



RESUMEN GENERAL
INFORMES TÉCNICOS
PROPIEDADES GRUPO PATIO

LARRAINVIAL ACTIVOS AGF

Gerencia de Edificación e Industrial
Enero 2019 (v.2.0)



ISO-9001: 2008
ISO-14001: 2004
OHSAS-18001: 2007

Derechos Reservados

Este informe ha sido preparado por CyD Ingeniería (CyD) con toda la razonable pericia, cuidado y diligencia, dentro de los términos del contrato, incorporando el alcance solicitado y teniendo en cuenta los recursos dedicados acordados con el cliente.

El informe se basa en las condiciones y circunstancias imperantes en el momento en que el (los) proyecto(s) fue (ron) revisado(s). El informe no puede y no intenta, prever todos los cambios a esas condiciones y circunstancias que ocurran después de su fecha de emisión.

La información contenida en este documento es propietaria y confidencial. Ninguna parte de este documento puede ser reproducida en cualquier forma o por cualquier medio, electrónico o mecánico, incluyendo el fotocopiado, grabación, o por cualquier sistema de almacenamiento de información, sin permiso escrito. CyD no acepta la responsabilidad de cualquier naturaleza a terceros si este informe, o parte de él, se da a conocer sin su consentimiento expreso.

CyD niega cualquier responsabilidad por el uso del informe para un fin distinto de aquel para el que fue especialmente preparado.

Limitación y Excepciones

Este informe se basa en la aplicación de los principios científicos y juicios profesionales a determinados hechos con las consiguientes interpretaciones subjetivas. Los Juicios Profesionales aquí expresados se basan en los hechos actualmente disponibles dentro de los límites de la información, alcance del servicio, presupuesto y plazo existentes. Además, este informe se elaboró exclusivamente sobre la base de la información disponible y la suministrada por el cliente.

La información proporcionada en este informe no debe interpretarse como asesoramiento jurídico.

Este informe se prepara para uso exclusivo del cliente. Ningún tercero puede basarse en este informe, salvo hayan firmado un acuerdo de dependencia separado y se aplican las mismas condiciones establecidas en el contrato con el cliente.

CyD es una empresa independiente, sin relación de propiedad o sociedad con el cliente o cualquiera de sus filiales, excepto sobre una base contractual para ejecutar este y otros servicios de consultoría.

El estudio es exclusivamente sobre la base de la evaluación de los documentos disponibles y de las visitas efectuadas. CyD no realiza ningún cálculo relacionado con el diseño ni verificación de los cálculos proporcionados, como por ejemplo, dimensiones técnicas y estructurales, o documentos de diseño.

Limitaciones Técnicas

Las limitaciones técnicas relacionadas con el desarrollo del Informe Técnico son:

- No se ingresó a locales comerciales ni a oficinas.

					
	Elaborado por CyD Ingeniería a solicitud de LarrainVial Activos AGF.			CyD Ingeniería Isidora Goyenechea 3162, oficina 302 Las Condes, Santiago de Chile Fono: (56-2) 2370-2660 www.cydingeneria.cl	
<i>Versión:</i>	<i>Fecha:</i>	<i>Desarrolló:</i>	<i>Revisó:</i>	<i>Aprobó:</i>	
1.0	15/Febrero/2019	VPO	VPO	AFR	

ÍNDICE

1.	RESUMEN EJECUTIVO	4
1.1.	Objetivo	4
1.2.	Equipo de Trabajo.....	4
1.3.	Conclusiones	4
1.4.	Observaciones y Estimación de Costos.....	5
2.	CUADROS DE RESUMENES.....	7
2.1.	Totales por especialidad	7
2.2.	Resumen por Propiedad	8

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1. OBJETIVO

A solicitud de LarrainVial Activos AGF (en adelante “el Mandante”), CyD Ingeniería ha desarrollado una serie de Informes Técnicos de Propiedades del Grupo Patio, a fin de identificar sus principales características, las especificaciones de sus instalaciones, sus potenciales defectos y sugerir posibles mejoras.

1.2. EQUIPO DE TRABAJO

Para preparar este informe, un equipo conformado por ingenieros, arquitectos y constructores trabajó en conjunto con los especialistas de las diversas disciplinas para cubrir el alcance solicitado por el Mandante. Se programaron visitas a terreno y se solicitó la documentación relacionada al proyecto.

El equipo de trabajo de Cruz y Dávila Ingeniería que participó en este proyecto está conformado por los siguientes profesionales: Andrea Fuentes (Subgerente de Área; Supervisión) Vicente Pérez (Jefe de Proyecto; coordinación general, edición y revisión general de proyectos), Johanna Gonzalez, Maria Eugenia Altamirano, Lee Salfati, Daniela Maldonado, Pilar Silva y Jacqueline Latapiatt (profesionales de proyectos).

