



INFORME DE VALUACIÓN

NIC 40 Propiedades de Inversión

Industrial, La Victoria 0305

Comuna de La Granja, región Metropolitana.

Inmueble de propiedad de: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II

Solicitado por: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II

TABLA DE CONTENIDOS

	Capítulo	Página
1.	CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS	3
2.	RESUMEN EJECUTIVO	4
3.	OBJETIVO Y ALCANCE	5
4.	SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES	6
5.	INFORME DE VALUACIÓN	7
6.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD	8
7.	ENFOQUE DE MERCADO	11
8.	ENFOQUE DE COSTOS	13
9.	ENFOQUE DE INGRESOS	14
10.	ANEXOS	16
11.	PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	20
12.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	21

1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS

Santiago, 01/07/2019.

El Regidor 66, piso 12

Las Condes

Santiago, Chile

Tel: (56-2) 496 1500

www.colliers.cl

Estimados Señores

Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II

De nuestra consideración

Tenemos el agrado de adjuntar el informe que contiene los resultados de la estimación del valor razonable de algunos de los bienes inmuebles de propiedad de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II (en adelante, el inmueble tipo Industrial o "La Propiedad").

Para la estimación del valor razonable, se utilizaron criterios consecuentes con el tipo de activo, su uso esperado, su ubicación, estado de conservación y a los antecedentes contenidos en la documentación entregada por el mandante.

Propósito

La presente valoración ha sido preparada por Colliers International a solicitud de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II, rut: 76327534-5, en los términos establecidos en la propuesta remitida al mandante con fecha 27/05/2019. El informe incluye la valoración en términos inmobiliarios de la propiedad ubicada en La Victoria 0305, comuna de La Granja, con fecha 01/07/2019.

Nuestro trabajo ha considerado la inspección de la propiedad, verificación del estado de ésta, la revisión de la información provista por el mandante y el análisis de la información pública y de mercado disponible.

Limitaciones de nuestro alcance

Cabe destacar que la información proporcionada por el cliente no ha sido objeto de auditoría ni de verificación de nuestra parte. Por lo tanto, como se estableció en nuestra propuesta, es responsabilidad del mandante la veracidad y confiabilidad de los datos proporcionados, quedando las conclusiones de nuestro trabajo suietos a dicho alcance.

Sujeto a nuestra obligación de realizar nuestro trabajo con cuidado y habilidad razonable, no tendremos ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier naturaleza, derivadas de información que se haya retenido, ocultado o tergiversado a nosotros por parte del propietario, corredor de propiedades, o empleados de la sociedad solicitante o cualquier otra persona a las cuales nosotros hemos realizado consultas, exceptuando en la medida en que dicha pérdida o daño se produce como consecuencia de nuestra mala fe o dolo en la retención, ocultamiento o tergiversación que debería ser evidente para nosotros, sin una nueva petición de la información proporcionada y requerida a nosotros para ser considerada por nosotros bajo los términos de nuestro compromiso.

El presente informe está dirigido a la administración superior de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II y, por lo tanto, no debe ser considerado para ningún otro propósito, por lo que la entrega de éste a terceros debe contar con nuestra autorización, en ese caso particular, se deberá firmar una carta de entrega de informes a terceros que delimita las condiciones de su utilización y nuestra responsabilidad al respecto.

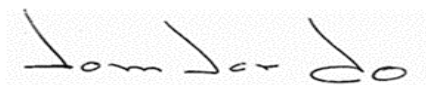
Para la aclaración de cualquier duda o comentarios, solicitamos se pongan en contacto directamente con Colliers International.

Saludamos atentamente a usted,
Colliers International



Bernardita Latorre

Gerente
Tasación de Activos Fijos



Juan Carlos Lombardo

Analista
Tasación de Activos Fijos

José Manuel Díaz

Tasador
Tasación de Activos Fijos

2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II, hemos realizado la valuación del inmueble tipo Industrial, ubicado en La Victoria 0305, comuna de La Granja, región Metropolitana. A los efectos de nuestro trabajo, entendemos como valor razonable de mercado lo siguiente:

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

Como resultado de la metodología aceptada por IFRS (International Financial Reporting Standards) y procedimientos de valorización aplicados, el valor estimado de la propiedad con fecha 01/07/2019, es el siguiente:

Cuadro de valoración adoptada

Industrial Ítem	Cantidad	Unidad	Valor Unitario		Valor Razonable	
			(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Terreno	6.090,00	m²	\$ 172.879	6,19	\$ 1.052.830.146	37.724
Construcciones	4.900,00	m²	\$ 96.449	3,46	\$ 472.597.871	16.934
Obras Complementarias	1,00	Global			\$ 16.495.311	591
Total					\$ 1.541.923.327	55.249

Cuadro de estimación del canon de arriendo

Ítem	Cantidad	Unidad	Canon Mensual Unitario		Canon Mensual Total	
			(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Industrial	4.900,00	m²	\$ 2.936	0,11	\$ 14.388.448	516

- Tipo de cambio (UF) utilizado como referencia \$ 27908,86 pesos al 01/07/2019.

3. OBJETIVO Y ALCANCE

Se deja constancia que se han revisado los siguientes antecedentes para el desarrollo de la valuación:

<input type="checkbox"/>	Planos del inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	Escrituras
<input type="checkbox"/>	Permiso de Edificación	<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Serviu
<input type="checkbox"/>	Certificado Recepción Final	<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Municipal
<input checked="" type="checkbox"/>	Listado de Roles	<input type="checkbox"/>	Certificado de Informaciones Previas

El alcance de nuestro trabajo no incluye:

- Muebles
- Equipos

FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Industrial fue visitado por la división de Tasación de Activos Fijos de Colliers International con fecha 20/08/2019, con el fin de realizar una inspección física exterior e interior para su posterior valoración.

MANDANTE DIRECCIÓN

Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II, Rut: 76327534-5
La Victoria 0305, comuna de La Granja, región Metropolitana.

INSTRUCCIONES

La valoración del activo se ha realizado de acuerdo con las normas aprobadas por IFRS (International Financial Reporting Standards). Entendemos que la valoración se destinará exclusivamente para uso interno de Mandante, para efectos de conocer el valor de su cartera.

