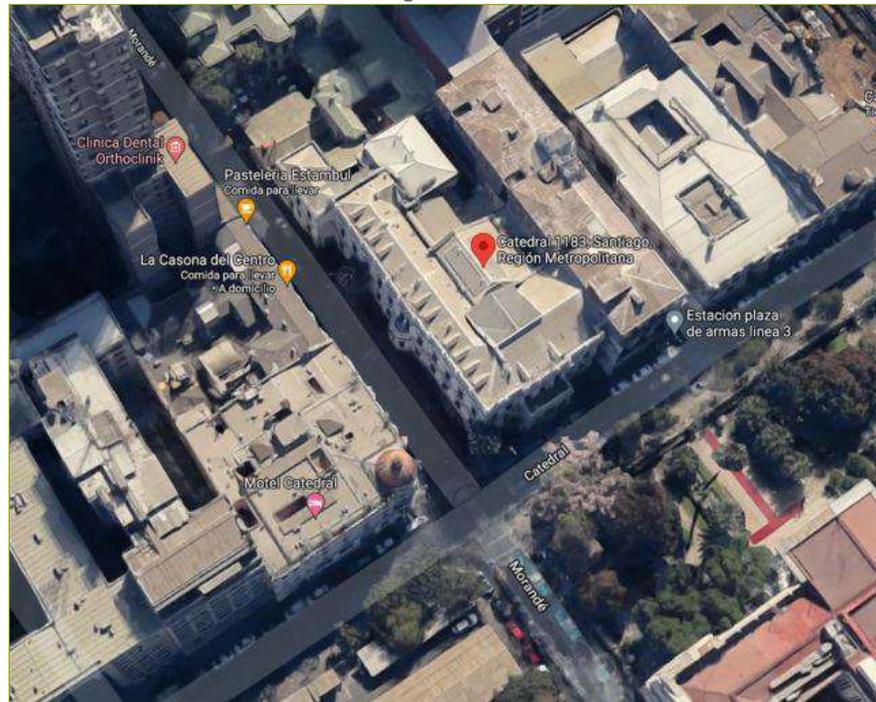
Acceso al edificio



### Numeración del inmueble



### Imagen satelital





## 10. GLOSARIO DE TÉRMINOS TÉCNICOS UTILIZADOS

### ESTRUCTURA.

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

### CALIDAD.

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

## Anexo A

### 1) Proceso Analítico Jerárquico (AHP)

#### Comparación Pareada

V. Primarias	V. Inmobiliario	V. Artístico	V. Histórico	Vector Propio
V. Inmobiliario	1	1/5	1/7	0,077816352
V. Artístico		1	1	0,435261463
V. Histórico			1	0,486922185
				1

Escala	Significado
1	Igual
3	Moderada
5	Fuerte
7	Muy fuerte
9	Extrema

#### Variables Secundarias

V. Inmobiliario	Conservación	Funcionalidad	Sup. Construida	Sup. Total	Ubicación	Vector Propio
Conservación	1	5	3	3	1	0,399039231
Funcionalidad		1	3	1	1	0,167400082
Sup. Construida			1	1	1	0,114514855
Sup. Total				1	1	0,135048921
Ubicación					1	0,183996911

V. Artístico	Autor	Estilo	Rareza y Singularidad	Técnicas y Elementos	Vector Propio
Autor	1	1/5	1/3	1/3	0,073644282
Estilo		1	3	5	0,549493675
Rareza y Singularidad			1	3	0,247606762
Técnicas y Elementos				1	0,129255281

V. Histórico	Acontecimientos	Edad	Reconocimiento	Vector Propio
Acontecimientos	1	5	3	0,636985572
Edad		1	1/3	0,104729434
Reconocimiento			1	0,258284994