Se realizaron visitas a los 28 inmuebles solicitados durante los meses de Noviembre y Diciembre, y se dispone de los antecedentes proporcionados por el Propietario para la elaboración del presente documento, realizando una revisión enfocada básicamente en aspectos de normativa, estado de conservación de los edificios y sus instalaciones, desperfectos, sugerencias o mejoras constructivas, entre otros.

En la presente versión 2.0, a solicitud del mandante, se reduce el número de activos a un nuevo perímetro de transacción de 25 inmuebles, los cuales detallaremos a continuación.

1.3. CONCLUSIONES

Analizados los antecedentes aportados y habiendo realizado las visitas de inspección correspondientes, puede señalarse que los edificios se encuentra en términos generales en buenas condiciones de mantenimiento, no obstante ello, de igual manera se detectan observaciones y deficiencias en sus instalaciones, que obedecen a mantenimientos correctivos, como a adecuaciones normativas que deben realizarse y que se detallan en el presente Informe Técnico.

El costo total de reparación es de **7.555 UF**. El promedio a invertir por cada propiedad es de **302 UF**. La partida más relevante a intervenir es la de Arquitectura y Estructuras, debido a que la mayor cantidad de observaciones son relacionadas con terminaciones.

Al no ser propiedades nuevas, estas presentan un desgaste normal por uso, lo que no quiere decir que que presentes problemas mayores estructurales, sino que problemas menores de arquitectura.

A su vez, de la revisión de los antecedentes y de la visita de inspección, se han presentado para algunas de las propiedades la falta de regularización en las respectivas Dirección de Obras Municipales (DOM), de algunos documentos puntuales.

Recomendamos recopilar mayores antecedentes, contar con listado de planos, certificado de informaciones previas, lista de modificaciones firmada por arquitecto, fotocopias de permisos y resoluciones anteriores, solicitud de modificación de proyecto y todos los antecedentes necesarios para regularizar dichas observaciones.

A su vez, consideramos pertinente realizar en cada propiedad una mantención de las instalaciones, al menos de las siguientes:

- Instalaciones Eléctricas
- Instalaciones Sanitarias
- Instalaciones de Seguridad Contra Incendios

1.4. OBSERVACIONES Y ESTIMACIÓN DE COSTOS

A continuación, se presenta una estimación de costos asociada a la reparación o subsanación de las observaciones de cada una de las propiedades. No se incluye en esta estimación las recomendaciones y/o sugerencias de mejora propuestas.

Los costos indicados en la siguiente tabla son de costo directo, y referenciales. No constituyen un presupuesto de obras de reparación.

N° DE INFORME	PROPIEDADES	Costo de Reparación UF
1	TOBALABA	285
2	SANTIAGO DOWNTOWN	160
3	BUSTAMANTE	155
4	LA CANTERA	320
5	HUECHURABA	165
6	PAN DE AZUCAR	355
7	BERTA CORREA	185
8	CIUDAD SATELITE	570
9	LO MARTINEZ	240
10	QUILICURA	515
11	EUCALIPTUS	250
12	COLON PUERTO VARAS	275
13	CONSISTORIAL PEÑALOLEN	355
14	LOS NOSTROS	210
15	RAHUE	215
16	LOS CARRERA	435
17	ANDALUE	320

N° DE INFORME	PROPIEDADES	Costo de Reparación UF
18	CIUDAD DEL ESTE	385
19	SAN PEDRO	775
20	CIUDAD DEL SOL	310
21	CONCON	225
22	LLANQUIHUE	370
23	PEDRO DE VALDIVIA	70
24	ESTACION DE SERVICIO ANGOL	120
25	ILLAPEL	290
TOTAL PROPIEDADES (25)		7.555

(*) Valores referenciales en comparación a inmuebles de similares características. Para entregar un valor exacto se necesita un levantamiento más exhaustivo incluyendo una cubicación de material más específico.

2. CUADROS DE RESUMENES

2.1. TOTALES POR ESPECIALIDAD

Una vez obtenidos todos los cuadros de costos de las 25 propiedades, presentamos el cuadro resumen final según especialidad.

PROPIEDADES	Costo de Reparación UF
Total Arquitectura y Estructuras	4.035
Total Instalaciones Eléctricas	1.830
Total Instalaciones Sanitarias	870
Total Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	690
Total Ascensores	65
Total Instalaciones de Clima	65

Como podemos observar, los mayores costos son asociados a las especialidades de Arquitectura y Estructuras e Instalaciones eléctricas, ya que son las únicas especialidades con observaciones en todos los recintos.

El mayor costo en Arquitectura y Estructuras obedece a que la mayor cantidad de observaciones son relacionadas con terminaciones, ya que al no ser propiedades nuevas, estas presentan un desgaste normal por uso, lo que no quiere decir que que presentes problemas mayores estructurales, sino que problemas menores de arquitectura.

