

## INFORME DE VALUACIÓN

NIC 40 Propiedades de Inversión

Local Comercial, La Niña 3086

Comuna de Las Condes, región Metropolitana.

Inmueble de propiedad de: Banco de Chile

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	12
8.	ENFOQUE DE COSTOS	14
9.	ENFOQUE DE INGRESOS	15
10.	ANEXOS	18
11.	PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	24
12.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	25

# 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](http://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 Banco de Chile (en adelante, el inmueble tipo Local Comercial 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 La Niña 3086, comuna de Las Condes, 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 sujetas 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

María Magdalena Vásquez  
Tasador  
Tasación de Activos Fijos

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada, hemos realizado la valuación del inmueble tipo Local Comercial, ubicado en La Niña 3086, comuna de Las Condes, 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

Local Comercial			Valor Unitario		Valor Razonable	
Ítem	Cantidad	Unidad	(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Terreno	204,00	m <sup>2</sup>	\$ 1.230.909	44,10	\$ 251.105.481	8.997
Construcciones	185,29	m <sup>2</sup>	\$ 569.022	20,39	\$ 105.433.021	3.778
Obras Complementarias	1,00	Global			\$ 4.068.738	146
<b>Total</b>					<b>\$ 360.607.240</b>	<b>12.921</b>

Cuadro de estimación del canon de arriendo

			Canon Mensual Unitario		Canon Mensual Total	
Ítem	Cantidad	Unidad	(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Local Comercial	185,29	m <sup>2</sup>	\$ 10.992	0,39	\$ 2.036.675	73

- 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 type="checkbox"/>	Permiso de Edificación
<input type="checkbox"/>	Certificado Recepción Final
<input checked="" type="checkbox"/>	Listado de Roles

<input checked="" type="checkbox"/>	Escripturas
<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Serviu
<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Municipal
<input type="checkbox"/>	Certificado de Informaciones Previas

El alcance de nuestro trabajo no incluye:

- Maquinarias
- Equipos

#### FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Local Comercial fue visitado por la división de Tasación de Activos Fijos de Colliers International con fecha 12/06/2019, 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  
La Niña 3086, comuna de Las Condes, 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 Local Comercial ubicado en La Niña 3086, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, perteneciente a Banco de Chile 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](http://www.sii.cl) y del Banco Central [www.bcentral.cl](http://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 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 Limitada

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

### 5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección: La Niña 3086

Propietario: Banco de Chile

Comuna: Las Condes

Fecha de Visita: 12/06/2019

Región: Metropolitana

Roles: 342-207

Tipo de Activo: Local Comercial

Avalúo Fiscal Total: \$ 52.979.670

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA		DESCRIPCIÓN
		<p>El inmueble tasado corresponde a una propiedad de uso "Comercio", según SII, ubicado en la calle la Niña 3086, al oriente de la calle Mariano Sanchez Fontecilla, comuna de Las Condes. La propiedad analizada corresponde a un local comercial, recientemente renovado y habilitado, para funcionar como peluquería y Spa. El inmueble forma parte de la copropiedad del edificio La Niña 3020, emplazado al poniente de la propiedad analizada.</p> <p>El terreno en donde se emplaza la propiedad son de uso y goce exclusivo del local comercial conforme al reglamento de copropiedad del edificio y posee una superficie de 204 m<sup>2</sup>, según planos municipales. Las construcciones están compuestas por dos niveles: Un 1º piso con una superficie útil de 49,58 m<sup>2</sup> y un nivel zocalo con 135,7 m<sup>2</sup>. El plan regulador de la comuna señala que pertenece a la zona "UV1 / EAm4, zona de uso de vivienda N°1, equipamiento en baja intensidad, edificación aislada media N°4".</p> <p>Sector residencial, consolidado, compuesto por viviendas, y edificios de vivienda en altura, orientadas a un mercado de nivel socioeconómico alto. Sector con variados servicios y comercio ya que esta ubicada a solo 30 mts de la Av.Tobalaba y a unos 120 mts de la Av. Colón, ejes viales que concentran la mayor parte de la actividad comercial, de servicios y equipamiento del área, con supermercados, comercio, oficinas y restaurantes, entre otros.</p> <p>Cuenta con buena accesibilidad y conectividad, la estación de Metro Cristóbal Colón de la Línea 4, se ubica a unos 50 mts de la propiedad tasada. Posee acceso por Mariano Sanchez Fontecilla y por Martín de Zamora.</p> <p>La tipología constructiva predominante es hormigón armado, presenta terminaciones de buena calidad. Al momento de la inspección la propiedad se encontraba en buen estado de conservación sin daños aparentes que puedan afectar el valor del bien tasado.</p>

### 5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

TERRENO	Nº	Rol	Dirección	Sup. m <sup>2</sup>	Forma	Topografía	\$ / m <sup>2</sup>	U.F. / m <sup>2</sup>	Fecha de Tasación: 01/07/2019		Valor UF: \$ 27.908,86					
									Valor \$	Valor UF						
	1	342-207	La Niña 3086	204,00	Irregular	Plana	\$ 1.230.909	44,10	\$ 251.105.481	8.997						
	<b>Subtotal Terrenos</b>			<b>204,00</b>			<b>\$ 1.230.909</b>	<b>44,10</b>	<b>\$ 251.105.481</b>	<b>8.997</b>						
CONSTRUCCIONES	Nº	Rol	Nombre	Sup. m <sup>2</sup>	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN UF/m <sup>2</sup>	Dep UF/m <sup>2</sup>	Valor \$	Valor UF	
	1	342-207	local comercial 1 nivel	49,58	2006	B.Hormigón	Buena	Bueno	80,0	66,5	1.201	24,22	20,39	\$ 28.212.130	1.011	
	2	342-207	local comercial nivel -1, Zocalo	135,71	2006	B.Hormigón	Buena	Bueno	80,0	66,5	3.287	24,22	20,39	\$ 77.220.891	2.767	
	<b>Subtotal Construcciones</b>			<b>185,29</b>					<b>80</b>	<b>67</b>			<b>\$ 105.433.021</b>	<b>3.778</b>		
OO.CC.	Nº	Rol	Nombre	Cant. Uni	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN UF/m <sup>2</sup>	K	Dep UF/m <sup>2</sup>	Valor \$	Valor UF
	1	342-207	Pavimentos exteriores	154 m <sup>2</sup>	2006	Pavim.m <sup>2</sup>	Buena	Bueno	30,0	16,5	221	1,43	34%	0,94	\$ 4.068.738	146
	<b>Subtotal Obras Complementarias</b>										<b>221</b>			<b>\$ 4.068.738</b>	<b>146</b>	
	<b>Totales:</b>												<b>\$ 360.607.240</b>	<b>12.921</b>		
	<b>TOTAL VALOR ENFOQUE DE MERCADO O COSTOS</b>												<b>\$ 360.607.240</b>	<b>UF 12.921</b>		
	<b>TOTAL VALOR ENFOQUE DE INGRESOS</b>												<b>\$ 338.942.499</b>	<b>UF 12.145</b>		
	<b>VALOR FINAL ADOPTADO</b>												<b>\$ 360.607.240</b>	<b>UF 12.921</b>		

