

INFORME DE VALUACIÓN

NIC 40 Propiedades de Inversión

Industrial, Chiloé 1950

Comuna de Santiago, región Metropolitana.

Inmueble de propiedad de: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

Solicitado por: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

Santiago de Chile, fecha de informe: 01/07/2019

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	13
8. ENFOQUE DE COSTOS	15
9. ENFOQUE DE INGRESOS	16
10. ANEXOS	19
11. PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	25
12. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	26

1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS

Santiago, 01/07/2019.

Estimados Señores
Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

El Regidor 66, piso 12
Las Condes
Santiago, Chile
Tel: (56-2) 496 1500
www.colliers.cl

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 Limitada (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 Limitada, 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 Chiloé 1950, comuna de Santiago, 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 sujetos 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 Limitada 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

Raúl Quinteros A.
Tasador / Constructor Civil
Tasación de Activos Fijos

2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada, hemos realizado la valuación del inmueble tipo Industrial, ubicado en Chiloé 1950, comuna de Santiago, 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	936,00	m ²	\$ 562.396	20,15	\$ 526.402.926	18.861
Construcciones	1.098,07	m ²	\$ 167.852	6,01	\$ 184.313.067	6.604
Obras Complementarias	1,00	Global			\$ 5.298.850	190
Total					\$ 716.014.843	25.655

Cuadro de estimación del canon de arriendo

Ítem	Cantidad	Unidad	Canon Mensual Unitario		Canon Mensual Total	
			(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Industrial	1.098,07	m ²	\$ 4.324	0,15	\$ 4.748.244	170

- 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 checked="" type="checkbox"/> Planos del inmueble	<input checked="" type="checkbox"/> Escrituras
<input checked="" 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
- Maquinarias
- Equipos

FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Industrial fue visitado por la división de Tasación de Activos Fijos de Colliers International con fecha 11/06/2019, con el fin de realizar una inspección física exterior e interior para su posterior valoración.

MANDANTE

DIRECCIÓN

Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada, Rut: 76327534-5
Chiloé 1950, comuna de Santiago, 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 Chiloé 1950, comuna de Santiago, Región Metropolitana, perteneciente a Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada 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

- **ENFOQUE DE MERCADO**
Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo
 - Precios observables en el mercado
 - Transacciones comparables
- **ENFOQUE DE INGRESOS**
Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo.
 - Capitalización de rentas
 - Metodología del valor residual dinámico
- **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 valido siempre y cuando el mercado en análisis sea robusto y presente 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 Limitada

Rut: 76327534-5 Fecha de Propuesta: 27/05/2019 ICT:

5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección: Chiloé 1950

Propietario: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada

Comuna: Santiago

Fecha de Visita: 11/06/2019

Región: Metropolitana

Roles: 3720-25

Tipo de Activo: Industrial

Avalúo Fiscal Total: \$ 332.668.552

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA



DESCRIPCIÓN

El inmueble tasado corresponde a una propiedad de uso "Industrial", según SII, emplazada en la vereda oriente de la Calle Chiloé, entre las calles General Gana y Arauco, zona sur de la comuna de Santiago. La propiedad posee un rol unico N°3720-25.

Actualmente la propiedad se encuentra arrendada a una empresa destinada al rubro eléctrico. El plan regulador comunal señala que pertenece a la zona "E".

Sector de usos mixtos, consolidado que concentra principalmente actividades industriales, comerciales y habitacionales. En los ejes estructurantes cercanos, como lo son la Av. Santa Rosa y la Av. San Diego distantes a +/- 300 metros, se aprecia el mayor volumen de comercio y equipamiento variado del sector. Posee buena conectividad, cabe destacar que a 800 metros se encuentra estación del Metro Franklin.

La superficie total del terreno es de 936 m², parte del mismo se encuentra afecto a utilidad pública, con una superficie de 59,60 m². Las construcciones existentes se encuentran distribuidas de la siguiente manera:

- Galpón de tipología constructiva en acero predominantemente.
- Oficinas de tipología constructiva en elementos metálicos prefabricados.

Las edificaciones se encuentran en buen estado de conservación, con terminaciones de buena calidad, sin daños y/o problemas aparentes que puedan afectar el valor del bien tasado.

5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

TERRENO	Nº	Rol	Dirección	Sup. m ²	Forma	Topografía	\$ / m ²	U.F. / m ²	Fecha de Tasación: 01/07/2019		Valor \$	Valor UF							
	1	3720-25	Chiloé 1950 (Cabida física)	876,40	Regular	Plana	\$ 600.642	21,52	\$ 526.402.926		18.861								
	2	3720-25	Superficie Afecta a utilidad pública	59,60	Regular	Plana	\$ -	0,00	\$ -		0								
	Subtotal Terrenos				936,00				\$ 562.396	20,15	\$ 526.402.926	18.861							
CONSTRUCCIONES	Nº	Rol	Nombre	Sup. m ²	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/m ²	Dep.UF/m ²	Valor \$	Valor UF				
	1	3720-25	Oficinas 1er Piso	61,76	2004	G.Pref.Met.	Buena	Normal	40,0	24,5	1.031	16,70	11,59	\$ 19.984.059	716				
	2	3720-25	Galpón	632,15	2004	AA.Galpón	Buena	Normal	40,0	24,5	4.972	7,87	5,56	\$ 98.109.630	3.515				
	3	3720-25	Oficinas 2do Piso Bajo Galpón	74,55	2004	G.Pref.Met.	Buena	Normal	40,0	24,5	1.082	14,52	10,08	\$ 20.976.171	752				
	4	3720-25	Altillo	329,61	2004	AA.Galpón	Buena	Normal	40,0	24,5	2.293	6,96	4,92	\$ 45.243.207	1.621				
	Subtotal Construcciones				1.098,07				40	25	9.379	8,54	6,01	\$ 184.313.067	6.604				
OO.CC.	Nº	Rol	Nombre	Cant. Uni	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/Uni	K	Dep.UF/Uni	Valor \$	Valor UF			
	1	3720-25	Cierros Perimetrales	165 ml	2004	Cierro ml	Buena	Normal	30,0	18,0	200	1,21	34%	0,80	\$ 3.706.132	133			
	2	3720-25	Pav. Exteriores (Radier)	60 m ²	2004	Pavim.m ²	Buena	Normal	30,0	18,0	86	1,43	34%	0,95	\$ 1.592.718	57			
	Subtotal Obras Complementarias				285									\$ 5.298.850	190				
	Totales:													\$ 716.014.843	25.655				
	TOTAL VALOR ENFOQUE DE MERCADO O COSTOS													\$ 716.014.843	UF 25.655				
	TOTAL VALOR ENFOQUE DE INGRESOS													\$ 624.765.507	UF 22.386				
	VALOR FINAL ADOPTADO													\$ 716.014.843	UF 25.655				