POSICIÓN DEL VALORADOR

Valorador Externo - Confirmamos que Colliers International no tiene conocimiento de la existencia de ningún hecho que pudiera influir en el resultado de una valoración independiente, imparcial y objetiva de acuerdo con las normas de valoración.

OBJETIVO

Este trabajo tuvo por objetivo obtener una estimación del Valor Razonable del inmueble tipo Industrial ubicado en La Victoria 0305, comuna de La Granja, Región Metropolitana, perteneciente a Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II de acuerdo a lo indicado por el Servicio de Impuestos Internos.

4. SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

4.1. FECHA DE VALORACIÓN Y UNIDADES MONETARIAS

El inmueble fue valorado con fecha: 01/07/2019

Unidad Monetaria:	CLP (Chile)	Valor UF:	\$ 27.908,86	T/C a USD:
-------------------	-------------	-----------	--------------	------------

Como fuente de información se utilizó la página web del Servicio de Impuestos Internos www.sii.cl y del Banco Central www.bcentral.cl.

4.2. METODOLOGÍAS ACEPTADAS

Enfoques de valorización aprobados por IFRS (International Financial Reporting Standards).

ENFOQUES DE VALUACIÓN	<ul style="list-style-type: none">● ENFOQUE DE MERCADO Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo	<ul style="list-style-type: none">• Precios observables en el mercado• Transacciones comparables
	<ul style="list-style-type: none">● ENFOQUE DE INGRESOS Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo.	<ul style="list-style-type: none">• Capitalización de rentas• Metodología del valor residual dinámico
	<ul style="list-style-type: none">● ENFOQUE DE COSTOS Costos de replicar el activo, ajustados por depreciación, amortización, funcionalidad y obsolescencia económica.	

4.3. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el enfoque de mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como:

"El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes".

Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

Precios observables y transacciones de mercado

El valor de mercado es aquel análisis que le asigna un valor a un activo determinado, basado en medir o estimar el valor de este activo como el resultado de un análisis de inmuebles con similares características.

De este modo entendemos que es posible comparar el valor de nuestro activo entendiendo como tal, aquella suma de dinero que un vendedor podría obtener por un activo similar al valorizado en condiciones estándares de un mercado activo comparable.

Es fundamental que para el proceso de análisis se trabaje con propiedades similares, sustituibles o equivalentes tanto en calidad técnica, constructiva y funcional, analizando todas las similitudes y/o diferencias que puedan tener los comparables en relación al activo analizado, este método es válido siempre y cuando el mercado en análisis sea robusto y presenta gran cantidad de información.

Para el caso de los precios observables, se procedió a recopilar muestras para cada activo a valorizar, considerando información pública relacionada con ofertas de ventas comparables y/o ventas realizadas en un periodo no superior a doce meses de antigüedad.

Se utilizaron criterios de ajuste por ubicación, superficie, forma, normativa, cierre de negocios para las ofertas de mercado, además de un factor de ajuste para casos especiales. Para todos los casos en que no es posible identificar las características de alguno de estos factores nuestra posición ha sido neutral o indiferente asignando un factor uno.


5. INFORME DE VALUACIÓN

5.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

Nombre: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Rut: 76327534-5 Fecha de Propuesta: 27/05/2019 ICT:

5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección: La Victoria 0305 Propietario: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II
Comuna: La Granja Fecha de Visita: 20/08/2019
Región: Metropolitana Roles: 5151-3
Tipo de Activo: Industrial Avalúo Fiscal Total: \$ 374.354.014

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA	DESCRIPCIÓN
	<p>El inmueble tasado corresponde a estructuras tipo galpones, Según SII, de uso "Industria", emplazado en la vereda sur de la calle Victoria No. 0305, ubicado entre las calles El Quisco y Algarrobo comuna de la Granja. La propiedad cuenta con un Rol único N° 5151-13.</p> <p>El Plan regulador comunal señala que se emplaza en la zona "ZI-1 Zona Industrial Exclusiva".</p> <p>Sector mixto, consolidado, de caracter habitacional e industrial principalmente, compuesto por viviendas de baja altura, tipo casas, a su vez, se pueden vizualizar bodegas y galpones en los alrededores de la Av. Linares. El nivel socioeconómico del sector es medio-bajo.</p> <p>La propiedad cuenta con una superficie útil de 4.900 m² según el SII y mediciones satelitales aproximadamente y una superficie de terreno de terreno de 6.090 m² según certificado de deslindes N° 295 / 2018, emitido por la Municipalidad de la comuna de la Granja. La construcción presenta una estructura principalmente en acero y madera para los galpones, esto según certificado de avalúo detallado y lo verificado in-situ.</p> <p>Cabe destacar, que la visita fue exterior, por tal razón, se desconoce el estado de la propiedad internamente. El inmueble presenta un estado medio de conservación.</p> <p>El sector cuenta con urbanización completa y presenta buena conectividad y locomoción colectiva.</p> <p>NOTA: No se tuvo acceso al expediente municipal en la DOM, por lo que se opta utilizar datos del avalúo detallado, levantamiento aéreo y lo visto in-situ.</p>