## 6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

### 6.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Tipo de Zona:	Urbana	Cambio de Uso a:	No presenta	Tendencia de Valor:	Creciente
Densidad:	Media	Desarrollo Urbano:	Renovación	Calidad del Sector:	Buena
Estado Conservación:	Bueno	Mercado Objetivo:	Medio-Alto	Facilidad de Estac.	Normal
Demanda:	Fuerte	Altura Edificación:	20 pisos	Vías de Acceso:	Normal
Destino del Barrio:	Mixto	Edad Media Sector:	40 años	Equipamiento Básico:	Completo

Vías Principales: Av. Cristóbal Colón a 120 mts. y Tobalaba a 30 mts.  
 Distancias: Centro Comercial: 700 mts. Colegios: 150 mts. Transporte Público: Metro a 50 mts.  
 Usos del sector: Comercial: 20 % Industrial: 0 % Habitacional: 60 % Equipamiento: 20 % Sitios Eriazos: 0 % 100

#### Observaciones:

Sector de usos mixtos, consolidado, presenta construcciones con destino habitacional en altura principalmente, a su vez se aprecian casas en las calles interiores. En los alrededores se visualiza un gran dinamismo en lo que a comercio y equipamiento variado se refiere, debido a que el inmueble en estudio se encuentra a solo 120 mts de la Av. Cristóbal Colón y unos 30 mts de la av. Tobalaba. Posee buena accesibilidad. La estación de Metro C. Colón está a solo 50 mts. Sector altamente demandado tanto en el aspecto comercial como residencial. Sector en constante renovación y expansión.

### 6.2. URBANIZACIÓN DEL SECTOR

Urbanización:	Completa	Tipo de Acera:	Pastelón	Agua Potable:	Red pública
Calidad:	Buena	Jardín en Acera:	Formado	Aguas Lluvias:	Colector público
Estado Conservación:	Bueno	Arborización:	Formada	Electricidad:	Aérea
Tipo de Calzada:	Hormigón	Alcantarillado:	Colector público	Gas:	Red pública

#### Observaciones:

El sector cuenta con urbanización completa, con jardines y aceras cuidadas. Sector con árboles formados de gran tamaño lo que ayuda con el hermoseamiento de las calles. Calles pavimentadas con señalización, tendido eléctrico, telefonía, agua potable y alcantarillado.

### 6.3. NORMATIVA

Normativa / Uso	Zonificación UV1 / EAm4	
	Vivienda	Comercio, equip. y otros usos
Densidad máxima (viv./há)	240 h/h	-
Subdivisión predial mínima	1.500	1.500
Frente Predial Mínimo	30	-
Coef. de constructibilidad	2,6	1,8
Coef. ocupación de suelo	0,4	0,4
Rasante	70%	70%
Altura máxima	libre	9,5 mts
Antejardín	7 mts	7 mts
Distanciamiento	8mts	8mts
Agrupamiento	aislado	Aislado



#### 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.)

#### 6.4. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

Antecedentes Municipales				
Permiso de Edificación	Recepción Final	Superficie con P.E.	Superficie con R.F.	Superficie Total
n°005 / 13-01-2005	n°230 / 27-01-2006	185,29	185,29	185,29
		185,29	185,29	185,29
<b>Propiedad acogida a:</b>			<b>Cumple con Plan Regulador Vigente</b>	
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)	Si	Mayor o mejor uso del inmueble:	Comercial	
Destino del inmueble:	Comercial	Origen de las superficies:	Plano Municipal	
Inscripción de Dominio:	Fjs72421n°103856	Foja / n° / año:	2017	Monto:
				271.573.470

**Comentarios:**

La propiedad tiene contrato de leasing con el Banco de Chile y Inversiones e inmobiliaria Santa Clara II Ltda, del año 2017, valor compraventa de \$271.573.470.

#### 6.5. TERRENO DE EMPLAZAMIENTO

Características		Deslindes			
Forma	Regular	Norte	5,43	m con:	Edificio vecino.
Topografía	Plana	Sur	10,2	m con:	Calle La Niña
Frente/Fondo	Adecuada	Oriente	11,72	m con:	Acceso estacionamientos subterráneos Edificio La Niña 3020
Orientación	Sur	Poniente	19,47	m con:	Estacionamientos de visita edificio La Niña 3020
Superficie Total Bruta:	204,00 m <sup>2</sup>			Alcantarillado:	Red pública
Expropiación o Cesión:	0,00 m <sup>2</sup>			Agua potable:	Matriz pública
Servidumbres	0,00 m <sup>2</sup>			Electricidad:	Red pública
Superficie Neta Tasada:	204,00 m <sup>2</sup>			Gas:	Red pública

**Comentarios:**

El terreno es de Uso y Goce exclusivo del local comercial, y esta bajo la Ley n° 19537 y del Reglamento de Copropiedad del edificio.