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:	Renovación	Calidad del Sector:	Corriente
Estado Conservación:	Bueno	Mercado Objetivo:	Mixto Habitacional	Facilidad de Estac.	Normal
Demanda:	Media	Altura Edificación:	5 pisos	Vías de Acceso:	Normal
Destino del Barrio:	Mixto	Edad Media Sector:	50 años	Equipamiento Básico:	Completo

Vías Principales: Av. Santa Rosa a 300 mts. y Av. San Diego a 300 mts.
 Distancias: Centro Comercial: 800 mts. Colegios: 500 mts. Transporte Público: Bus a 300 mts.
 Usos del sector: Comercial: 15 % Industrial: 40 % Habitacional: 30 % Equipamiento: 15 % Sitios Eriazos: 0 % 100

Observaciones:

Sector de usos mixtos, consolidado, ubicado al Sur de la comuna de Santiago, cercano al sector "Franklin", que concentra actividades principalmente industriales, comerciales y habitacionales. Las Avenidas Santa Rosa y San Diego, ejes estructurantes de la comuna, se encuentran a 300 metros aproximadamente, estas arterias viales cuentan con amplia variedad de actividades comerciales y de equipamiento variado. Presenta buena conectividad a través de locomoción colectiva (buses transantiago), además de la cercanía a la estación de metro Franklin, ubicada a 800 metros aproximadamente.

6.2. URBANIZACIÓN DEL SECTOR

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

Observaciones:

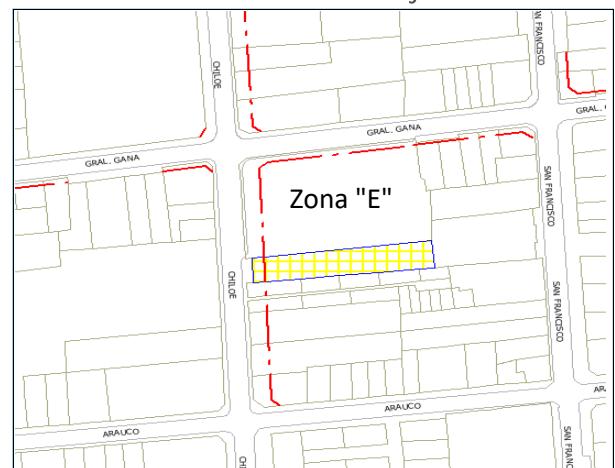
Sector con urbanización completa en normal estado de conservación. Calles pavimentadas con señalización, telefonía, alcantarillado, tendido eléctrico, agua potable. Cuenta con ensanche proyectado el cual afecta parcialmente a la propiedad en su frente.

6.3. NORMATIVA

Zona de usos y edificación:

Normativa / Uso	Vivienda	Comercio, equip. y otros usos
Densidad máxima (hab/há)	1140	-
Subdivisión predial mínima	300	300
Frente Predial Mínimo	-	-
Coef. de constructibilidad	2	3,1
Coef. ocupación de suelo	70%	100%
Rasante	-	-
Altura máxima	14 m	14 m
Antejardín	-	-
Distanciamiento	-	-
Agrupamiento	A - P - C	A - P - C

Plano de Zonificación de Usos y Edificación



Uso de Suelo

Zona E

Usos Permitidos

Residencial; Equipamiento: científico, comercio, culto, cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social; Actividades Productivas; Infraestructura; Areas Verdes.

Usos Prohibidos

Los no mencionados como permitidos

6.4. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

Antecedentes Municipales

Permiso de Edificación	Recepción Final	Superficie con P.E.	Superficie con R.F.	Superficie Total
12914 / 2004	-	1.157,90	-	1.100,00
		1.157,90	-	1.100,00

Propiedad acogida a:

DFL 2 - 1959	No
Ley 6.071 (venta por pisos)	No
Ley 9.135 (ley Pereira)	No
Ley 19.537 (copropiedad inmobiliaria)	No

Cumple con Plan Regulador Vigente

Según uso actual del inmueble:	No
Según tipo de construcción:	No
Cambios al Plan Regulador:	Sin información
Mayor o mejor uso del inmueble:	Residencial

Destino del inmueble: Industria

Origen de las superficies: Plano Municipal

Inscripción de Dominio: CBR de Santiago Foja / n° / año: 77012 / 116547 / 2014 Monto: 436.251.765

Comentarios:

En la DOM se informa solo permiso de edificación, sin certificado de recepción final. Cabe destacar que existe un área de construcción indicada en el permiso de edificación que se encuentra en otro predio, la cual fue descontada para efectos de la tasación.

6.5. TERRENO DE EMPLAZAMIENTO

Características		Deslindes			
Forma	Regular	Norte	70,35	m con:	Propiedad Vecina
Topografía	Plana	Sur	56,6	m con:	Propiedad Vecina
Frente/Fondo	Extensa	Oriente	12,55	m con:	Propiedad Vecina
Orientación	Poniente	Poniente	12	m con:	Calle Chiloe
Superficie Total Bruta:	936,00 m ²			Alcantarillado:	Red pública
Expropiación o Cesión:	59,60 m ²			Agua potable:	Matriz pública
Servidumbres	0,00 m ²			Electricidad:	Red pública
Superficie Neta Tasada:	876,40 m ²			Gas:	Solución particular

Comentarios:

Terreno se encuentra afecto a utilidad pública, afectando a parte de su frente, no afectando construcciones existentes.