Arquitectura y Estructuras representa un 53,4% del total a invertir, el promedio de monto a invertir en Arquitectura y Estructuras es de 161,4 UF por Propiedad. (25)

Instalaciones Eléctricas representa un 24,2% del total a invertir, el promedio de monto a invertir en Instalaciones Eléctricas es de 73,2 UF por Propiedad. (25)

Instalaciones Sanitarias representa un 11,5% del total a invertir, el promedio de monto a invertir en Instalaciones Sanitarias es de 34,8 UF por Propiedad. (22)

Instalaciones de Seguridad Contra Incendios representa un 9,1% del total a invertir, el promedio de monto a invertir en Instalaciones de Seguridad Contra Incendios es de 27,6 UF por Propiedad. (23)

Ascensores representa un 0,9% del total a invertir, el promedio de monto a invertir en Ascensores es de 65 UF por Propiedad. (3)

Finalmente Instalaciones de Clima representa un 0,9% del total a invertir, el promedio de monto a invertir en Instalaciones de Clima es de 65 UF por Propiedad. (1)

2.2. RESUMEN POR PROPIEDAD

A continuación, presentamos los cuadros resúmenes por propiedad.

PROPIEDADES	Costo de Reparación UF
TOBALABA	285
Arquitectura y Estructuras	110
Instalaciones Eléctricas	40
Instalaciones Sanitarias	45
Instalaciones de Clima	65
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	15
Ascensores	10
SANTIAGO DOWNTOWN	160
Arquitectura y Estructuras	80
Instalaciones Eléctricas	50
Instalaciones Sanitarias	30
BUSTAMANTE	155
Arquitectura y Estructuras	55
Instalaciones Eléctricas	70
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	15
Ascensores	15
LA CANTERA	320
Arquitectura y Estructuras	265
Instalaciones Eléctricas	25
Instalaciones Sanitarias	15
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	15
HUECHURABA	165
Arquitectura y Estructuras	35
Instalaciones Eléctricas	20
Instalaciones Sanitarias	80
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	30
PAN DE AZUCAR	355
Arquitectura y Estructuras	300
Instalaciones Eléctricas	25
Instalaciones Sanitarias	15
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	15
BERTA CORREA	185
Arquitectura y Estructuras	45
Instalaciones Eléctricas	50
Instalaciones Sanitarias	50

PROPIEDADES	Costo de Reparación UF
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	40
CIUDAD SATELITE	570
Arquitectura y Estructuras	280
Instalaciones Eléctricas	195
Instalaciones Sanitarias	35
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	60
LO MARTINEZ	240
Arquitectura y Estructuras	110
Instalaciones Eléctricas	125
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	5
QUILICURA	515
Arquitectura y Estructuras	265
Instalaciones Eléctricas	190
Instalaciones Sanitarias	50
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	10
EUCALIPTUS	250
Arquitectura y Estructuras	65
Instalaciones Eléctricas	140
Instalaciones Sanitarias	25
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	20
COLON PUERTO VARAS	275
Arquitectura y Estructuras	110
Instalaciones Eléctricas	45
Instalaciones Sanitarias	70
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	50
CONSISTORIAL PEÑALOEN	355
Arquitectura y Estructuras	170
Instalaciones Eléctricas	50
Instalaciones Sanitarias	100
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	35
LOS NOSTROS	210
Arquitectura y Estructuras	140
Instalaciones Eléctricas	50
Instalaciones Sanitarias	15
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	5
RAHUE	215
Arquitectura y Estructuras	95
Instalaciones Eléctricas	55

PROPIEDADES	Costo de Reparación UF
Instalaciones Sanitarias	35
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	30
LOS CARRERA	435
Arquitectura y Estructuras	105
Instalaciones Eléctricas	135
Instalaciones Sanitarias	25
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	170
ANDALUE	320
Arquitectura y Estructuras	270
Instalaciones Eléctricas	35
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	15
CIUDAD DEL ESTE	385
Arquitectura y Estructuras	155
Instalaciones Eléctricas	110
Instalaciones Sanitarias	60
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	20
Ascensores	40
SAN PEDRO	775
Arquitectura y Estructuras	575
Instalaciones Eléctricas	115
Instalaciones Sanitarias	65
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	20
CIUDAD DEL SOL	310
Arquitectura y Estructuras	195
Instalaciones Eléctricas	75
Instalaciones Sanitarias	15
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	25
CONCON	225
Arquitectura y Estructuras	160
Instalaciones Eléctricas	15
Instalaciones Sanitarias	30
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	20
LLANQUIHUE	370
Arquitectura y Estructuras	180
Instalaciones Eléctricas	90
Instalaciones Sanitarias	55
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	45
PEDRO DE VALDIVIA	70

PROPIEDADES	Costo de Reparación UF
Arquitectura y Estructuras	20
Instalaciones Eléctricas	35
Instalaciones Sanitarias	10
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	5
ESTACION DE SERVICIO ANGOL	120
Arquitectura y Estructuras	90
Instalaciones Eléctricas	20
Instalaciones Sanitarias	10
ILLAPEL	290
Arquitectura y Estructuras	160
Instalaciones Eléctricas	70
Instalaciones Sanitarias	35
Instalaciones de Seguridad Contra Incendios	25
TOTAL PROPIEDADES (25)	7.555