## 6.6. EDIFICACIONES

<b>1. Nivel 1</b>	Año Construcción: 2006 Descripción: Local comercial acceso nivel calle, recientemente renovado y habilitado con gran calidad constructiva. Al plano original se hicieron solo cambios internos sin modificación de superficie. Excelente estado de conservación.	Superficie Total: 49,58
	Programa: Acceso, recepción, 2 baños, uno de ellos habilitado para minusválido, cocina, privado o sala de peluquería, escalera.	
Adosamiento: Aislada	Perm. de Edificación: 005/2005	Recepción Final: 230/2006
Obra Gruesa	Terminaciones	Instalaciones
Calidad: Buena	Calidad: Buena	Calidad: Buena
Estado: Bueno	Estado: Bueno	Estado: Bueno
Cimientos: Hormigón	Renovación Reciente: Si Año 2017	Renovación Reciente: Si Año 2017
Estructura Principal: Hormigón	Revestimiento Exterior: Pintura	Alcantarillado: A colector público
Estructura Secundaria: Albañilería	Revestimiento Interior: Pintura	Agua Potable: De red pública
Entrepiso: Losa de hormigón armado	Cielos: Losa enlucida	Electricidad: De red pública
Escaleras: Perfiles de acero	Pavimentos Secos: Porcelanato	Gas: De red pública
Tabiques: Acero placas de yeso-c	Pavimentos Húmedos: Cerámica	Climatización: si
Techumbre:	Puertas: Madera	Calefacción: si
Cubierta:	Ventanas: Aluminio mate	Sistema de Alarma: -
Nº de Pisos: 1	Artefactos de Baño: Nacionales buena calidad	Ascensor: no
Subterráneos:	Mobiliario Fijo: -	Otros: -
<b>2. nivel zocalo</b>	Año Construcción: 2006 Descripción: Nivel -1 o subterráneo, renovado y habilitado recientemente. Cuenta con área abierta con diferentes puestos de trabajo. Presenta buena calidad en las terminaciones	Superficie Total: 135,71
	Programa: Área abierta de trabajo de peluquería, 2 privados, 1 área de trabajo de manicura y un área abierta de spa o lavado de cabello, patio interior.	
Adosamiento: Aislada	Perm. de Edificación: 005/2005	Recepción Final: 230/2006
Obra Gruesa	Terminaciones	Instalaciones
Calidad: Buena	Calidad: Muy Buena	Calidad: Muy Buena
Estado: Bueno	Estado: Muy Bueno	Estado: Muy Bueno
Cimientos: Hormigón	Renovación Reciente: Si Año 2017	Renovación Reciente: Si Año 2017
Estructura Principal: Hormigón	Revestimiento Exterior: Pintura	Alcantarillado: A colector público
Estructura Secundaria: Albañilería	Revestimiento Interior: Pintura	Agua Potable: De red pública
Entrepiso: Losa de hormigón armado	Cielos: Yeso-carton	Electricidad: De red pública
Escaleras: Perfiles de acero	Pavimentos Secos: Porcelanato	Gas: De red pública
Tabiques: Acero placas de yeso-c	Pavimentos Húmedos: Cerámica	Climatización: si
Techumbre: Losa de hormigón armado	Puertas: Madera	Calefacción: si
Cubierta: Acero zincado liso	Ventanas: Aluminio mate	Sistema de Alarma: -
Nº de Pisos: 1	Artefactos de Baño: Nacionales buena calidad	Ascensor: no
Subterráneos:	Mobiliario Fijo: -	Otros: -

## 6.7. VIDAS ÚTILES PONDERADAS DE LAS EDIFICACIONES

Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Vida Útil Técnica	80	Vida Útil Técnica	20	Vida Útil Técnica	30
Vida Útil Remanente	67	Vida Útil Remanente	18	Vida Útil Remanente	20

## 6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Pavimento exterior: Si Sup. 154 m<sup>2</sup> Características: Pavimentos exteriores utilizados como estacionamientos

Comentarios:

Obras exteriores en 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						Fecha de Valoración 01/07/2019		Valor UF \$	27.908,86				
nº	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno m <sup>2</sup>	Sup. Constru. m <sup>2</sup>	Valor UF	Índices UF/m <sup>2</sup>		Distribución UF/m <sup>2</sup>			
								Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.	
1	mar-19	Oferta	Metro Colón	<a href="#">P.I.4692439</a>	210	144	12.306	58,60	85,46	50,37	12,00	0	
2	abr-19	Oferta	Carmen Sylva	<a href="#">P.I.4702498</a>	272	180	13.650	50,18	75,83	42,24	12,00	0	
3	may-19	Oferta	Isabel La Católica	<a href="#">P.I.4784125</a>	225	90	11.490	51,07	127,67	46,67	11,00	0	
4	mar-19	Oferta	Madrigal / Vaticano	<a href="#">P.I.4642472</a>	244	120	13.000	53,28	108,33	46,89	13,00	0	
5	sept-18	CBR	La Niña 3188 (Rol 342-42)	<a href="#">F68556 N95969</a>	194	125	9.116	46,99	72,93	40,55	10,00	0	
6	mar-19	CBR	Alcántara 416 (Rol 276-25)	<a href="#">F19752 N28457</a>	199	128	12.258	61,60	95,77	52,59	14,00	0	
Promedio de la muestra:						224	131	11.970	53,62	94,33	46,55	12,00	0

Homologación de: Terrenos

nº	Negociación	Ubicación	Tamaño	Forma	Normativa	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Índices UF/m <sup>2</sup>		Distribución UF/m <sup>2</sup>		
									Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	-5%	LM	-5%	S	0%	S	0%	S	0%	52,74	76,91	45,33	10,80
2	-5%	S	0%	LMa	5%	S	0%	S	0%	50,18	75,83	42,24	12,00
3	-5%	LM	-5%	S	0%	S	0%	S	0%	45,96	114,90	42,00	9,90
4	-5%	S	0%	S	0%	S	0%	S	0%	50,61	102,92	44,54	12,35
5	0%	S	0%	S	0%	S	0%	S	0%	46,99	72,93	40,55	10,00
6	0%	LM	-5%	S	0%	S	0%	S	0%	58,52	90,98	49,96	13,30
Promedio de homologación:								11.363	50,83	89,08	44,10	11,39	

Terreno: Desv.Stand. 3,36 Error Stand. 1,37 Constr: Desv.Stand. 17,01 Error Stand. 6,94

#### Análisis de la muestra

Se utilizaron terrenos de características similares al bien tasado, tanto en superficie como en ubicación, emplazados en un radio cercano al bien tasado, para efectos de la homologación, se descontaron las construcciones existentes y de esta forma se obtuvo el valor del terreno despejado. El valor de terreno homologado resultante es de 44,10 UF/m<sup>2</sup>.