5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

Fecha de Tasación: 01/07/2019 Valor UF: \$ 27.908,86

TERRENO	N°	Rol	Dirección				Sup. m²	Forma	Topografía	\$ / m²			U.F. / m²	Valor \$		Valor UF	
	1	5151-3	Superficie de terreno				6.090,00	Regular	Plana	\$ 172.879			6,19	\$ 1.052.830.146	37.724		
Subtotal Terrenos							6.090,00				\$ 172.879			6,19	\$ 1.052.830.146	37.724	
CONSTRUCCIONES	N°	Rol	Nombre	Sup. m²	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/m²	Dep.UF/m²	Valor \$		Valor UF	
	1	5151-3	Galpón Original N° 1	804	1983	AE.Galpón	Buena	Normal	40,0	11,5	4.475	5,57	2,45	\$	54.866.792	1.966	
	2	5151-3	Galpón Original N° 2	150	1987	AE.Galpón	Buena	Normal	40,0	15,5	835	5,57	2,73	\$	11.418.909	409	
	3	5151-3	Galpón Original N° 3	450	1985	AE.Galpón	Buena	Normal	40,0	13,5	2.505	5,57	2,59	\$	32.521.024	1.165	
	4	5151-3	Ampliaciones Galpones N° 1	440	2005	AA.Galpón	Buena	Normal	40,0	25,5	2.662	6,05	2,77	\$	33.963.279	1.217	
	5	5151-3	Ampliaciones Galpones N° 2	800	2009	AA.Galpón	Buena	Normal	40,0	29,5	4.840	6,05	3,72	\$	83.037.577	2.975	
	6	5151-3	Ampliaciones Galpones N° 3	170	2010	AA.Galpón	Buena	Normal	40,0	30,5	1.029	6,05	3,93	\$	18.640.348	668	
	7	5151-3	Ampliaciones Galpones N° 4	510	2012	AA.Galpón	Buena	Normal	40,0	32,5	3.086	6,05	4,31	\$	61.416.428	2.201	
	8	5151-3	Ampliaciones Galpones N° 5	250	2013	AA.Galpón	Buena	Normal	40,0	33,5	1.513	6,05	4,49	\$	31.338.799	1.123	
	9	5151-3	Otras Ampliaciones tipo Galpón	1.326	2010	AA.Galpón	Buena	Normal	40,0	30,5	8.022	6,05	3,93	\$	145.394.715	5.210	
Subtotal Construcciones				4.900				40	25	28.965	5,91	3,46	\$	472.597.871	16.934		
O.O.C.C.	N°	Rol	Nombre	Cant. Uni	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/Uni	K	Dep.UF/Uni	Valor \$		Valor UF
	1	5151-3	Pavimentos exteriores	1012 m²	2000	Pavim.m²	Buena	Regular	30,0	10,5	1.446	1,43	62%	0,55	\$	15.582.822	558
	2	5151-3	Cierre perimetral	70 ml	2000	Cierro ml	Buena	Regular	30,0	10,5	85	1,21	62%	0,47	\$	912.489	33
	Subtotal Obras Complementarias														\$	16.495.311	591
Totales:														\$	1.541.923.327	55.249	
TOTAL VALOR ENFOQUE DE MERCADO O COSTOS														\$	1.541.923.327	UF	55.249
VALOR FINAL ADOPTADO														\$	1.541.923.327	UF	55.249

6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

6.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Tipo de Zona:	Urbana	Cambio de Uso a:	No presenta	Tendencia de Valor:	Estable
Densidad:	Media	Desarrollo Urbano:	Estacionario	Calidad del Sector:	Corriente
Estado Conservación:	Regular	Mercado Objetivo:	Mixto Industrial	Facilidad de Estac.	Normal
Demanda:	Media	Altura Edificación:	2 pisos	Vías de Acceso:	Normal
Destino del Barrio:	Mixto	Edad Media Sector:	40 años	Equipamiento Básico:	Completo

Vías Principales: Av. San Rosa a 200 mts. y Av. Cardenal Raúl Silva a 200 mts.

Distancias: Centro Comercial: 2400 mts. Colegios: 650 mts. Transporte Público: Bus a 200 mts.

Usos del sector: Comercial: 10 % Industrial: 40 % Habitacional: 40 % Equipamiento: 5 % Sitios Eriazos: 5 % 100

Observaciones:

Sector es de usos mixtos, consolidado, de caracter residencial e industrial principalmente, en el entorno se observan viviendas unifamiliares del tipo casa, de data antigua, de un piso principalmente, De igual manera se aprecian galpones y bodegas en el eje de la Av. Linares. Presenta buena accesibilidad, cuenta con locomoción colectiva a través de buses de Transantiago. La urbanización es completa.

6.2. URBANIZACIÓN DEL SECTOR

Urbanización:	Completa	Tipo de Acera:	Pastelón	Agua Potable:	Red pública
Calidad:	Corriente	Jardín en Acera:	No formado	Aguas Lluvias:	Colector público
Estado Conservación:	Regular	Arborización:	Formada	Electricidad:	Aérea
Tipo de Calzada:	Asfalto	Alcantarillado:	Colector público	Gas:	Red pública

Observaciones:

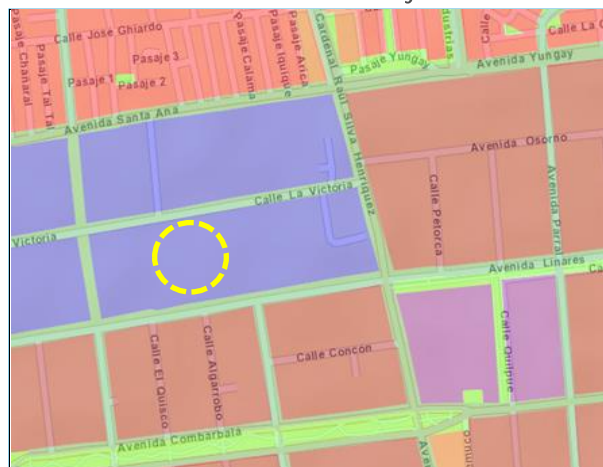
El sector cuenta con urbanización completa, en buen estado de conservación. Calles pavimentadas con señalización, tendido eléctrico, telefonía, agua potable y alcantarillado.

6.3. NORMATIVA

Zona de usos y edificación: **ZI-1 Zona Industrial Exclusiva**

Normativa / Uso	Vivienda	Industrial
Densidad máxima (viv./há)	-	-
Subdivisión predial mínima	-	1500
Frente Predial Mínimo	-	-
Coef. de constructibilidad	-	2
Coef. ocupación de suelo	-	0,7
Rasante	-	-
Altura máxima	-	14 metros
Antejardín	-	Según Art. 21 O.L.
Distanciamiento	-	-
Agrupamiento	-	Aislado

Plano de Zonificación de Usos y Edificación



Observaciones:

Esta información es solo referencial. Las condiciones aplicables al predio se entregan oficialmente en el respectivo certificado de informaciones previas (art. 1.4.4. de la O.G.U.C.)