6.6. EDIFICACIONES

1. Oficinas 1er Piso		Año Construcción: 2004	Superficie Total: 61,76
		Descripción: Oficinas comerciales y administrativas, de tipología constructiva predominante en elementos metálicos.	
Programa: Oficinas, baños, sala de reunión, pasillos internos.			
Adosamiento: Adosada	Perm. de Edificación: 12914 / 2004	Recepción Final: -	
Obra Gruesa		Terminaciones	
Calidad: Buena	Calidad: Corriente	Calidad: Buena	
Estado: Bueno	Estado: Bueno	Estado: Normal	
Cimientos: Hormigón	Renovación Reciente: No	Renovación Reciente: No	
Estructura Principal: Acero Galvanizado	Revestimiento Exterior: Pintura / Planchas Ace	Alcantarillado: A colector público	
Estructura Secundaria: Acero Galvanizado	Revestimiento Interior: Pintura / Planchas Ace	Agua Potable: De red pública	
Entrepiso: No posee	Cielos: Yeso-carton	Electricidad: De red pública	
Escaleras: No posee	Pavimentos Secos: Piso Flotante	Gas: De red privada	
Tabiques: Acero placas de yeso-c	Pavimentos Húmedos: Cerámica / Piso Flotan	Climatización: Split aereo	
Techumbre: Perfiles de acero	Puertas: Contraplaca	Calefacción: -	
Cubierta: Acero zincado acanalac	Ventanas: Aluminio blanco	Sistema de Alarma: Si	
N° de Pisos: 1	Artefactos de Baño: Nacionales corrientes	Ascensor: No	
Subterráneos: 0	Mobiliario Fijo: Melamina	Otros: -	
2. Galpón		Año Construcción: 2004	Superficie Total: 632,15
		Descripción: Galpón con planta libre, de tipología constructiva predominante en acero.	
Programa: Planta libre, laboratorios modulares, basicamente son puertas que dividen entre pilares los recintos.			
Adosamiento: Adosada	Perm. de Edificación: 12914 / 2004	Recepción Final: -	
Obra Gruesa		Terminaciones	
Calidad: Buena	Calidad: Corriente	Calidad: Buena	
Estado: Bueno	Estado: Bueno	Estado: Normal	
Cimientos: Hormigón	Renovación Reciente: No	Renovación Reciente: No	
Estructura Principal: Acero	Revestimiento Exterior: Plancha de acero	Alcantarillado: A colector público	
Estructura Secundaria: -	Revestimiento Interior: pintura	Agua Potable: De red pública	
Entrepiso: Losa colaborante (placa	Cielos: No posee	Electricidad: De red pública	
Escaleras: Perfiles de acero	Pavimentos Secos: Radier Afinado	Gas: No posee	
Tabiques:	Pavimentos Húmedos: Cerámica	Climatización: -	
Techumbre: Perfiles de acero	Puertas: Acero	Calefacción: -	
Cubierta: Acero zincado acanalac	Ventanas: No posee	Sistema de Alarma: -	
N° de Pisos: 1	Artefactos de Baño: Nacionales corrientes	Ascensor: -	
Subterráneos: 0	Mobiliario Fijo:	Otros: -	

3. Oficinas 2do Piso Bajo Galpón



Adosamiento: Adosada

Obra Gruesa

Calidad:	Buena
Estado:	Normal
Cimientos:	Pilares de Acero
Estructura Principal:	Acero Galvanizado
Estructura Secundaria:	-
Entrepiso:	No posee
Escaleras:	Perfiles de acero
Tabiques:	No posee
Techumbre:	Perfiles de acero
Cubierta:	Acero zincado acanalac
Nº de pisos:	1
Subterráneos:	0

Año Construcción: 2004,00

Descripción: Oficina ubicada en el segundo piso bajo la envolvente del galpón. tipología constructiva predominante en elementos metálicos.

Programa: Planta libre

Perm. de Edificación: 12914 / 2004

Recepción Final: -

Terminaciones

Calidad:	Buena
Estado:	Bueno
Renovación Reciente:	No
Revestimiento Exterior:	Yeso-cartón
Revestimiento Interior:	Pintura
Cielos:	Cielo falso modular
Pavimentos Secos:	Piso Flotante
Pavimentos Húmedos:	-
Puertas:	MDF
Ventanas:	Aluminio blanco
Artefactos de Baño:	No posee
Mobiliario Fijo:	

Instalaciones

Calidad:	Corriente
Estado:	Bueno
Renovación Reciente:	No
Alcantarillado:	No posee
Agua Potable:	No posee
Electricidad:	De red pública
Gas:	No posee
Climatización:	Split Aereo
Calefacción:	-
Sistema de Alarma:	-
Ascensor:	-
Otros:	-

4. Altillo



Adosamiento: Adosada

Obra Gruesa

Calidad:	Buena
Estado:	Normal
Cimientos:	Pilares Acero
Estructura Principal:	Acero
Estructura Secundaria:	-
Entrepiso:	Losa colaborante (placa)
Escaleras:	Perfiles de acero
Tabiques:	No posee
Techumbre:	Perfiles de acero
Cubierta:	Acero zincado acanalac
Nº de pisos:	1
Subterráneos:	0

Año Construcción: 2004

Superficie Total: 329,61

Descripción: Altillo con uso de bodega, tipología constructiva predominante en acero.

Programa: Planta libre, posee dos laboratorios los cuales son desmontables en paneles isopanel.

Perm. de Edificación: 12914 / 2004

Recepción Final: -

Terminaciones

Calidad:	Corriente
Estado:	Regular
Renovación Reciente:	No
Revestimiento Exterior:	Planchas de acero
Revestimiento Interior:	pintura
Cielos:	No posee
Pavimentos Secos:	Radier Afinado
Pavimentos Húmedos:	-
Puertas:	-
Ventanas:	No posee
Artefactos de Baño:	No posee
Mobiliario Fijo:	-

Instalaciones

Calidad:	Corriente
Estado:	Normal
Renovación Reciente:	No
Alcantarillado:	No posee
Agua Potable:	No posee
Electricidad:	De red pública
Gas:	No posee
Climatización:	-
Calefacción:	-
Sistema de Alarma:	-
Ascensor:	-
Otros:	-

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	7	Vida Útil Remanente	12

6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Pavimento exterior:	Si	Sup.	60	m ²	Características:	Radier Afinado acceso
Cierro Perimetral:	Si	Cantidad	165	ml	Características:	Cierros de Albañilería

Comentarios:

Las obras complementarias presentan un buen estado 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

nº	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno m ²	Sup. Constru. m ²	Valor UF	Fecha de Valoración 01/07/2019		Valor UF \$ 27.908,86	Distribución UF/m ²		
								Índices UF/m ²	Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	may-19	Oferta	Calle Maule, E	P.I.4835990	600	-	11.000	18,33	0,00	18,33	0,00	0	
2	jul-19	Oferta	Calle Arturo Prat, E	P.I.4913610	980	1.200	26.873	27,42	22,39	22,52	4,00	0	
3	abr-19	Oferta	Rogelio Ugarte / Ñuble, E	P.I.4734984	830	830	24.862	29,95	29,95	24,95	5,00	0	
4	jul-17	Oferta	Franklin, Arturo Prat / Ñuble, E	P.I.3485549	2.730	-	57.825	21,18	0,00	21,18	0,00	0	
5	feb-19	Oferta	Santiago Concha, E	P.I.4612379	928	-	17.632	19,00	0,00	19,00	0,00	0	
6	jun-19	Oferta	Eduardo Matte / Arauco, E	P.I.4872646	623	-	10.800	17,34	0,00	17,34	0,00	0	
Promedio de la muestra:					1.115	1.015	24.832	22,20	26,17	20,55	4,50	0	

Homologación de: Terrenos

nº	Negociación	Ubicación	Tamaño	Forma	Normativa	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Índices UF/m ²		Distribución UF/m ²		
									Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	-5%	P	10%	LMe	-5%	S	0%	S	0%	5%	5%	11.550	19,25
2	-5%	S	0%	S	0%	S	0%	S	0%	5%	0%	26.873	27,42
3	-5%	S	0%	S	0%	S	0%	S	0%	5%	0%	24.862	29,95
4	-5%	S	0%	Ma	10%	S	0%	S	0%	5%	10%	63.608	23,30
5	-5%	P	10%	S	0%	S	0%	S	0%	5%	10%	19.395	20,90
6	-5%	P	10%	LMe	-5%	S	0%	S	0%	5%	5%	11.340	18,20
Promedio de homologación:								26.271	23,17	26,17	21,52	4,50	0

Terreno: Desv.Stand. 2,55

Error Stand. 1,04

Constr: Desv.Stand. 5,35

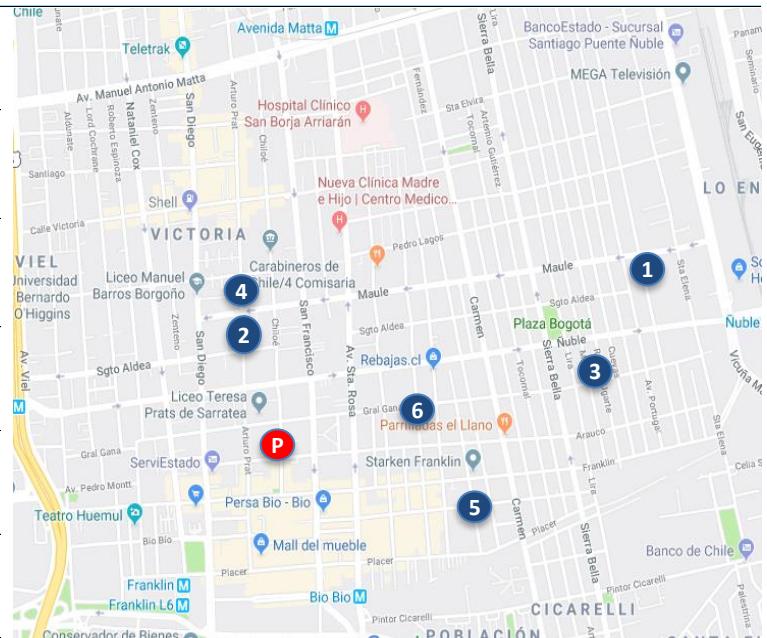
Error Stand. 3,78

Análisis de la muestra

La muestra esta compuesta por seis terrenos en venta con características similares a la propiedad en estudio, tanto en ubicación, superficie y normativa. Cabe destacar que todos los terrenos poseen la misma normativa (uso de suelo E). Para efectos de la homologación, se descontaron los valores de las construcciones y de esta forma se obtuvo el valor de terreno despejado. El valor resultante homologado es de 21,52 UF/m².

7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

- Terreno en venta, con una superficie de 600 m², topografía plana, emplazado en la calle El Maule. La ubicación se considera inferior en relación al bien tasado. Uso de suelo "E".
- Terreno en venta, con una superficie de 980 m², topografía plana, posee construcciones, emplazado en la calle Arturo Prat. La ubicación se considera similar en relación al bien tasado. Uso de suelo "E".
- Terreno en venta, con una superficie de 830 m², topografía plana, posee construcciones, emplazado en la calle Rogelio Ugarte. La ubicación se considera similar en relación al bien tasado. Uso de suelo "E".
- Terreno en venta, con una superficie de 2730 m², topografía plana, emplazado en la calle Arturo Prat. La ubicación se considera similar en relación al bien tasado. Uso de suelo "E".
- Terreno en venta, con una superficie de 928 m², topografía plana, emplazado en la calle Santiago Concha. La ubicación se considera inferior en relación al bien tasado. Uso de suelo "E".
- Terreno en venta, con una superficie de 623 m², topografía plana, emplazado en la calle Eduardo Matte. La ubicación se considera inferior en relación al bien tasado. Uso de suelo "E".



Testigo 1

Testigo 2

Testigo 3

Testigo 4



Testigo 5



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 existe 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	936,00	20,15	\$ 526.402.926	18.861
Construcciones	1.098,07	6,01	\$ 184.313.067	6.604
Obras Complementarias			\$ 5.298.850	190
Total			\$ 716.014.843	25.655

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: Industriales				Fecha de Valoración 01/07/2019				\$ 27.908,86	
nº	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno m ²	Sup. Constru. m ²	Canon Mes UF/m ²	Canon Mes \$	Canon Mes UF
a	nov-18	Oferta	Ñuble / Cuevas	P.I.4427483	-	1.114	0,10	\$ 3.069.975	110,00
b	sept-18	Oferta	Santa Rosa / El Maule	P.I.4944050	-	900	0,18	\$ 4.592.682	164,56
c	jun-19	Oferta	Juan Vicuña	P.I.4892397	-	400	0,16	\$ 1.801.796	64,56
d	jul-19	Oferta	Arturo Prat	P.I.4913647	-	1.200	0,14	\$ 4.797.254	171,89
Promedio de la muestra:					-	904	0,15	\$ 3.565.427	127,75

Homologación de: Industriales

nº	Negociación	Ubicación	Tamaño	Estado	Habilitación	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Canon Mes UF/m ²	Canon Mes \$	Canon Mes UF	
a	0%	P	10%	S	0%	S	0%	0%	0,11	\$ 3.376.972	121,00
b	0%	M	-10%	LMe	-5%	S	0%	0%	0,16	\$ 3.903.780	139,88
c	0%	S	0%	Me	-10%	LP	5%	S	0,15	\$ 1.711.706	61,33
d	0%	S	0%	S	0%	LP	5%	S	0,15	\$ 5.037.117	180,48
Promedio de homologación:								0,14	\$ 3.507.394	125,67	

Desv. Stand. 0,02

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 0,03 UF/m², con un error estadístico de 0,02 UF/m², lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 0,13 UF/m² a 0,15 UF/m², ubicándose esta propiedad por sobre la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 4 referencias utilizadas para este análisis.