## 7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

1. Propiedad en venta, cuenta con una superficie de terreno de 210 m<sup>2</sup>, posee una casa con 144 m<sup>2</sup>, emplazada en Elioðoro Yañez, la ubicación se considera levemente mejor respecto al bien tasado. Uso de suelo UpR y Ecr / EC2 + A8

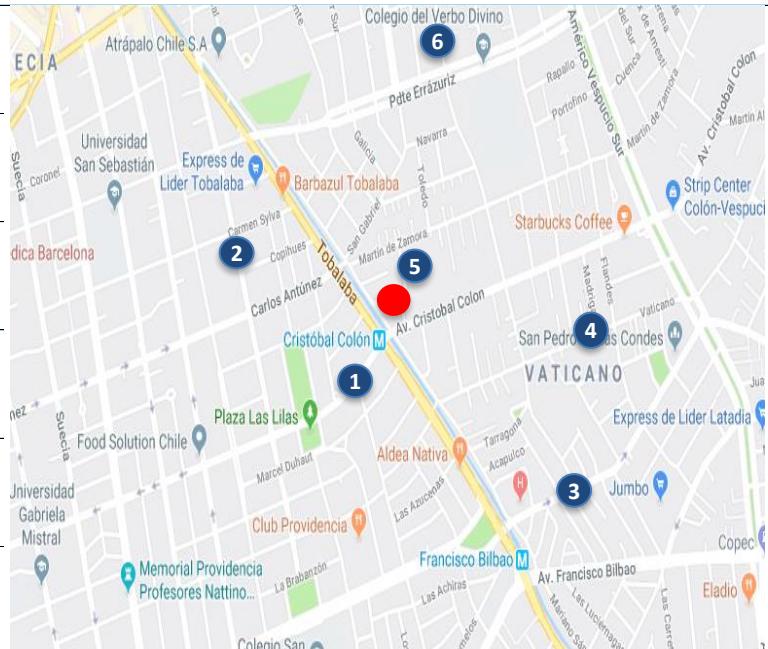
2. Propiedad en venta, cuenta con una superficie de terreno de 272 m<sup>2</sup>, posee una casa con 180 m<sup>2</sup>, emplazada en la calle Carmen Sylva, la ubicación se considera similar respecto al bien tasado. Uso de suelo UpR / EA12

3. Propiedad en venta, cuenta con una superficie de terreno de 225 m<sup>2</sup>, posee una casa con 90 m<sup>2</sup>, emplazada en la calle I. La Católica, la ubicación se considera levemente mejor respecto al bien tasado. Uso de suelo UV1 / EAb2

4. Propiedad en venta, cuenta con una superficie de terreno de 244 m<sup>2</sup>, posee una casa con 120 m<sup>2</sup>, emplazada en la calle El Vaticano, la ubicación se considera similar respecto al bien tasado. Uso de suelo UV1 / EAm4

5. Referencia proveniente del CBR, propiedad con una superficie de terreno de 194 m<sup>2</sup>, posee una casa con 125 m<sup>2</sup>, emplazada en la calle La Niña, la ubicación se considera similar mejor respecto al bien tasado. Uso de suelo UV1 / EAm4

6. Referencia proveniente del CBR, propiedad con una superficie de terreno de 199 m<sup>2</sup>, posee una casa con 128 m<sup>2</sup>, emplazada en la calle Alcántara, la ubicación se considera levemente mejor respecto al bien tasado. Uso de suelo UV2 / EAb2



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 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 <sup>2</sup>	Valor \$	Valor U.F.
Terreno	204,00	44,10	\$ 251.105.481	8.997
Construcciones	185,29	20,39	\$ 105.433.021	3.778
Obras Complementarias			\$ 4.068.738	146
<b>Total</b>			<b>\$ 360.607.240</b>	<b>12.921</b>

## 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		
nº	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno m <sup>2</sup>	Sup. Constru. m <sup>2</sup>	Canon Mes UF/m <sup>2</sup>	Canon Mes \$	Canon Mes UF	
a	mar-19	Oferta	Metro Cristóbal Colón	<a href="#">P.I.4663696</a>	-	260	0,49	\$ 3.543.588	126,97	
b	mar-19	Oferta	Av. Isabel La Católica 4139	<a href="#">P.I.4674183</a>	-	341	0,53	\$ 5.023.595	180,00	
c	jul-18	Oferta	Plaza Las Lilas	<a href="#">P.I.4198088</a>	-	352	0,60	\$ 5.860.861	210,00	
d	mar-19	Oferta	Av. Francisco Bilbao	<a href="#">P.I.4678232</a>	-	255	0,69	\$ 4.884.051	175,00	
e	jun-19	Oferta	Av. Tosalaba	<a href="#">P.I.4846223</a>	-	80	0,54	\$ 1.206.221	43,22	
Promedio de la muestra:					-	258	0,57	\$ 4.103.663	147,04	

Homologación de: Comerciales

nº	Negociación	Ubicación	Tamaño	Estado	Habilitación	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Canon Mes UF/m <sup>2</sup>	Canon Mes \$	Canon Mes UF
a	-2%	MM	-20%	LMa	5%	S 0% S 0% 0%	-17%	0,41	\$ 2.941.178	105,39
b	-2%	MM	-20%	Ma	10%	S 0% LM -5% 0%	-17%	0,44	\$ 4.169.584	149,40
c	-2%	MM	-20%	Ma	10%	S 0% LM -5% 0%	-17%	0,50	\$ 4.864.514	174,30
d	-2%	MM	-20%	LMa	5%	S 0% LM -5% 0%	-22%	0,54	\$ 3.809.559	136,50
e	-2%	MM	-20%	LMe	-5%	S 0% S 0% 0%	-27%	0,39	\$ 880.541	31,55
Promedio de homologación:								0,45	\$ 3.333.075	119,43

Desv. Stand. 0,06

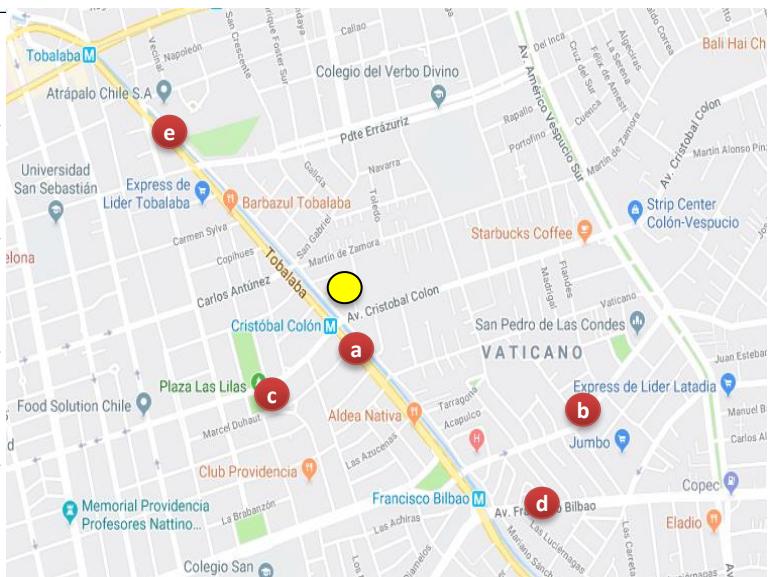
Error Stand. 0,03

#### 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 0,07 UF/m<sup>2</sup>, con un error estadístico de 0,03 UF/m<sup>2</sup>, lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 0,43 UF/m<sup>2</sup> a 0,48 UF/m<sup>2</sup>, ubicándose esta propiedad por debajo la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 5 referencias utilizadas para este análisis.