Uso de Suelo:

Zona ZH-1, Zona industrial exclusiva

Usos Permitidos:

Residencial (solo se permitira viviendas destinadas a la permanencia de cuidadores), Equipamiento de clase: científico, comercio, deporte, seguridad, servicios y social, salud y educación, actividades productivas e instalaciones de impacto similar al industrial, Infraestructura, Areas verdes, espacios públicos.

Usos Prohibidos:

Todos los usos de suelo mencionados como no permitidos, los mencionados en el artículo 9 de la ordenanza municipal de la comuna de la Granja, además de los siguiente:

- Infraestructura de transporte: Terminales de buses, terminales de locomoción colectiva y depósitos de vehículos.
- Comercio: Mataderos, venta de chatarras, y desarmaduras.
- Salud: Cementerios y crematorios.
- Seguridad: Cárceles y bases militares.
- Residencial: Moteles.

6.4. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

Antecedentes municipales				
Permiso de Edificación	Recepción Final	Superficie con P.E.	Superficie con R.F.	Superficie Total
S/A	S/A	S/A	S/A	S/A
		-	-	-
Propiedad acogida a:		Cumple con Plan Regulador Vigente		
DFL 2 - 1959	No	Según uso actual del inmueble:	Si	
Ley 6.071 (venta por pisos)	No	Según tipo de construcción:	Si	
Ley 9.135 (ley Pereira)	No	Cambios al Plan Regulador:	No contempla	
Ley 19.537 (copropiedad inmobiliaria)	No	Mayor o mejor uso del inmueble:	Actual	
Destino del inmueble:	Industrial	Origen de las superficies:	Escrituras	
Inscripción de Dominio:	CBR San Miguel	Foja / n° / año: F16863/15570/2018	Monto:	1.000.000.000

Comentarios:

Sin acceso a los antecedentes municipales en la DOM.

6.5. TERRENO DE EMPLAZAMIENTO

Características		Deslindes	
Forma	Regular	Norte	35 m con: Deslinda con calle la Victoria
Topografía	Plana	Sur	35 m con: Deslinda con Av. Linares
Frente/Fondo	Adecuada	Oriente	174 m con: Deslinda con propiedad industrial
Orientación	Sur	Poniente	174 m con: Deslinda con propiedad industrial
Superficie Total Bruta:	6.090,00 m ²		
Expropiación o Cesión:	0,00 m ²		
Servidumbres	0,00 m ²		
Superficie Neta Tasada:	6.090,00 m ²		
Alcantarillado:	Red pública		
Agua potable:	Matriz pública		
Electricidad:	Red pública		
Gas:	Red pública		

Comentarios:

Según información extraída del PRC la propiedad no cuenta con afectación de utilidad pública y/o servidumbre de paso, no obstante se recomienda verificar con certificados pertinentes. Superficie del terreno aportado por el certificado de deslindes N° 295 / 2018

6.6. EDIFICACIONES

<div>1. Propiedad Industrial</div> 		Año Construcción:	1983	Superficie Total:	4.900,00	
		Descripción:	Galpones de tipología constructiva en estructura de acero predominante.			
		Programa:	S/A			
Adosamiento:	Continua	Perm. de Edificación:	S/A	Recepción Final:	S/A	
Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones		
Calidad:	Buena	Calidad:	Buena	Calidad:	Buena	
Estado:	Normal	Estado:	Normal	Estado:	Normal	
Cimientos:	H.A	Renovación Reciente:	No	Renovación Reciente:	No	
Estructura Principal:	Acero	Revestimiento Exterior:	Metálico y pintado	Alcantarillado:	A colector público	
Estructura Secundaria:	Madera	Revestimiento Interior:	S/A	Agua Potable:	De red pública	
Entrepiso:	No posee	Cielos:	No posee	Electricidad:	De red pública	
Escaleras:	No posee	Pavimentos Secos:	S/A	Gas:	De red pública	
Tabiques:	No posee	Pavimentos Húmedos:	S/A	Climatización:	S/A	
Techumbre:	Perfiles de acero	Puertas:	S/A	Calefacción	S/A	
Cubierta:	Acero zincado liso	Ventanas:	No posee	Sistema de Alarma:	S/A	
N° de Pisos:	-	Artefactos de Baño:	No posee	Ascensor:	S/A	
Subterráneos:	-	Mobiliario Fijo:	S/A	Otros:	S/A	

6.7. VIDAS ÚTILES PONDERADAS DE LAS EDIFICACIONES

Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Vida Útil Técnica	40	Vida Útil Técnica	15	Vida Útil Técnica	25
Vida Útil Remanente	25	Vida Útil Remanente	5	Vida Útil Remanente	14

6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Pavimento exterior:	Si	Sup.	1.012	m ²	Características:	Pavimentos exteriores
Cierro Perimetral:	Si	Cantidad	70	ml	Características:	Cierro perimetral frontal y posterior

Comentarios:

Obras complementarias en estado regular de conservación.

7. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el Enfoque de Mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como, "El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes". Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

7.1. REFERENCIAS DE MERCADO

Jerarquías del Valor Razonable (NIIF 13): Datos de entrada de Nivel 2

Tipo de inmuebles: Terrenos				Fecha de Valoración 01/07/2019				Valor UF \$ 27.908,86				
n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno m²	Sup. Constr. m²	Valor UF	Índices UF/m²		Distribución UF/m²		
								Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	ene-17	CBR	Santa Ana 79 (Rol 22-1414)	F71 N68	5.985	-	32.918	5,50	0,00	5,50	0,00	0
2	ago-19	Oferta	Av. Victoria 396	P.I.4990417	5.231	400	41.150	7,87	102,88	7,41	6,00	0
3	may-19	Oferta	Osorno 546	P.I.4829062	1.200	800	18.000	15,00	22,50	10,67	6,50	0
4	nov-18	Oferta	Av. Linares, la Granja	P.I.4411914	1.500	280	15.653	10,44	55,90	8,94	8,00	0
5	feb-19	Oferta	Terreno semi industrial, La Granja	P.I.3865057	1.200	-	9.034	7,53	0,00	7,53	0,00	0
6	may-19	CBR	Linares 61 (Rol 2418-3)	F3127 N2995	520	670	5.679	10,92	8,48	7,06	3,00	0
Promedio de la muestra:					2.606	538	20.406	9,54	47,44	7,85		