## Ponderación Final

V. Primaria	V. Secundaria	Ponderación Sec.	Ponderación Prim.	Ponderación Final
V. Inmobiliario	Conservación	0,399039231	0,077816352	0,031051777
	Funcionalidad	0,167400082		0,013026464
	Sup. Construida	0,114514855		0,008911128
	Sup. Total	0,135048921		0,010509014
	Ubicación	0,183996911		0,014317968
V. Artístico	Autor	0,073644282	0,435261463	0,032054518
	Estilo	0,549493675		0,239173421
	Rareza y Singularidad	0,247606762		0,107773682
	Técnicas y Elementos	0,129255281		0,056259843
V. Histórica	Acontecimientos	0,636985572	0,486922185	0,310162406
	Edad	0,104729434		0,050995085
	Reconocimiento	0,258284994		0,125764694

## Ponderación de los referentes respecto a las variables

Conservación	Ref. A	Ref. D	Ref. A (Venta Real)	Tasación	Vector Propio
Ref. A	1	3	1	3	0,40922805
Ref. D		1	1	1	0,175034575
Ref. A (Venta Real)			1	1	0,2407028
Tasación				1	0,175034575

Funcionalidad	Ref. A	Ref. D	Ref. A (Venta Real)	Tasación	Vector Propio
Ref. A	1	5	3	5	5
Ref. D		1	1	3	0,168435562
Ref. A (Venta Real)			1	3	0,186904026
Tasación				1	0,074613652

Superficie Construida	m2	Vector Propio
Ref. A	3.553	0,341044346
Ref. D	1.140	0,109425993
Ref. A (Venta Real)	1.318	0,126511806
Tasación	4.407	0,423017854
	10.418	

Superficie Total	m2	Vector Propio
Ref. A	1.042	0,100019198
Ref. D	940	0,090228451
Ref. A (Venta Real)	942	0,090420426
Tasación	1.854	0,177961221
	4.778	

Ubicación	Ref. A	Ref. D	Ref. A (Venta Real)	Tasación	Vector Propio	Dirección
Ref. A	1	1/5	1/9	1/7	5	Tarapacá - Arturo Pratt
Ref. D		1	1/5	1/5	0,117508451	Barrio Brasil
Ref. A (Venta Real)			1	1	0,430576394	Moneda 789
Tasación				1	0,410955662	Catedral 1183

Autor	Ref. A	Ref. D	Ref. A (Venta Real)	Tasación	Vector Propio
Ref. A	1	3	3	1/5	5
Ref. D		1	3	1/5	0,115454449
Ref. A (Venta Real)			1	1/7	0,060310862
Tasación				1	0,622332584

<b>Estilo</b>	Ref. A	Ref. D	Ref. A (Venta Real)	Tasación	Vector Propio
Ref. A	1	3	1	1/5	5
Ref. D		1	1	1/5	0,091533031
Ref. A (Venta Real)			1	1/7	0,108562862
Tasación				1	0,638672235

<b>Singularidad</b>	Ref. A	Ref. D	Ref. A (Venta Real)	Tasación	Vector Propio
Ref. A	1	3	1	1/5	5
Ref. D		1	1	1/5	0,095570291
Ref. A (Venta Real)			1	1/7	0,122631662
Tasación				1	0,613158311

<b>Técnica</b>	Ref. A	Ref. D	Ref. A (Venta Real)	Tasación	Vector Propio
Ref. A	1	3	1	1/5	5
Ref. D		1	1	1/5	0,095570291
Ref. A (Venta Real)			1	1/5	0,122631662
Tasación				1	0,613158311

<b>Acontecimientos</b>	Ref. A	Ref. D	Ref. A (Venta Real)	Tasación	Vector Propio
Ref. A	1	3	1	1/5	5
Ref. D		1	1	1/5	0,095570291
Ref. A (Venta Real)			1	1/5	0,122631662
Tasación				1	0,613158311

<b>Edad</b>	Edad	Vector Propio
Ref. A	100	0,245098039
Ref. D	100	0,245098039
Ref. A (Venta Real)	96	0,235294118
Tasación	112	0,274509804

408

<b>Reconocimiento</b>	Ref. A	Ref. D	Ref. A (Venta Real)	Tasación	Vector Propio
Ref. A	1	3	1	1/3	5
Ref. D		1	1	1/7	0,095458435
Ref. A (Venta Real)			1	1/3	0,153150426
Tasación				1	0,551977568