## 9.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE ARRIENDO

- a. Local comercial en arriendo, emplazado en la Av. Tobalaba, cercano al metro Colón, cuenta con una superficie útil de 260 m<sup>2</sup>, posee dos pisos. Presenta mejor ubicación respecto al bien tasado.
- b. Local comercial en arriendo, emplazado en la calle Isabel La Católica, cuenta con una superficie útil de 341 m<sup>2</sup>, posee dos pisos. Presenta mejor ubicación respecto al bien tasado.
- c. Local comercial en arriendo, emplazado en la Plaza Las Lilas, cercano a la Av. Tobalaba, cuenta con una superficie útil de 352 m<sup>2</sup>, posee dos pisos. Presenta mejor ubicación respecto al bien tasado.
- d. Local comercial en arriendo, emplazado en la Av. Francisco Bilbao, cercano al metro Bilbao, cuenta con una superficie útil de 255 m<sup>2</sup>, posee dos pisos. Presenta mejor ubicación respecto al bien tasado.
- e. Local comercial en arriendo, emplazado en la Av. Tobalaba, cercano al metro Tobalaba, cuenta con una superficie útil de 80 m<sup>2</sup>. Presenta mejor ubicación respecto al bien tasado.



Testigo a



Testigo b



Testigo c



Testigo d



Testigo e

## 9.2. INPUTS DE RENTABILIDAD

nº	Rol	Construcción	Superficie m <sup>2</sup>	Renta mes (UF/m <sup>2</sup> )	Renta Mes (UF)	Renta Mes (\$)	Renta Año (UF)
1	342-207	local comercial 1 nivel	49,58	0,45	22,49	\$ 627.738	269,91
2	342.207	local comercial nivel Zocalo	135,71	0,37	50,48	\$ 1.408.936	605,80
Renta Mes Total CLP	\$	2.036.675	Contribución Anual UF	21,13	Tasa de Descuento %	5,72%	
Renta Mes Total UF:		72,98	Impuesto a la Renta:	27%	Vacancia:	4,50%	
Renta Mes Prom. UF/m <sup>2</sup> :		0,39	Variación Anual Canon:	1,00%	Años de Contrato:	5	
Sup. Útil Arrendable:		185,29	Corredor de Propiedades:	2%	Material Predominante		

### 9.3. FLUJO PROYECTADO

EERR (UF)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
m <sup>2</sup> totales	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185
Uf/m <sup>2</sup> promedio	0,39	0,39	0,39	0,39	0,41	0,41	0,41	0,41	0,41	0,44	0,44
<b>Ingresos Totales</b>	<b>876</b>	<b>876</b>	<b>876</b>	<b>876</b>	<b>920</b>	<b>920</b>	<b>920</b>	<b>920</b>	<b>920</b>	<b>967</b>	<b>967</b>
Gasto de rehabilitación											
Menor Ingresos por Vacancia	(39)	(39)	(39)	(39)	(41)	(41)	(41)	(41)	(41)	(44)	(44)
Corretaje	-	-	-	-	(44)	-	-	-	-	(46)	-
Contribuciones	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)	(21)
Seguros	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
Administración	(21)	(21)	(21)	(21)	(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	(23)	(23)
Gastos Comunes	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)
<b>Ingreso Operacional Neto</b>	<b>775</b>	<b>775</b>	<b>775</b>	<b>775</b>	<b>772</b>	<b>816</b>	<b>816</b>	<b>816</b>	<b>816</b>	<b>814</b>	<b>860</b>
Flujo de Caja (UF)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ingreso operación neto	775	775	775	775	772	816	816	816	816	814	860
Pago de impuestos	(157)	(157)	(157)	(157)	(156)	(167)	(167)	(167)	(166)	(166)	(178)
Cape Mantención	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)
<b>Flujo de Caja</b>	<b>598</b>	<b>597</b>	<b>597</b>	<b>596</b>	<b>593</b>	<b>625</b>	<b>624</b>	<b>623</b>	<b>623</b>	<b>620</b>	<b>653</b>
Costo de Capital Promedio Pond	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%	5,72%
<b>Flujo de Caja Descontado</b>	<b>582</b>	<b>549</b>	<b>519</b>	<b>490</b>	<b>462</b>	<b>460</b>	<b>435</b>	<b>411</b>	<b>388</b>	<b>366</b>	<b>364</b>
Valor Perpetuidad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Flujo de Caja Descontado</b>	<b>582</b>	<b>549</b>	<b>519</b>	<b>490</b>	<b>462</b>	<b>460</b>	<b>435</b>	<b>411</b>	<b>388</b>	<b>366</b>	<b>364</b>
<b>Concepto</b>	<b>UF</b>										
Flujo de Caja Descontado		12.145									
VAN arrendador		12.145									

### 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 <sup>2</sup>	Valor \$	Valor U.F.
Local Comercial	185,29	65,54 \$	338.942.499	12.145