Observaciones:

Los valores de arriendo del sector fluctuan entre 0,10 UF/m² a 0,18 UF/m² acordes al tipo de unidad y los usos observados. Luego de la homologación de la muestra, se obtuvo un valor promedio de 0,14 UF/m². Se considera un canon de arriendo separado para oficina y galpón aplicables a la unidad en estudio, considerando un valor total acorde a mercado.

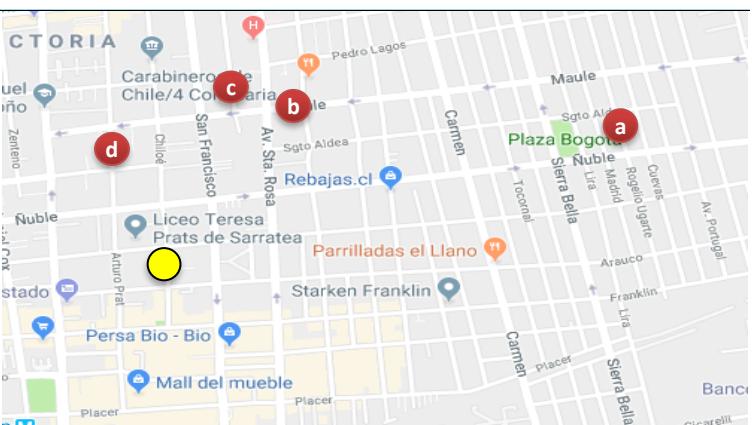
9.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE ARRIENDO

a. Propiedad industrial, en arriendo emplazada entre Ñuble / Cuevas, cuenta con una superficie útil de 1114 m², posee galpón, oficina, camarines y comedor, cuenta con dos niveles. La ubicación se considera inferior respecto al bien

b. Propiedad industrial, en arriendo emplazada entre Sta. Rosa / Maule, cuenta con una superficie útil de 900 m², posee bodega en el 1er nivel y oficinas en el 2do nivel. La ubicación se considera superior respecto al bien tasado.

c. Propiedad industrial, en arriendo emplazada en la calle Juan Vicuña, cuenta con una superficie útil de 400 m², posee galpón, oficina y baños. La ubicación se considera similar respecto al bien tasado.

d. Propiedad industrial, en arriendo emplazada en la calle Arturo Prat, cuenta con 3 niveles y una superficie útil de 1200 m², posee bodega, oficinas, baños y casino. La ubicación se considera similar respecto al bien tasado.



Testigo a



Testigo b



Testigo c



Testigo d

9.2. INPUTS DE RENTABILIDAD

nº	Rol	Construcción	Superficie m ²	Renta mes (UF/m ²)	Renta Mes (UF)	Renta Mes (\$)	Renta Año (UF)
1	3720-25	Oficinas 1er Piso	61,76	0,22	13,59	\$ 379.221	163,05
2	3720-25	Galpón	632,15	0,16	98,70	\$ 2.754.652	1.184,42
3	3720-25	Oficinas 2do Piso Bajo Galpón	74,55	0,18	13,23	\$ 369.157	158,73
4	3720-25	Altillo	329,61	0,14	44,62	\$ 1.245.213	535,41
Renta Mes Total CLP \$		4.748.244	Contribución Anual UF	132,67	Tasa de Descuento %		6,73%
Renta Mes Total UF:		170,13	Impuesto a la Renta:	27%	Vacancia:		4,50%
Renta Mes Prom. UF/m ² :		0,15	Variación Anual Canon:	1,00%	Años de Contrato:		5
Sup. Útil Arrendable:		1.098 m ²	Corredor de Propiedades:	2%	Material Predominante		

9.3. FLUJO PROYECTADO

EERR (UF)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
m ² totales	1.098	1.098	1.098	1.098	1.098	1.098	1.098	1.098	1.098	1.098	1.098
Uf/m ² promedio	0.15	0.15	0.15	0.15	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.17	0.17
Ingresos Totales	2.042	2.042	2.042	2.042	2.146	2.146	2.146	2.146	2.146	2.255	2.255
Gasto de rehabilitación											
Menor Ingresos por Vacancia	(92)	(92)	(92)	(92)	(97)	(97)	(97)	(97)	(97)	(101)	(101)
Corretaje	-	-	-	-	(102)	-	-	-	-	(108)	-
Contribuciones	(133)	(133)	(133)	(133)	(133)	(133)	(133)	(133)	(133)	(133)	(133)
Seguros	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)	(56)
Administración	(49)	(49)	(49)	(49)	(51)	(51)	(51)	(51)	(51)	(54)	(54)
Gastos Comunes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso Operacional Neto	1.712	1.712	1.712	1.712	1.707	1.809	1.809	1.809	1.809	1.804	1.911
Flujo de Caja (UF)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ingreso operación neto	1.712	1.712	1.712	1.712	1.707	1.809	1.809	1.809	1.809	1.804	1.911
Pago de impuestos	(355)	(354)	(354)	(353)	(351)	(378)	(378)	(377)	(377)	(375)	(403)
Cape Mantención	(38)	(39)	(41)	(43)	(45)	(47)	(49)	(51)	(53)	(54)	(56)
Flujo de Caja	1.320	1.319	1.317	1.316	1.311	1.384	1.383	1.381	1.380	1.374	1.451
Costo de Capital Promedio Pond	6.73%	6.73%	6.73%	6.73%	6.73%	6.73%	6.73%	6.73%	6.73%	6.73%	6.73%
Flujo de Caja Descontado	1.278	1.196	1.119	1.048	978	967	905	847	793	740	732
Valor Perpetuidad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.346
Flujo de Caja Descontado	1.278	1.196	1.119	1.048	978	967	905	847	793	740	12.514
Concepto	UF										
Flujo de Caja Descontado		22.386									
VAN arrendador		22.386									