## Cálculo de Valoración

Referencias	Conservación	Funcionalidad	Sup. Construida	Sup. Total	Ubicación	Autor	Estilo	Rareza y Singularidad	Técnicas y Elementos	Acontecimientos	Edad	Reconocimiento
Ref. A	0,40922805	5	0,34104646	0,100019198	5	5	5	5	5	5	0,245098039	5
Ref. D	0,175034575	0,16845562	0,10942993	0,090228451	0,117508451	0,11545449	0,091533031	0,095570291	0,095570291	0,095570291	0,245098039	0,095458435
Ref. A (Venta Real)	0,2407028	0,186904026	0,12651806	0,090420426	0,430576394	0,060310862	0,108562862	0,122631662	0,122631662	0,122631662	0,235294118	0,153150426
Tasación	0	0	0,423017854	0,177961221	0,410955662	0,622332584	0,638672235	0,613158311	0,613158311	0,613158311	0,274509804	0,551977568

\*

Ponderación Final
4,521961223
0,106651302
0,135461302
0,558400924

\*







Matriz T = Matriz X \* M Inversa

Conservación	0,133073	0,172992	0,080949	0,080949	0,096925	0,096440	0,133786	0,110407	0,186561	0,041072	0,187558	0,175976	0,149801	0,149801	0,136855	0,130659
Funcionalidad	0,224438	0,134137	0,095989	0,095989	0,111565	0,110413	0,169356	0,178747	0,185755	0,056564	0,204448	0,175884	0,163997	0,163997	0,148894	0,163026
Sup. Construida	0,293980	0,201670	0,105826	0,162430	0,176148	0,156190	0,181070	0,153995	0,178333	0,051367	0,141119	0,187019	0,176073	0,176073	0,161436	0,175025
Sup. Total	0,235604	0,198706	0,159430	0,102826	0,154693	0,152559	0,176996	0,150923	0,174768	0,048859	0,137213	0,183200	0,172547	0,172547	0,157894	0,171499
Ubicación	0,200171	0,157085	0,159008	0,159008	0,137108	0,192447	0,215891	0,162812	0,188941	0,132891	0,207003	0,202371	0,186884	0,186884	0,187719	0,186928
Autor	0,247677	0,226322	0,178860	0,178860	0,139959	0,137397	0,240757	0,208884	0,218853	0,055075	0,215512	0,228003	0,196450	0,196450	0,157469	0,196056
Estilo	0,250373	0,226779	0,181078	0,181078	0,196954	0,197509	0,169789	0,193085	0,221328	0,060361	0,217492	0,230872	0,199602	0,199602	0,162082	0,199212
Rareza y Singularidad	0,207277	0,220280	0,178401	0,178401	0,193640	0,193888	0,239172	0,132691	0,214295	0,058130	0,192570	0,224220	0,193978	0,193978	0,156603	0,194317
Técnicas y Elementos	0,241089	0,204416	0,107987	0,107987	0,158601	0,178221	0,204576	0,174837	0,144693	0,052955	0,203170	0,209418	0,179169	0,179169	0,143047	0,178536
Acontecimientos	0,233320	0,154572	0,154763	0,154763	0,207285	0,189089	0,213313	0,142299	0,188714	0,058458	0,205118	0,217657	0,187161	0,187161	0,151116	0,186848
Edad	0,268306	0,225197	0,161084	0,161084	0,178743	0,196557	0,224917	0,173153	0,220988	0,096437	0,163244	0,231440	0,198069	0,198069	0,178774	0,197332
Reconocimiento	0,197534	0,162155	0,092207	0,092207	0,159174	0,159676	0,181380	0,102265	0,177514	0,047239	0,125653	0,128994	0,157560	0,157560	0,124802	0,176189
Ref. A	0,275672	0,246633	0,200046	0,200046	0,218874	0,202859	0,250124	0,197554	0,228728	0,115460	0,239453	0,254018	0,157768	0,157768	0,137171	0,157335
Ref. D	0,271527	0,242227	0,196478	0,196478	0,215001	0,198981	0,245341	0,174900	0,224442	0,114298	0,235601	0,249534	0,153889	0,153889	0,134039	0,153449
Ref. A (Venta Real)	0,233191	0,211786	0,152485	0,152485	0,184897	0,169996	0,174497	0,149043	0,174311	0,045312	0,205000	0,215647	0,124119	0,124119	0,109241	0,123768
Tasación	0,275672	0,246633	0,200046	0,200046	0,218874	0,202859	0,250124	0,197554	0,228728	0,115460	0,239453	0,254018	0,157768	0,157768	0,137171	0,157335
	3,794304	3,231590	2,404638	2,404638	2,748439	2,735080	3,271090	2,603149	3,156953	1,139938	3,115807	3,368271	2,754834	2,754834	2,384313	2,747513