Homologación de: Terrenos

n°	Negociación	Ubicación	Tamaño	Forma	Normativa	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Índices UF/m²		Distribución UF/m²		
									Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	0%	S	0%	LMe	-5%	S	0%	31.272	5,23		5,23		
2	-5%	S	0%	Me	-10%	S	0%	34.978	6,69	87,44	6,30	5,10	
3	-5%	LP	5%	MMe	-20%	S	0%	13.500	11,25	16,88	8,00	4,88	
4	-5%	S	0%	MMe	-20%	S	0%	11.740	7,83	41,93	6,71	6,00	
5	-5%	LP	5%	MMe	-20%	S	0%	6.776	5,65		5,65		
6	0%	S	0%	MMe	-20%	S	0%	4.259	8,19	6,36	5,29	2,25	
Promedio de homologación:								17.087	7,47	38,15	6,19		

Terreno: Desv.Stand. 1,06 Error Stand. 0,43 Constr: Desv.Stand. 36,09 Error Stand. 18,05

Análisis estadístico de la muestra

En el análisis muestral, también se consideró la dispersión de estos datos, obteniendo una desviación estándar (al 95% de nivel de confianza) de 1,06 UF/m², con un error estadístico de 0,44 UF/m², lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 7,04 UF/m² a 7,91 UF/m², ubicándose esta propiedad por bajo la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 6 referencias utilizadas para este análisis.

Análisis de la muestra

Muestra compuesta por 6 terrenos de similares características a la propiedad en estudio, que se emplazan en un radio cercano. La muestra fue homologada para asemejarla lo mas posible al bien tasado.

Year	Age	Gender	Occupation	Education	Income	Health	Life Expectancy
1990	25	Male	Teacher	High School	\$15,000	Good	75.5
1990	35	Female	Nurse	College	\$25,000	Excellent	80.2
1990	45	Male	Engineer	University	\$40,000	Very Good	78.1
1990	55	Female	Homemaker	High School	\$10,000	Fair	73.8
1990	65	Male	Retired	College	\$20,000	Good	76.9
1990	75	Female	Volunteer	University	\$12,000	Excellent	79.3
1990	85	Male	Widower	High School	\$8,000	Fair	72.4
1990	95	Female	Widow	College	\$18,000	Good	77.6
1990	105	Male	Widower	University	\$30,000	Excellent	81.7
1990	115	Female	Widow	High School	\$10,000	Fair	74.5

-
- The map shows the San Ramón area in Paraguay. Key locations include Villa Santa Isabel, San Gregorio, Malaquías Concha, and San Ramón. The five numbered red circles are located in the central and eastern parts of the map, near the intersection of Av. San Roque and Av. San Roque. The map also shows the location of the Estadio Municipal San Ramón and the Estadio Municipal San Roque.



Testigo 2



Testigo 4



Testigo 6

8. ENFOQUE DE COSTOS

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

Terreno: se valoriza por su valor adoptado por referentes de mercado homologables, el terreno a reponer debe cumplir la función técnica del inmueble que se quiere analizar.

Construcciones y obras de Infraestructura: Las construcciones y obras civiles, se revalorizaron a su costo de reposición, descontadas las depreciaciones respectivas por desgaste físico y depreciación funcional. Para estos fines, se entiende como costo de reposición o CRN, el desembolso en dinero o equivalente que debiera efectuarse para adquirir o construir, en su ubicación actual y dejar en condiciones de funcionamiento, un bien que cumpla una función técnicamente equivalente a la del bien actual. Para la obtención de los costos de reposición se utilizaron valores estadísticos complementados con presupuestos de proyectos de construcción entregados por la Administración. Para el cálculo del valor razonable de las construcciones y obras civiles a partir del CRN se utilizó el Método de Ross-Heidecke y el Método de Marston y Agg según corresponde a cada componente.

8.1. VALORACIÓN POR ENFOQUE DE COSTOS

Considerando la metodología del **costo directo**, determinado a través de cotizaciones o presupuestos recientes para edificaciones de especificaciones técnicas y diseño equivalentes al evaluado, podemos establecer un valor preliminar de:

Ítem	Superficie	U.F. / m ²	Valor \$	Valor U.F.
Terreno	6.090	6,19	\$ 1.052.830.146	37.724
Construcciones	4.900	3,46	\$ 472.597.871	16.934
Obras Complementarias			\$ 16.495.311	591
Total			\$ 1.541.923.327	55.249

9. ENFOQUE DE INGRESOS

Se ha estimado el valor razonable de las propiedades mediante el enfoque de ingresos por capitalización de rentas. El enfoque de ingresos considera la actualización de los flujos asociados a los activos bajo análisis.

El valor presente se estimó proyectando un flujo en base a los ingresos obtenidos por el arriendo de las propiedad. Para la proyección se consideraron cánones mensuales de arriendos de las propiedades, superficies arrendables, vacancias estimadas, corredor de propiedades, administración de contratos, contribuciones, seguros, depreciación e impuestos esperados, para un periodo de definido de años de proyección.

9.1. REFERENCIAS DE ARRIENDO

Jerarquías del Valor Razonable (NIIF 13): Datos de entrada de Nivel 2

Tipo de inmuebles: Comerciales Fecha de Valoración 01/07/2019 \$ 27.908,86

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno m²	Sup. Constr. m²	Canon Mes UF/m²	Canon Mes \$	Canon Mes UF
a	mar-19	Oferta	Sector La Serena	P.I.4674646	-	1.200	0,09	\$ 3.014.157	108,00
b	jul-19	Oferta	Osorno	P.I.4932801	-	1.000	0,13	\$ 3.628.152	130,00
c	mar-19	Oferta	Av. Punta Arenas 7955	toctoc	-	1.400	0,12	\$ 4.520.677	161,98
d	mar-19	Oferta	Av. Santa Rosa / Av. Lo Ovalle	economicos	-	592	0,11	\$ 1.791.711	64,20
Promedio de la muestra:					-	1.048	0,11	\$ 3.238.674	116,04