9.4. VALORACIÓN POR ENFOQUE DE INGRESOS

Considerando los testigos de arriendo que se han muestreado y expuesto, su valor medio y la ponderación en relación a sus características en el proceso de comparación, bajo el enfoque de ingresos, podemos establecer un valor preliminar de:

Ítem	Superficie	U.F. / m ²	Valor \$	Valor U.F.
Industrial	1.098	20,39	\$ 624.765.507	22.386

10. ANEXOS

10.1. PLANO DE UBICACIÓN

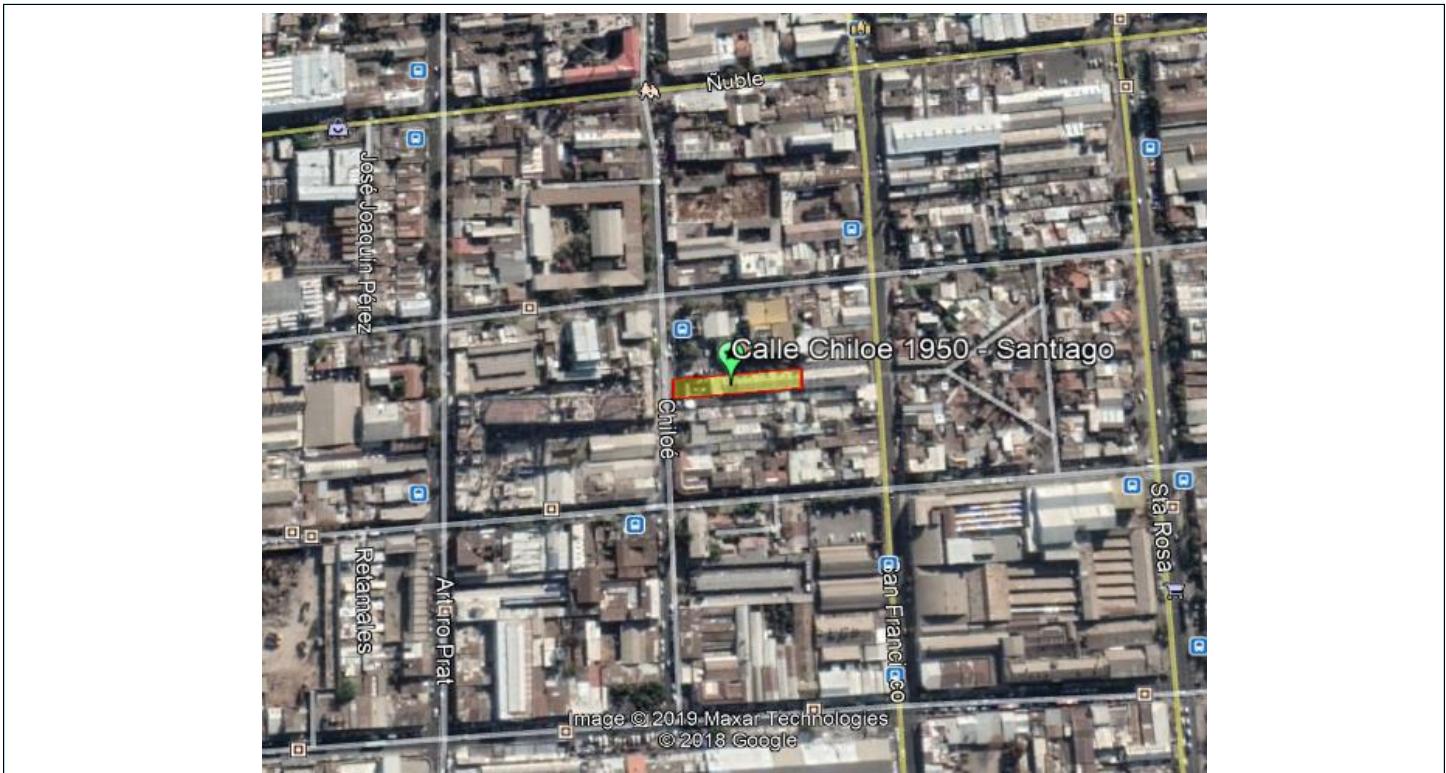
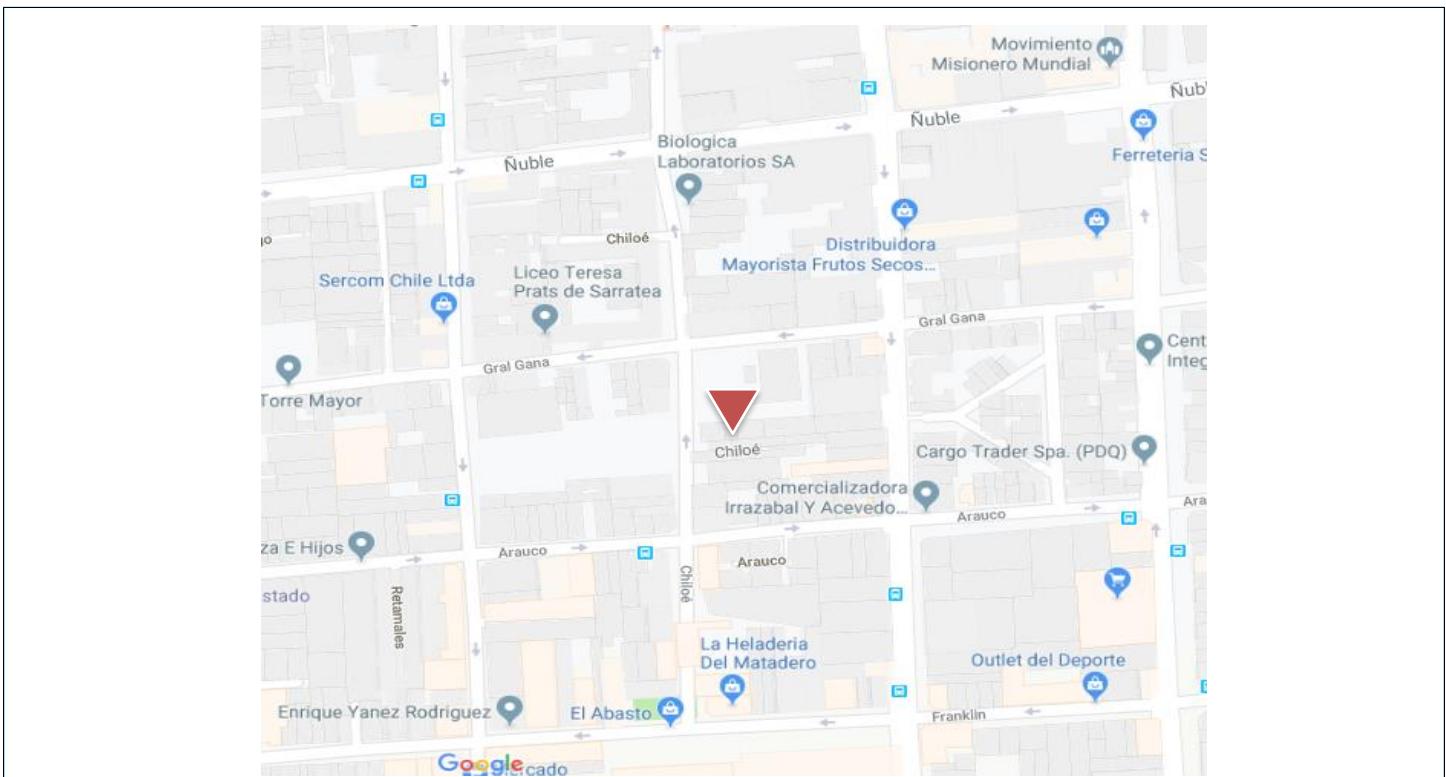
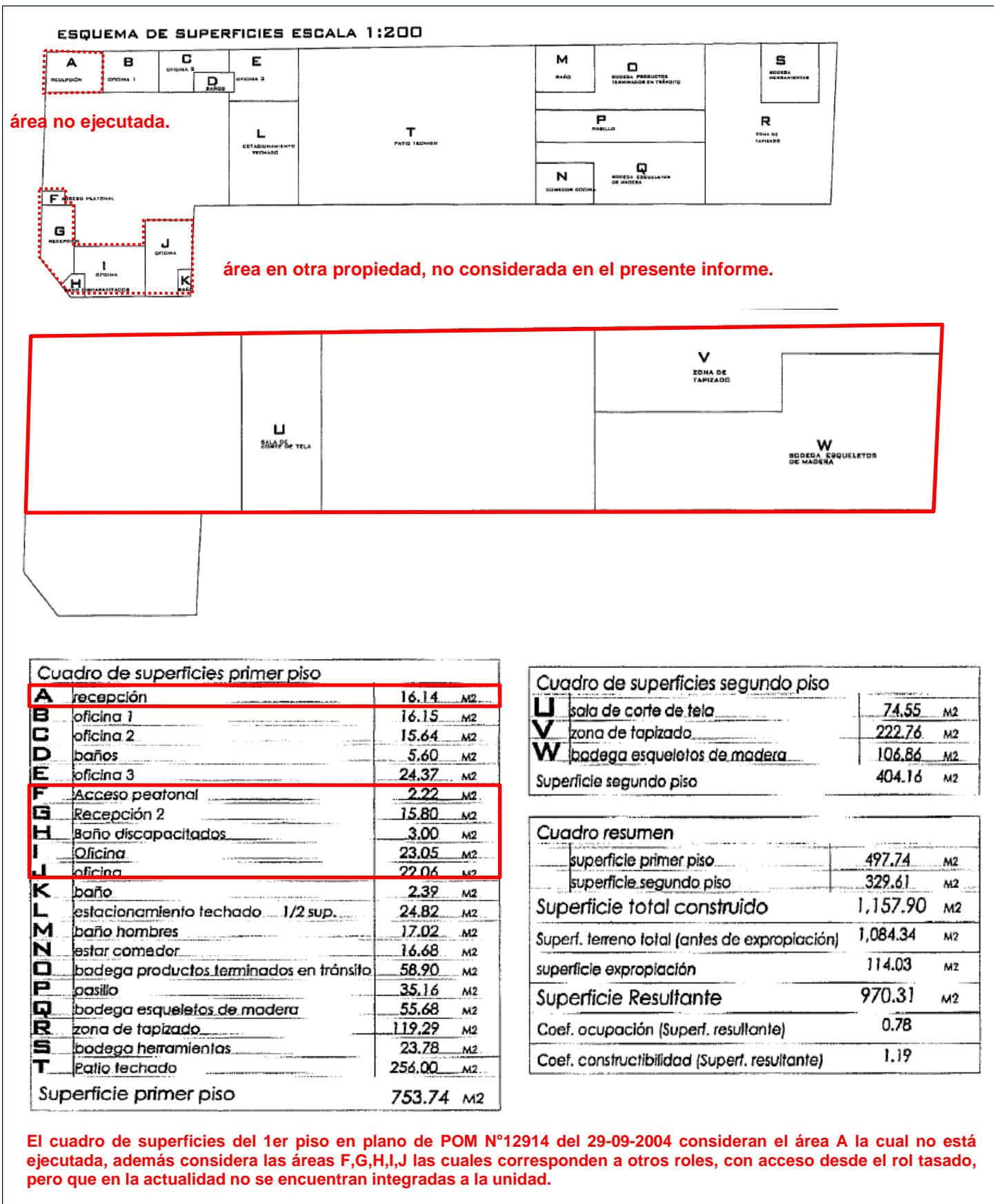