Matriz T Normalizada

Conservación	0,035635	0,053531	0,033664	0,033664	0,035265	0,035260	0,040899	0,042413	0,059095	0,036030	0,060196	0,052245	0,054378	0,054378	0,057398	0,047556
Funcionalidad	0,060102	0,041508	0,039918	0,039918	0,040592	0,040369	0,051774	0,068666	0,058840	0,040848	0,065616	0,052218	0,059531	0,059531	0,062447	0,059336
Sup. Construida	0,064103	0,062406	0,040009	0,067549	0,064090	0,057106	0,055355	0,059157	0,056489	0,045061	0,045291	0,055524	0,063914	0,063914	0,067708	0,063703
Sup. Total	0,063092	0,061489	0,066301	0,042762	0,056284	0,055778	0,054109	0,057977	0,055360	0,042861	0,040438	0,054390	0,062634	0,062634	0,066222	0,062420
Ubicación	0,053603	0,048609	0,066126	0,066126	0,049886	0,070362	0,066000	0,062544	0,059849	0,116577	0,066436	0,060082	0,067839	0,067839	0,078731	0,068035
Autor	0,066325	0,070034	0,074381	0,074381	0,050923	0,050235	0,073601	0,080243	0,069324	0,048314	0,068525	0,067691	0,071311	0,071311	0,066044	0,071358
Estilo	0,067047	0,070176	0,075304	0,075304	0,071660	0,072213	0,051906	0,074174	0,070108	0,052951	0,069803	0,068543	0,072455	0,072455	0,067979	0,072506
Rareza y Singularidad	0,055506	0,068165	0,074190	0,074190	0,070455	0,070889	0,073117	0,050973	0,067880	0,050994	0,061804	0,065568	0,070414	0,070414	0,065680	0,070725
Técnicas y Elementos	0,064561	0,063256	0,044908	0,044908	0,057706	0,065161	0,062541	0,067164	0,045833	0,046455	0,064629	0,062174	0,065038	0,065038	0,059995	0,064981
Acontecimientos	0,062480	0,047832	0,064360	0,064360	0,075419	0,069135	0,065212	0,054664	0,059777	0,051281	0,065831	0,064620	0,067939	0,067939	0,063379	0,068006
Edad	0,071849	0,069686	0,066989	0,066989	0,065034	0,071865	0,068759	0,066517	0,070000	0,084599	0,052392	0,068712	0,071899	0,071899	0,074979	0,071822
Reconocimiento	0,052897	0,050178	0,038346	0,038346	0,057914	0,058381	0,055449	0,039285	0,056229	0,041440	0,040328	0,038297	0,057194	0,057194	0,052343	0,064127
Ref. A	0,073822	0,076319	0,083192	0,083192	0,079636	0,074169	0,076465	0,075890	0,072452	0,101286	0,076851	0,075415	0,057270	0,057270	0,057530	0,057265
Ref. D	0,072711	0,074956	0,081708	0,081708	0,078227	0,072751	0,075003	0,067188	0,071095	0,100267	0,075615	0,074084	0,055861	0,055861	0,056217	0,055850
Ref. A (Venta Real)	0,062446	0,065536	0,063413	0,063413	0,067273	0,062154	0,053345	0,057255	0,055251	0,039750	0,065794	0,064023	0,045055	0,045055	0,045816	0,045047
Tasación	0,073822	0,076319	0,083192	0,083192	0,079636	0,074169	0,076465	0,075890	0,072452	0,101286	0,076851	0,075415	0,057270	0,057270	0,057530	0,057265