Homologación de: Comerciales

n°	Negociación	Ubicación	Tamaño	Estado	Habilitación	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Canon Mes UF/m²	Canon Mes \$	Canon Mes UF		
a	0%	S	0%	Me	-10%	P	10%	0%	10%	0,10 \$ 3.315.573 118,80		
b	0%	LP	5%	Me	-10%	S	0%	LP	5%	0%	0,13 \$ 3.628.152 130,00	
c	0%	S	0%	Me	-10%	LP	5%	LP	5%	0%	0,12 \$ 4.520.677 161,98	
d	0%	M	-10%	Me	-10%	P	10%	LP	5%	0%	-5%	0,10 \$ 1.702.125 60,99
Promedio de homologación:									0,11 \$ 3.291.632 117,94			

Desv. Stand. 0,01

Error Stand. 0,01

Análisis estadístico de la muestra

En el análisis muestral de cánones, también se consideró la dispersión de estos datos, obteniendo una desviación estándar (al 95% de nivel de confianza) de 0,02 UF/m², con un error estadístico de 0,01 UF/m², lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 0,1 UF/m² a 0,12 UF/m², ubicándose esta propiedad por bajo la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 4 referencias utilizadas para este análisis.

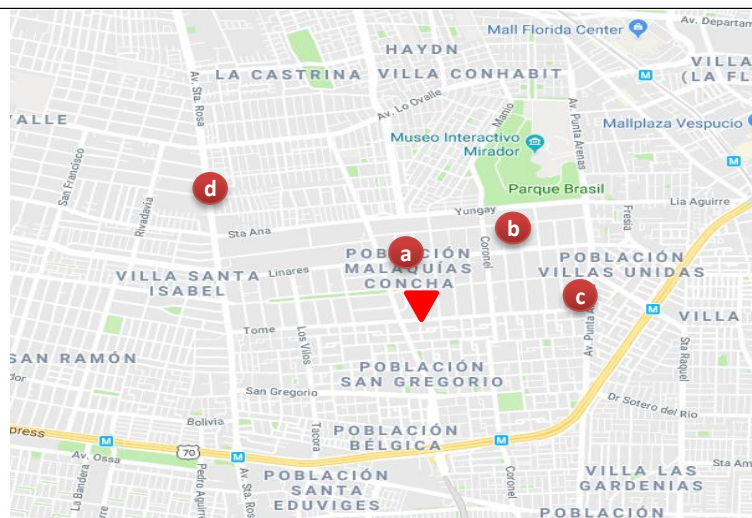
9.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE ARRIENDO

a. Propiedad Industrial en arriendo, cuenta con galpón y oficina, emplazada en la Av. Linares. Posee una superficie útil de 1.200 m² presenta similar ubicación en relación al bien tasado.

d. Propiedad industrial en arriendo, cuenta con un galpón en estructura metálica, emplazada en la calle Osorno. Posee una sup. útil de 1.000 m², inferior ubicación en relación al bien tasado.

c. Propiedad industrial en arriendo, cuenta con un galpón en estructura metálica, emplazada en la Av. Punta Arenas. Posee una sup. útil de 1.400 m², similar ubicación en relación al bien tasado.

d. Propiedad industrial en arriendo, posee galpón y oficina, cuenta con 2 niveles, cercana a la Av. Santa Rosa y Av. Lo Ovalle. Posee una sup. útil de 592 m², presenta mejor ubicación en relación al bien tasado.



Testigo a



Testigo b



Testigo c



Testigo d

9.3. INPUTS DE RENTABILIDAD

n°	Rol	Construcción	Superficie m ²	Renta mes (UF/m ²)	Renta Mes (UF)	Renta Mes (\$)	Renta Año (UF)
1	5151-3	Galpón Original N° 1	804,00	0,11	84,59	\$ 2.360.880	1.015,11
2	5151-3	Galpón Original N° 2	150,00	0,11	15,78	\$ 440.463	189,39
3	5151-3	Galpón Original N° 3	450,00	0,11	47,35	\$ 1.321.388	568,16
4	5151-3	Ampliaciones Galpones N° 1	440,00	0,11	46,29	\$ 1.292.024	555,53
5	5151-3	Ampliaciones Galpones N° 2	800,00	0,11	84,17	\$ 2.349.134	1.010,06
6	5151-3	Ampliaciones Galpones N° 3	170,00	0,11	17,89	\$ 499.191	214,64
7	5151-3	Ampliaciones Galpones N° 4	510,00	0,11	53,66	\$ 1.497.573	643,91
8	5151-3	Ampliaciones Galpones N° 5	250,00	0,11	26,30	\$ 734.105	315,64
9	5151-3	Otras Ampliaciones tipo Galpón	1326,00	0,11	139,51	\$ 3.893.690	1.674,17
Renta Mes Total CLP		\$	14.388.448				
Renta Mes Total UF:			515,55				
Renta Mes Prom. UF/m ² :			0,11				
Sup. Útil Arrendable:			4.900 m ²				