Imagen Satelital

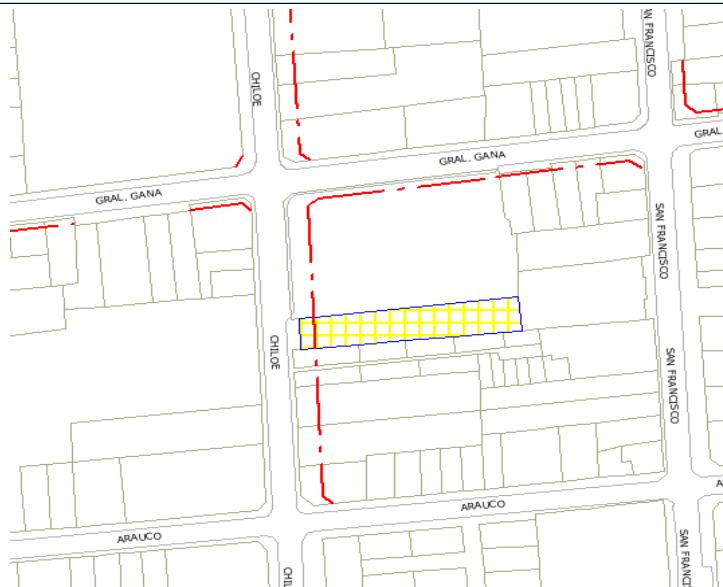


Plano de Ubicación

10.2. PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE



10.3. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC.).