**1er Producto**

Conservación	0,046312	0,046140	0,045803	0,045803	0,046232	0,046077	0,046032	0,045757	0,046482	0,046074	0,046020	0,045310	0,045310	0,045196	0,045421
Funcionalidad	0,052680	0,053495	0,053146	0,053146	0,053242	0,052971	0,052390	0,052938	0,053330	0,053009	0,053165	0,052262	0,052262	0,052098	0,052216
Sup. Construida	0,058286	0,058592	0,058840	0,058286	0,058246	0,058404	0,058543	0,058480	0,059008	0,058937	0,058530	0,057938	0,057938	0,058079	0,057880
Sup. Total	0,056669	0,057017	0,056579	0,057133	0,056516	0,056709	0,056882	0,056834	0,057011	0,057244	0,056871	0,056240	0,056240	0,056320	0,056180
Ubicación	0,067459	0,066948	0,067966	0,067966	0,067709	0,067340	0,066755	0,066919	0,066129	0,067129	0,067488	0,066908	0,066908	0,066481	0,066955
Autor	0,067323	0,067731	0,067125	0,067125	0,067566	0,067281	0,066959	0,067014	0,066669	0,066837	0,067148	0,066928	0,066928	0,066888	0,066932
Estilo	0,069103	0,069291	0,069038	0,069038	0,068809	0,068964	0,069091	0,069009	0,069644	0,068814	0,068987	0,068856	0,068856	0,069039	0,068863
Rareza y Singularidad	0,066892	0,066722	0,066676	0,066676	0,066415	0,066399	0,067117	0,066393	0,067138	0,066393	0,066428	0,066292	0,066292	0,066436	0,066360
Técnicas y Elementos	0,059018	0,059456	0,059704	0,059704	0,059087	0,059400	0,059273	0,059729	0,060101	0,059635	0,059386	0,058903	0,058903	0,058859	0,058895
Acontecimientos	0,063467	0,063800	0,063960	0,063960	0,063445	0,063589	0,063607	0,063520	0,064991	0,063376	0,063528	0,063247	0,063247	0,063419	0,063264
Edad	0,069548	0,069437	0,069667	0,069667	0,069513	0,069583	0,069510	0,069510	0,069028	0,070061	0,069684	0,069357	0,069357	0,069189	0,069337
Reconocimiento	0,050179	0,050386	0,050723	0,050723	0,049989	0,050092	0,050878	0,050212	0,051678	0,051160	0,050595	0,049655	0,049655	0,049692	0,049558
Ref. A	0,073055	0,072403	0,072548	0,072548	0,072948	0,073192	0,072900	0,073120	0,071694	0,072620	0,072866	0,074444	0,074444	0,074416	0,074454
Ref. D	0,071291	0,070544	0,070645	0,070645	0,071078	0,071145	0,071166	0,071271	0,069959	0,070817	0,071026	0,072577	0,072577	0,072584	0,072584
Ref. A (Venta Real)	0,055664	0,055637	0,055033	0,055033	0,054826	0,055393	0,055691	0,055908	0,055380	0,055274	0,055412	0,056640	0,056640	0,056890	0,056647
Tasación	0,073055	0,072403	0,072548	0,072548	0,072948	0,073192	0,073034	0,072900	0,071694	0,072620	0,072866	0,074444	0,074444	0,074416	0,074454