10. ANEXOS

10.1. PLANO DE UBICACIÓN

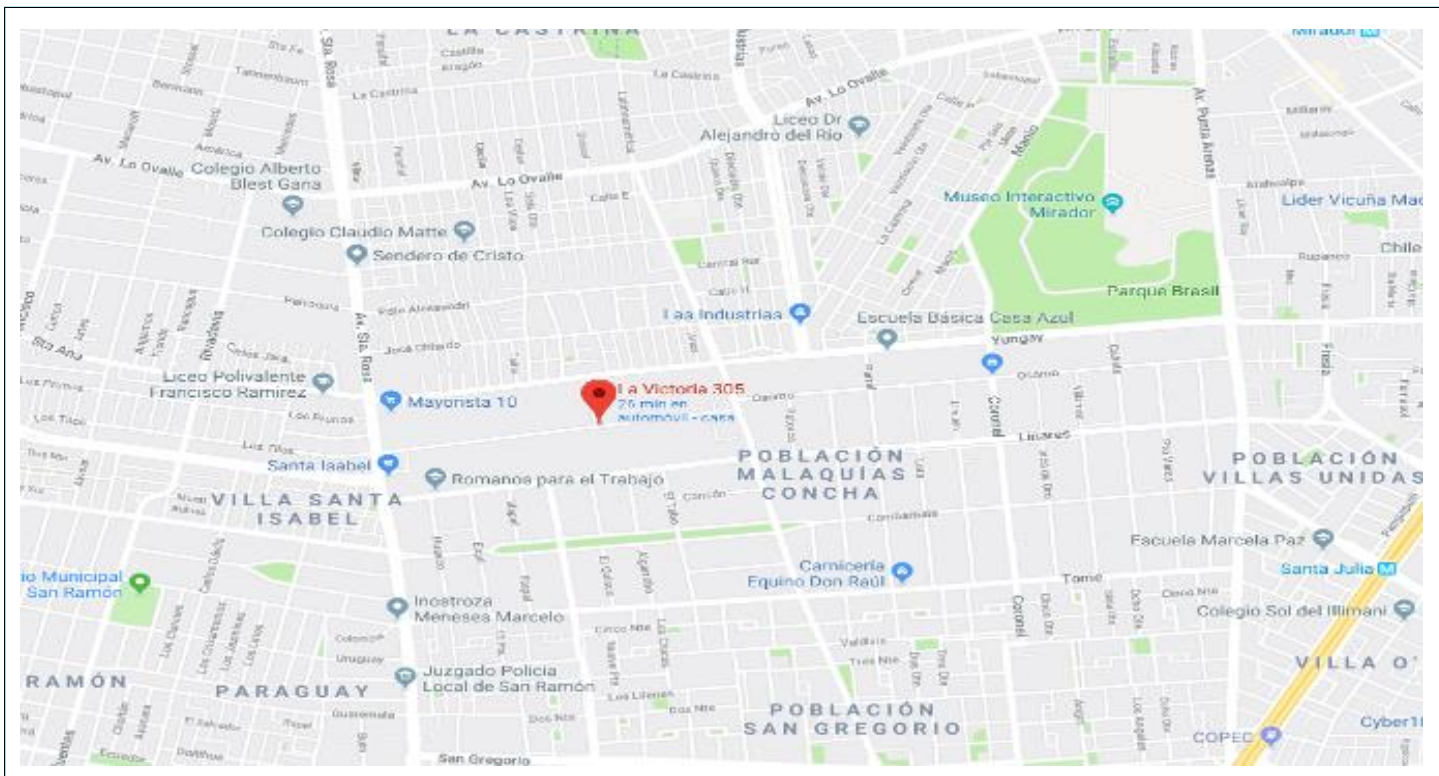
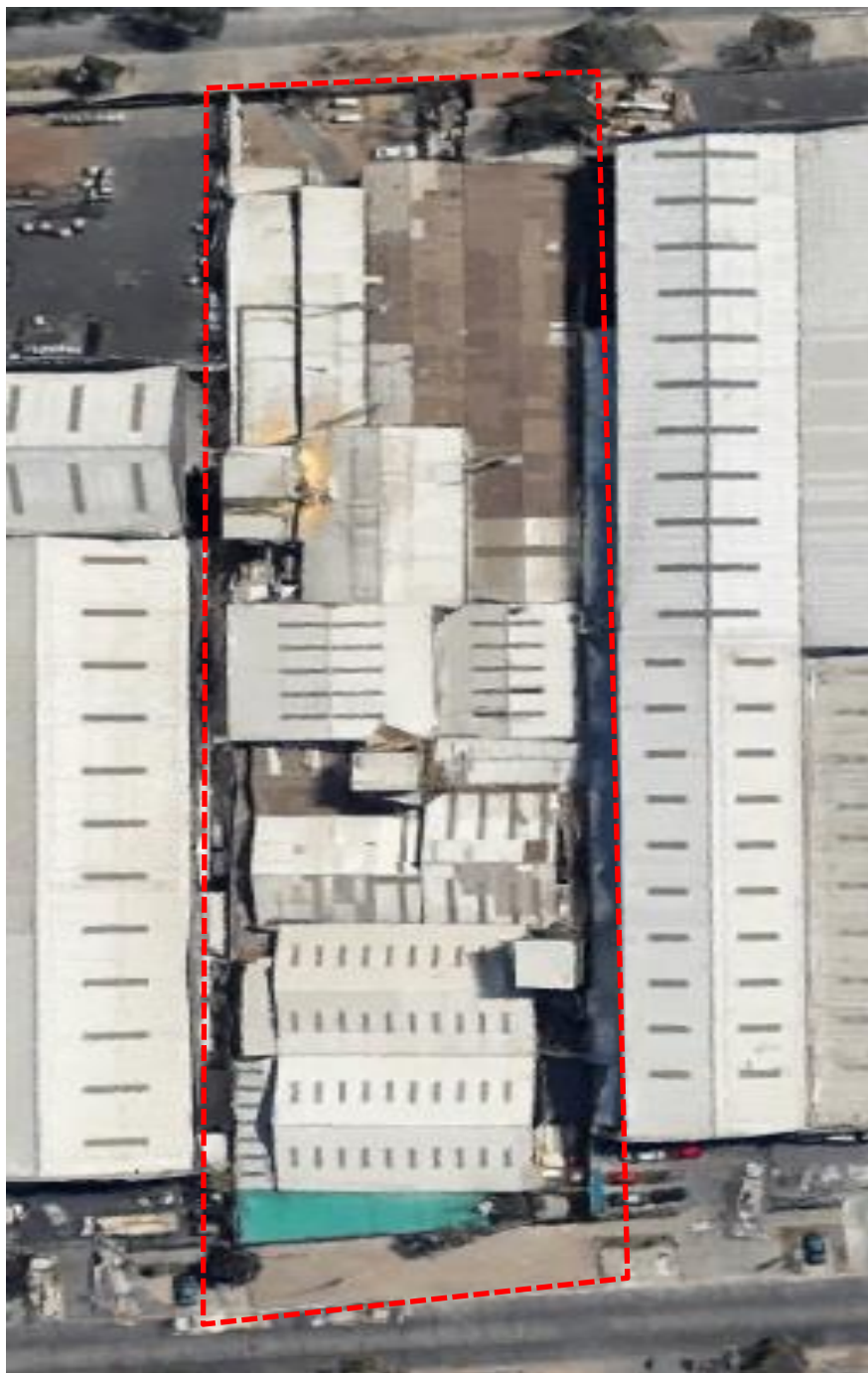