CUS 3 (ZONA E, Subzona – ER, Subzona - E10R, SE E10a, SE E10a1, SE E10b, SE E10c, SE E10c1, SE E14 y SE E15)

USOS PERMITIDOS		USOS PROHIBIDOS	OBSERVACION
Actividades Productivas	Taller de la TAP N° 4a, en la Zona E y SE E14.	Imprentas. Taller mecánico, vulcanización, pintura y desabolladura de motos o automóviles. Taller, a excepción de los señalados como permitidos. Industrias. Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial.	
	Industria y Taller de la TAP N° 5a, sólo en los SE E10a, SE E10b y SE E10c.	Imprentas. Taller mecánico, vulcanización, pintura y desabolladura de motos o automóviles. Taller e Industrias, a excepción de los señalados como permitidos. Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial.	
	Industria y Taller de la TAP N°6a, talleres mecánicos código 502080 (mantenimiento y reparación de vehículos automotores); las distribuidoras y bodegas del rubro automotor o bicicletas códigos 503000 (venta de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores) y 504020 (venta de piezas y accesorios de motocicletas), solo en los SE10a1, SE E10c1 y SE E15.	Taller, Industrias y Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial, a excepción de los señalados como permitidos.	

Condicionantes de subdivisión y edificación:

1	Superficie subdivisión predial mínima (m²)	150
2	Coeficiente de ocupación del suelo	Vivienda y/o educación superior 0,7
		Otros usos 1,0
3	Coeficiente de ocupación pisos superiores	Vivienda y/o educación superior 0,7
		Otros usos Hasta 7m 1,0 Sobre 7m 0,7
4	Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda 2,0
		Otros usos 3,1
5	Densidad máxima (Hab/Há)	1.140
6	Sistema de agrupamiento	Aislado Pareado Continuo
7	Altura máxima (m) Para todos los sistemas de agrupamiento no se permitirá exceder la altura máxima de edificación	14

10.3. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ

03 de Julio de 2019

Datos Generales					
Comuna	SANTIAGO SUR	ROL	03720-00025		
Dirección o Nombre de la Propiedad	CHILOE 1950				
Nombre del Propietario	INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA				
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	\$ 332.668.552	Contribución Neta	\$ 904.859		
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0		
Avalúo Afecto	\$ 332.668.552	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 20.792		
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0		
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0		
		Contribución Total	\$ 925.651		

Avalúo Total Actualizado al 30/06/2019	\$ 332.668.552
--	----------------



Certificado de Deuda

Nombre
Dirección
ROL

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA
CHILOE 1950
084-03720-025

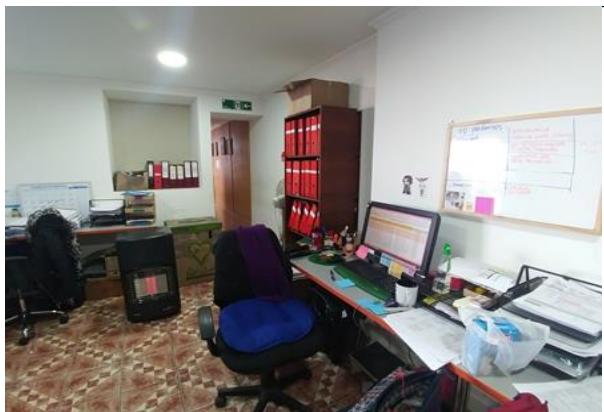
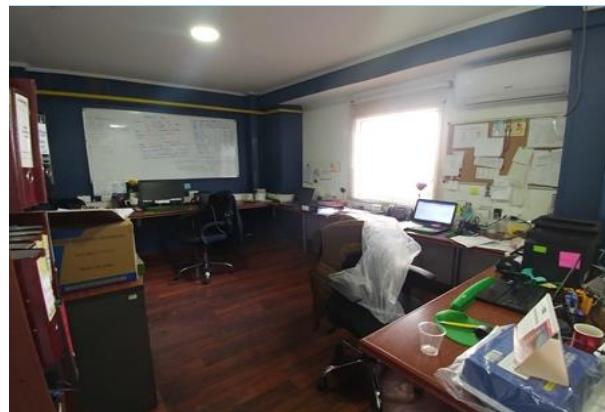
Comuna SANTIAGO (SUR)

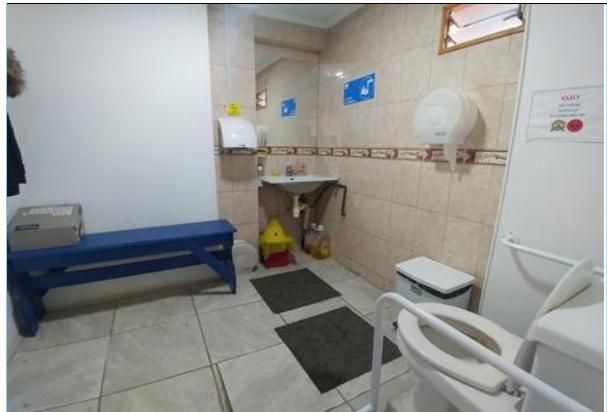
ESTE ROL (SANTIAGO (SUR) 084-03720-025) NO REGISTRA DEUDA

VIALIDAD COMUNAL ESTRUCTURANTE

Nº	NOMBRE CALLE	ANCHO MÍNIMO EXISTENTE (m)	TRAMO COMUNAL	CLASIFICACIÓN	TRAMO/CLASIFICACIÓN
24	Chiloé	11	Toda su extensión	Colectora	Toda su extensión

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 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 sume 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 técnica 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 a 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.

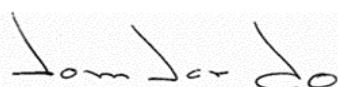
Atentamente:



Bernardita Latorre

Gerente

Tasación de Activos Fijos



Juan Carlos Lombardo

Analista

Tasación de Activos Fijos

Raúl Quinteros A.

Tasador / Constructor Civil

Tasación de Activos Fijos