**2do Producto**

Conservación	0,045875	0,045877	0,045877	0,045877	0,045875	0,045875	0,045875	0,045874	0,045878	0,045876	0,045876	0,045871	0,045871	0,045871	0,045871
Funcionalidad	0,052836	0,052838	0,052839	0,052838	0,052837	0,052837	0,052836	0,052836	0,052840	0,052838	0,052837	0,052832	0,052832	0,052832	0,052832
Sup. Construida	0,058374	0,058376	0,058376	0,058374	0,058374	0,058374	0,058375	0,058374	0,058378	0,058376	0,058375	0,058372	0,058372	0,058372	0,058371
Sup. Total	0,056684	0,056686	0,056686	0,056686	0,056684	0,056685	0,056685	0,056684	0,056687	0,056686	0,056685	0,056681	0,056681	0,056681	0,056681
Ubicación	0,067217	0,067217	0,067219	0,067219	0,067217	0,067217	0,067217	0,067216	0,067216	0,067219	0,067218	0,067214	0,067214	0,067214	0,067214
Autor	0,067089	0,067090	0,067090	0,067091	0,067090	0,067089	0,067089	0,067089	0,067089	0,067090	0,067090	0,067088	0,067088	0,067087	0,067088
Estilo	0,069033	0,069034	0,069034	0,069033	0,069033	0,069033	0,069033	0,069033	0,069036	0,069033	0,069033	0,069032	0,069032	0,069033	0,069032
Rareza y Singularidad	0,066554	0,066555	0,066555	0,066554	0,066554	0,066554	0,066554	0,066554	0,066556	0,066554	0,066554	0,066552	0,066552	0,066553	0,066553
Técnicas y Elementos	0,059311	0,059313	0,059313	0,059311	0,059311	0,059311	0,059311	0,059311	0,059315	0,059312	0,059312	0,059308	0,059308	0,059308	0,059308
Acontecimientos	0,063619	0,063620	0,063620	0,063619	0,063619	0,063619	0,063619	0,063619	0,063623	0,063619	0,063619	0,063617	0,063617	0,063617	0,063617
Edad	0,069521	0,069521	0,069522	0,069522	0,069522	0,069521	0,069521	0,069521	0,069521	0,069521	0,069522	0,069520	0,069520	0,069520	0,069520
Reconocimiento	0,050327	0,050329	0,050330	0,050330	0,050328	0,050327	0,050328	0,050327	0,050333	0,050329	0,050328	0,050323	0,050323	0,050323	0,050323
Ref. A	0,073209	0,073205	0,073204	0,073204	0,073208	0,073208	0,073208	0,073209	0,073200	0,073205	0,073207	0,073217	0,073217	0,073217	0,073217
Ref. D	0,071366	0,071362	0,071362	0,071362	0,071366	0,071366	0,071366	0,071367	0,071357	0,071363	0,071364	0,071374	0,071374	0,071374	0,071375
Ref. A (Venta Real)	0,055775	0,055771	0,055771	0,055771	0,055774	0,055775	0,055775	0,055776	0,055771	0,055772	0,055773	0,055781	0,055781	0,055782	0,055781
Tasación	0,073209	0,073205	0,073204	0,073204	0,073208	0,073208	0,073208	0,073209	0,073200	0,073205	0,073207	0,073217	0,073217	0,073217	0,073217



Valoración	Ponderación	Normalización	Valores	Ratio
Ref. A	0,073209	0,267615959	125.000	394918,491
Ref. D	0,071367	0,260881012	75.000	
Ref. A (Venta Real)	0,055775	0,203887069	89.232	
Tasación	0,073209	0,267615959	105686,491	

0,273560

Valoración	Ponderación	Normalización	UF/m2 Constr.	Ratio	
Ref. A	0,072443237	0,267237658	35,18	230,188672	
Ref. D	0,070661493	0,260664939	65,79		
Ref. A (Venta Real)	0,055533727	0,204859745	67,70		
Tasación	0,072443237	0,267237658	61,52	4.407	271.097

0,271081695

Valoración	Ponderación	Normalización	UF/m2 T	Ratio	
Ref. A	0,072443237	0,267237658	37,00	196,516649	1042
Ref. D	0,070661493	0,260664939	48,00		940
Ref. A (Venta Real)	0,055533727	0,204859745	59,00		942
Tasación	0,072443237	0,267237658	52,52	1854	114.049

0,271081695

192.573      175000      9%