Imagen Satelital



Plano de Ubicación

10.2. PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE



CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

22 de Agosto de 2019

Datos Generales					
Comuna		LA GRANJA		ROL	05151-00003
Dirección o Nombre de la Propiedad		LA VICTORIA 0305 BARRIO INDUSTRIAL			
Nombre del Propietario		BANCO DE CHILE			
Ubicación	URBANA	Destino	INDUSTRIA	Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2019			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2	
Avalúo Total	\$ 368.458.839	Contribución Neta	\$ 1.002.208
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 368.458.839	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 23.029
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0
		Contribución Total	\$ 1.025.237

Avalúo Total Actualizado al 22/08/2019\$ 374.354.014

La información espacial contenida es solo referencial.

DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna: LA GRANJA
Rol Predial: 5151-3
Dirección o Nombre de la Propiedad: LA VICTORIA 0305 BARRIO INDUSTRIAL
Ubicación: URBANA
Reavalúo: 2018
Destino: INDUSTRIA
Área Homogénea: IBB005

Catastro Valorizado

Avalúo Total: \$374.354.014
Avalúo Afecto: \$374.354.014
Avalúo Exento: \$0

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2019

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

Áreas Homogéneas RAV NO Agrícola 2018 (+)

Ocultar

10.4. FOTOGRAFÍAS



11. PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS

BASES DE LA VALORACIÓN

En el informe de valoración se establece el objeto de la valoración y, salvo que se estipule lo contrario, las bases de la valoración responden a las normas internacionales establecidas bajo IFRS.

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

FUENTES DE INFORMACIÓN

En el informe de valoración se detallan las Fuentes de Información utilizadas. Colliers International acepta como correcta y completa la información facilitada por las fuentes indicadas en el informe, y suma que dicha información es fiable, precisa y completa. La información facilitada por el Mandante y Organismos Públicos, salvo que se indique expresamente lo contrario, Colliers International considera que la información analizada es correcta, exacta, adecuada y actualizada y que no ha sido corregida o modificada, reflejando la verdadera situación en la que se encuentra.

Nuestro análisis y valoración han sido realizados en base a criterios de buena fe y asumiendo como razonables los supuestos utilizados para la elaboración del informe.

COSTES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Colliers International no ha analizado la calidad del terreno en los que se encuentran ubicados los activos (posible inestabilidad o contaminación del suelo), asumiendo que las condiciones del suelo son adecuadas para la construcción de los activos allí situados o el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios (sobrecarga del suelo, condiciones del terreno, etc.). Salvo indicación en contra, entendemos que los materiales, las instalaciones y el terreno se encuentran en buenas condiciones.

Los informes de valoración no contemplan la realización de un análisis detallado del terreno ni de las condiciones estructurales de los activos. Colliers International no ha comprobado ni testado la estructura y características técnicas de los activos ni ha solicitado ningún estudio independiente para analizar aquellas zonas de la propiedad que se encuentran al descubierto y que no son fácilmente accesibles o visibles, ni la posible utilización de materiales considerados perjudiciales para la salud o peligrosos. Asimismo, Colliers no ha comprobado que la propiedad no tenga fallos estructurales, podredumbre, plagas o cualquier otro defecto como falta de solidez o la posible utilización de materiales perniciosos durante su construcción.

Sin embargo, en el informe de valoración se recogen los comentarios sobre aquellas faltas, defectos aparentes o activos en mal estado de conservación, que hayan sido detectados durante la visita a los activos o de los que hayamos sido oportunamente informados.

12. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente Análisis es el resultado de una estimación de valoración independiente, parcial, limitada y aproximada de los inmuebles y ha sido realizado con las limitaciones y conforme a las bases de valoración y asunciones descritas anteriormente.

Colliers International, no ha emitido ningún juicio, ni garantiza ningún aspecto comercial, financiero, fiscal, contable, actuarial o legal, ni con la adecuación de los seguros o de cualquier otro contrato o de las condiciones técnicas o físicas de los inmuebles.

En el supuesto de que se produjese una modificación en los inmuebles o que cualquiera de las bases de valoración o asunciones descritas resultase incorrecta o inadecuada, el Análisis podría tener que ser revisado. A este respecto, Colliers International no será responsable frente al mandante, ni frente a ningún tercero en relación con la Estimación de Valoración, por la inexactitud de las bases de valoración adoptadas o las asunciones realizadas.

El presente Análisis y sus Anexos se emiten a favor y para el uso exclusivo del Mandante. El Informe y sus Anexos son confidenciales y no deben ser revelados a ningún tercero sin la autorización previa y por escrito de Colliers International. Adicionalmente, ninguna otra persona deberá tener acceso al contenido del mismo sin autorización previa de Colliers International, sin que Colliers sea responsable ante terceros. En caso contrario, Colliers International, no será responsable por ninguna cuestión al margen del alcance y las limitaciones del presente informe o del fin para el que se ha emitido.

Colliers International no asume ningún tipo de compromiso de exclusividad en relación con el propósito, ámbito, objeto y contenido del presente Análisis. La preparación de este Análisis y la Estimación de Valoración no limita ningún sentido la facultad de Colliers International de asesorar, cooperar, asistir, valorar o en cualquier otra forma, estar vinculado con el Mandante en el futuro.

Este informe de valoración ha sido preparado sobre las bases y circunstancias específicas del mercado inmobiliario en el momento de la evaluación de los activos y basada en datos, información y documentación proporcionada por el cliente y nuestras fuentes de mercado a la fecha de la valoración.

Los profesionales que firman este Informe, declaran que:

1. Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
2. Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la valuación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble y su vecindario están mencionados.
5. Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparadas por el tasador abajo firmante, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la valuación, en conformidad al artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

Atentamente:



Bernardita Latorre

Gerente

Tasación de Activos Fijos



Juan Carlos Lombardo

Analista

Tasación de Activos Fijos

José Manuel Díaz

Tasador

Tasación de Activos Fijos