## 10. ANEXOS

### 10.1. PLANO DE UBICACIÓN

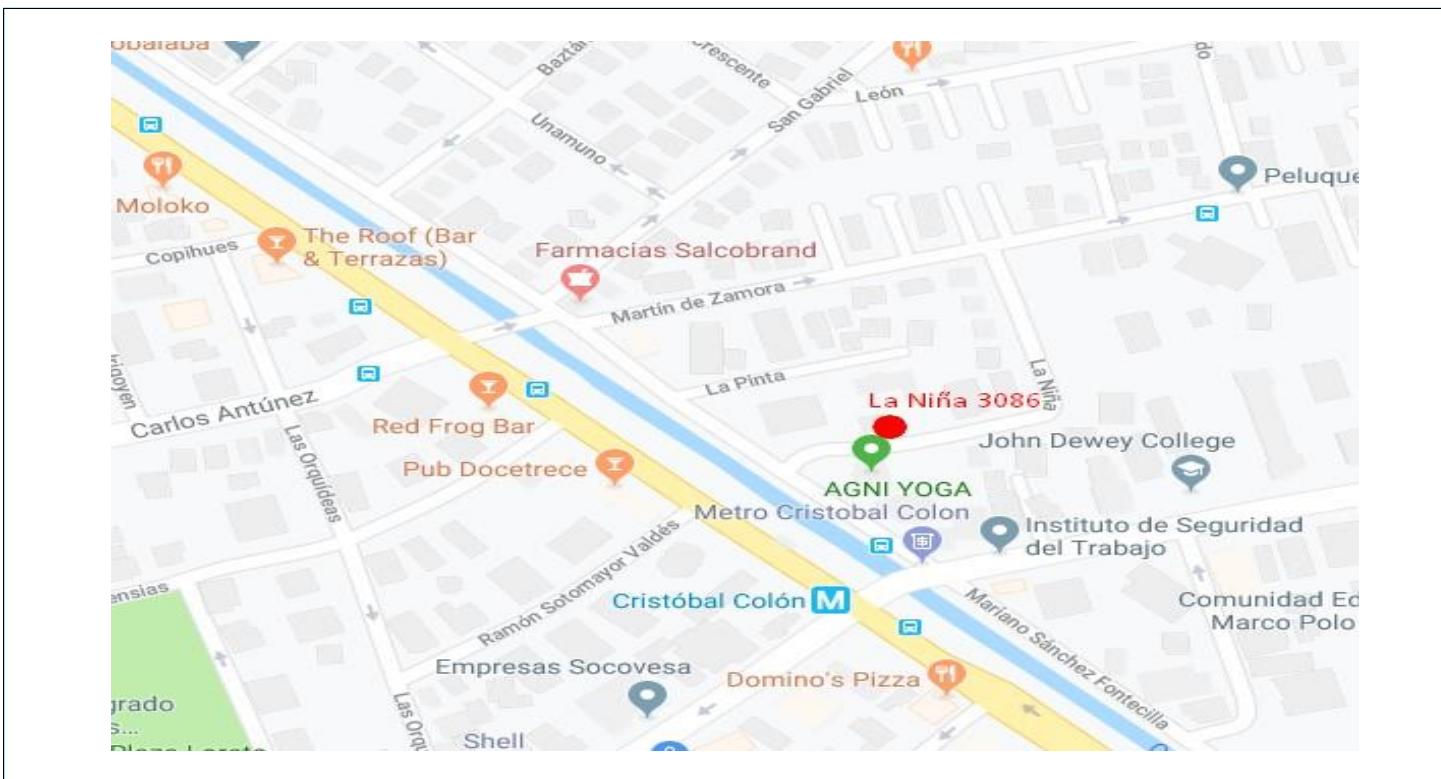
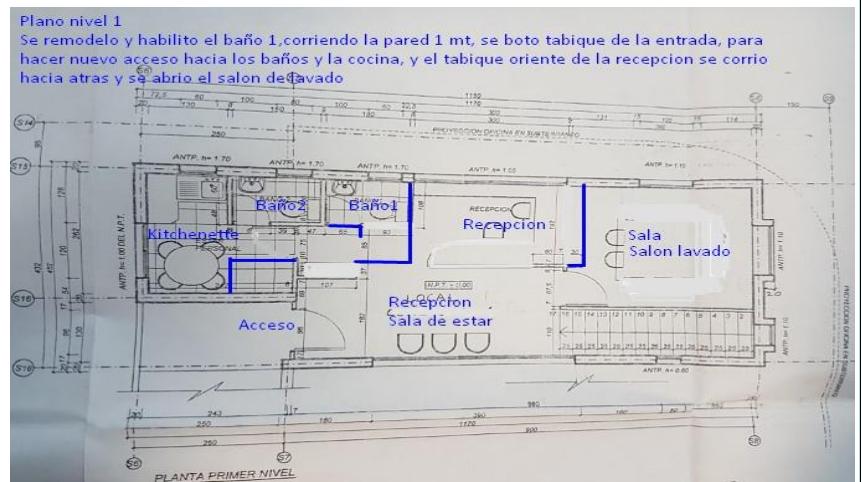
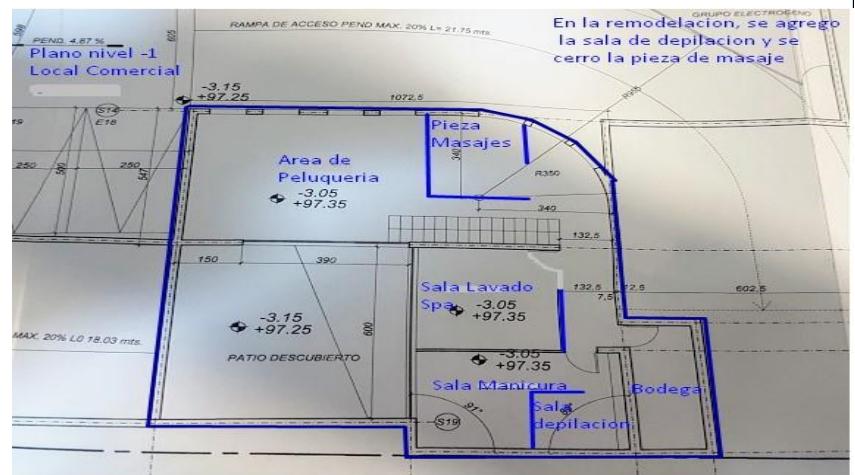
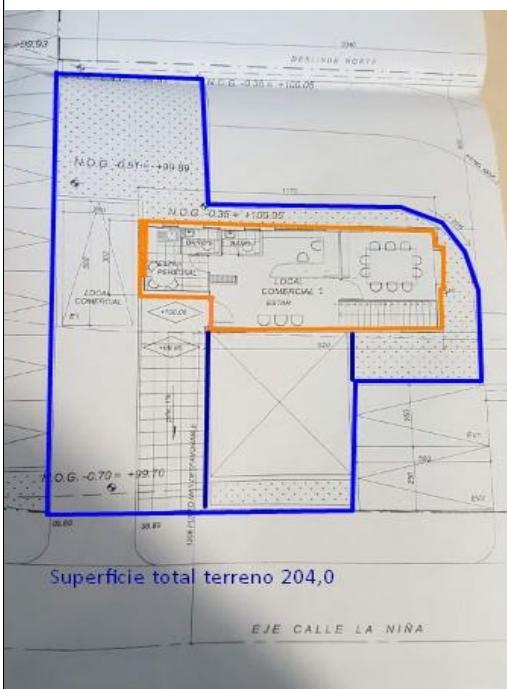
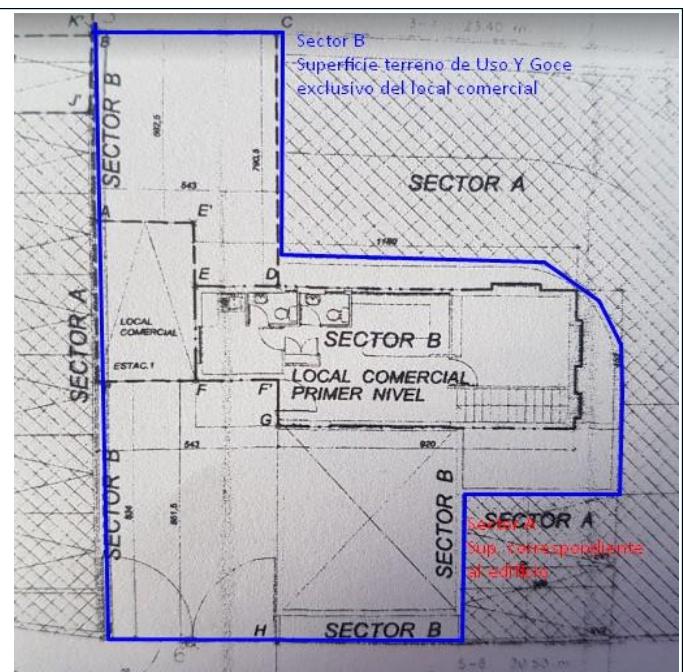
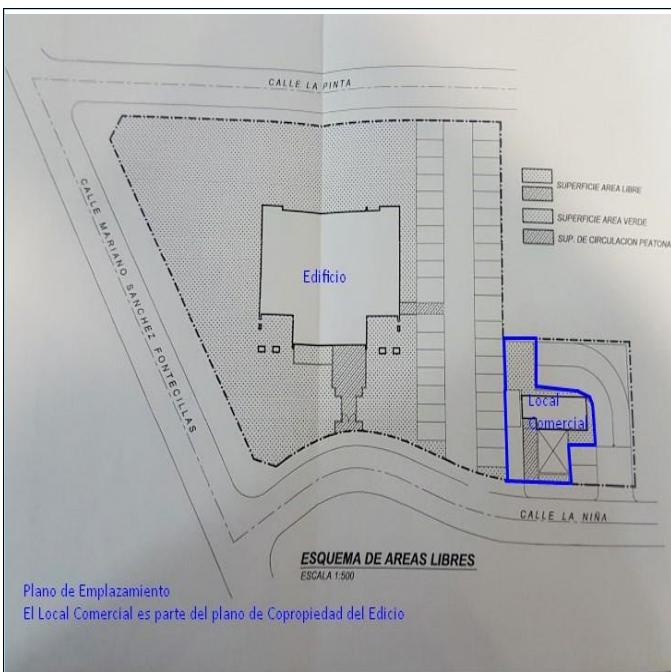


Imagen Satelital



Plano de Ubicación

## 10.2. PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE



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

### CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

15 de Junio de 2019

Datos Generales					
Comuna	LAS CONDES	ROL	00342-00207		
Dirección o Nombre de la Propiedad	LA NINA 3086 PISO 1				
Nombre del Propietario	BANCO DE CHILE				
Ubicación	URBANA	Destino	COMERCIO	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	\$ 52.979.670	Contribución Neta	\$ 144.105		
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sistios No Edificados	\$ 0		
Avalúo Afecto	\$ 52.979.670	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 3.311		
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0		
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0		
		Contribución Total	\$ 147.416		

Avalúo Total Actualizado al 15/06/2019	\$ 52.979.670
--	---------------

NOTA IMPORTANTE: El avalúo que se indica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del Impuesto Territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.


Servicio de Impuestos Internos

### DETALLE DEL PAGO DE CONTRIBUCIONES

En esta página se muestra un detalle del pago de contribuciones realizado mediante BANCO DE CHILE vía Internet, incluido dentro de la transacción N° 27260852 , el dia 30 de Abril de 2019 a las 11:45 hrs. correspondiente a la propiedad ubicada en LA NINA 3086 PISO 1 de la Comuna de LAS CONDES , cuyo N° Rol de Avalúo es 00342 - 00207 ..

**Detalle del Pago**

Cuotas Vigentes		
Tipo Cuota	Nº Cuota Año	Total Pagado
Normal	1 - 2019	\$ 147.416
<b>Total Pagado</b>		<b>\$ 147.416</b>

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

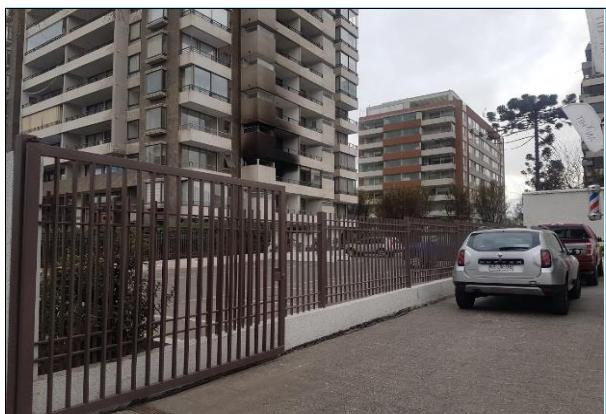
Fojas 72421

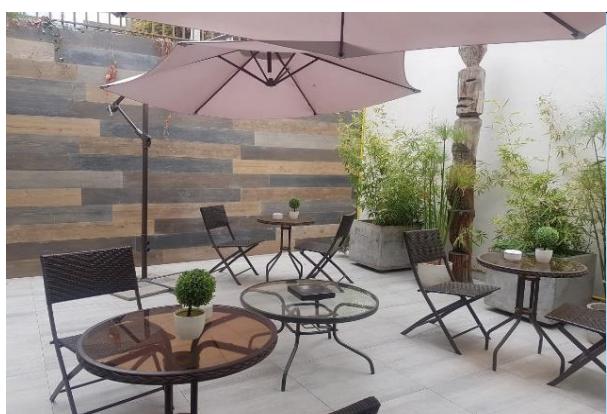
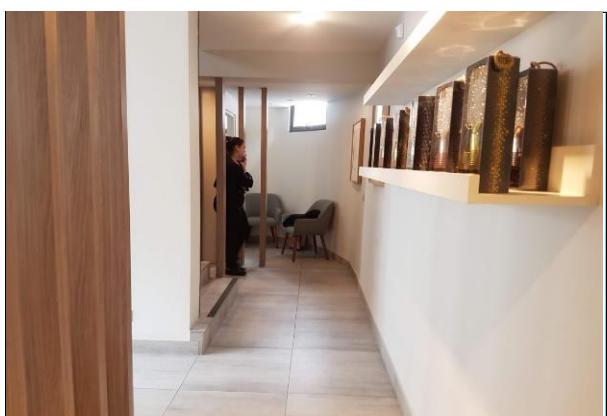
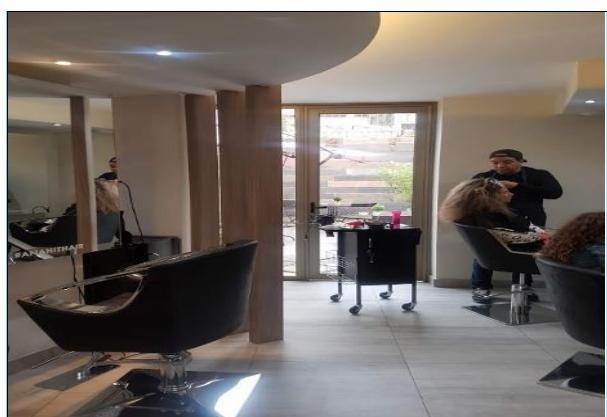
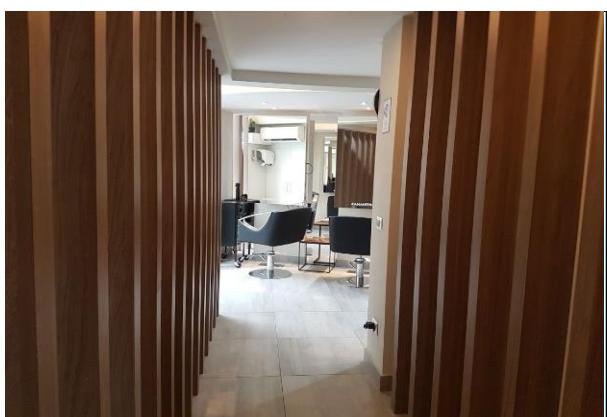
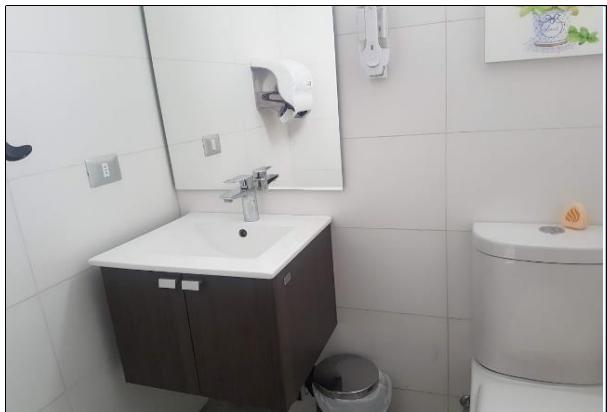
N°103856 Santiago, seis de octubre del año dos mil  
DC/CC/JR dieciséis.- EL BANCO DE CHILE, RUT.  
C: 12666084 97.004.000-5, de este domicilio, es dueño del  
COMPROVENTA local comercial compuesto de primer nivel y  
JOSÉ MARÍA nivel manos uno, éste último integrado por  
LARRAÍN oficina uno, oficina dos y taller, ubicado en  
BALLIVIAN el primer piso y primer subterráneo del  
A Edificio Sánchez Fontecilla, con acceso por  
BANCO DE CHILE calle La Niña número tres mil ochenta y seis,  
REP: 111603 Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, de  
B: 1103693 acuerdo al plano archivado con el número 2269,  
F: 2269 guión A al 2269 guión F; y dueño además de  
derechos en proporción al valor de lo adquirido  
en unión de los otros adquirentes en los bienes  
comunes entre los cuales se encuentra el  
terreno, que corresponda al sitio denominado A  
uno del plano de fusión respectivo, encerrado  
en el polígono A-B-C-D-E-F-G-H-A, que deslinda:  
NORTE, en setenta y cuatro coma cincuenta  
metros con calle La Pinta y en veintitrés coma  
cuatro metros con sitios A, B, C y D de los  
señores Lancelot Yaomans y otros; NORPONIENTE,  
en ochavo de cuatro metros con la intersección  
de calle La Pinta y Avenida Mariano Sánchez  
Fontecilla; SUR, en sesenta y ocho coma treinta  
y ocho metros con calle La Niña; SURPONIENTE,  
en ochavo de cuatro metros con la intersección  
de Avenida Mariano Sánchez Fontecilla y calle  
La Niña; ORIENTE, en treinta y uno coma  
veintitrés metros con lote C del señor Moreno  
Bruce y en diecinueve coma noventa y seis  
metros con sitio número siete coma guión A del  
plano; PONIENTE, en cincuenta y nueve coma

cincuenta metros con Avenida Mariano Sánchez  
Fontecilla.- Lo adquirió por compra a don JOSÉ  
MARÍA LARRAÍN BALLIVIAN, de este domicilio,  
según escritura de fecha quince de septiembre  
del año dos mil dieciséis, otorgada en la  
notaría de esta ciudad, de don René Benavente  
Cash, Repertorio Número 35115, por el precio de  
DOSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS  
SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS,  
(\$271.573.470), que se paga en la forma y  
condiciones establecidas en la escritura.- El  
título anterior está a Fojas 91524 Número  
138088 del año 2014.- Rol de avalúo número 342-  
207, Comuna de Las Condes.- Requierente: Leasing  
Andino.- LUIS MALDONADO C.

Fin del Texto

## 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

Maria Magdalena Vasquez

Tasador

Tasación de Activos Fijos