



## INFORME DE VALUACIÓN

NIC 40 Propiedades de Inversión

Industrial, San Pablo 9470

Comuna de Pudahuel, región Metropolitana.

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

Solicitado por: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II

---

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	18
11.	PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	23
12.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	24

# 1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS

Santiago, 01/07/2019.

Estimados Señores  
Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II

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 LTDA (en adelante, el inmueble tipo Industrial o "La Propiedad").

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

## Propósito

La presente valoración ha sido preparada por Colliers International a solicitud de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II, rut: 76327534-5, en los términos establecidos en la propuesta remitida al mandante con fecha 01/07/2019. El informe incluye la valoración en términos inmobiliarios de la propiedad ubicada en San Pablo 9470, comuna de Pudahuel, 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 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.

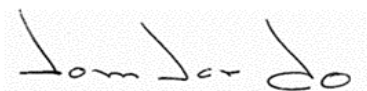
Para la aclaración de cualquier duda o comentarios, solicitamos se pongan en contacto directamente con Colliers International.

Saludamos atentamente a usted,  
Colliers International



Bernardita Latorre

Gerente  
Tasación de Activos Fijos



Juan Lombardo

Analista  
Tasación de Activos Fijos

Jennise Vera

Tasador  
Tasación de Activos Fijos

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II , hemos realizado la valuación del inmueble tipo Industrial, ubicado en San Pablo 9470 , comuna de Pudahuel, 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	10.995,00	m²	\$ 167.324	6,00	\$ 1.839.728.574	65.919
Construcciones	3.093,87	m²	\$ 215.396	7,72	\$ 666.407.447	23.878
Obras Complementarias	1,00	Global			\$ 95.906.651	3.436
<b>Total</b>					<b>\$ 2.602.042.672</b>	<b>93.234</b>

### Cuadro de estimación del canon de arriendo

Ítem	Cantidad	Unidad	Canon Mensual Unitario		Canon Mensual Total	
			(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Industrial	3.078,73	m²	\$ 3.698	0,13	\$ 11.384.305	408

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

<input checked="" type="checkbox"/>	Escrituras
<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:

- 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 10/06/2019, con el fin de realizar una inspección física exterior e interior para su posterior valoración.

#### MANDANTE DIRECCIÓN

Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II , Rut: 76327534-5  
San Pablo 9470 , comuna de Pudahuel, 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 San Pablo 9470 , comuna de Pudahuel, Región Metropolitana, perteneciente a Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II LTDA 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	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE MERCADO</b> Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Precios observables en el mercado</li><li>• Transacciones comparables</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE INGRESOS</b> Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capitalización de rentas</li><li>• Metodología del valor residual dinámico</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE COSTOS</b> Costos de replicar el activo, ajustados por depreciación, amortización, funcionalidad y obsolescencia económica.</li></ul>	

### 4.3. ENFOQUE DE MERCADO

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

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

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

#### Precios observables y transacciones de mercado

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

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

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

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

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




5. INFORME DE VALUACIÓN

5.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

Nombre: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Rut: 76327534-5 Fecha de Propuesta: 01/07/2019 ICT:

5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección: San Pablo 9470 Propietario: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II LTDA  
Comuna: Pudahuel Fecha de Visita: 10/06/2019  
Región: Metropolitana Roles: 5701-7  
Tipo de Activo: Industrial Avalúo Fiscal Total: \$ 1.173.259.296

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA	DESCRIPCIÓN
	<p>El inmueble tasado corresponde a una propiedad de uso “bodega y almacenaje”, según SII, emplazada en la vereda sur de avda. San Pablo, entre calles Serrano y enlace San Pablo, comuna de Pudahuel. La propiedad posee un rol único N° 5701-7.</p> <p>El plan regulador Metropolitano de Santiago señala que la propiedad se emplaza en una zona correspondiente a uso de suelo "zonas exclusvas de actividades productivas y de servicios de carácter industrial".</p> <p>Sector de uso mixtos, consolidado, que concentra actividades industriales principalmente, compuesto por edificaciones tipo galpones, bodegas y parques industriales, a su vez se aprecian viviendas de baja altura tipo casas.</p> <p>La superficie del terreno es de 10.995 m², según planos. El inmueble tiene una superficie construida de 3.094 m², la cual consiste en dos bodegas metálicas con terminaciones de buena calidad y en buen estado de conservación, la bodega Nro. 1 cuenta con 1.015 m² útiles, mientras que la bodega Nro. 2 cuenta con 1.881 m² útiles, ambas regularizadas. La bodega N°2 cuenta con una construcción de acero destinado a oficina interior de 126,56 m² distribuida en dos pisos. Adosado a la fachada de la bodega N°2, existe una ampliación de dos pisos que cuenta con una superficie de 56,25 m², que no se encuentra regularizada.</p> <p>En el momento de la inspección el inmueble se encontraba en buen estado sin daños y/o problemas aparentes que puedan afectar el valor del inmueble.</p>

5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

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

TERRENO	N°	Rol	Dirección			Sup. m²	Forma	Topografía		\$ / m²		U.F. / m²		Valor \$	Valor UF		
	1	5701-7	San Pablo 9470			10.995,00	Irregular	Plana		\$ 167.324		6,00 \$		1.839.728.574	65.919		
	Subtotal Terrenos					10.995,00			\$ 167.324		6,00 \$		1.839.728.574	65.919			
CONSTRUCCIONES	N°	Rol	Nombre	Sup. m²	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/m²	Dep.UF/m²	Valor \$	Valor UF		
	1	5701-7	Bodega 1 (edificación 1)	1.015,20	2014	AA.Galpón	Muy Buena	Bueno	40,0	34,5	8.040	7,92	7,06	\$ 200.047.182	7.168		
	2	5701-7	Bodega 2 (edificación 2)	1.880,72	2014	AA.Galpón	Muy Buena	Bueno	40,0	34,5	14.895	7,92	7,06	\$ 370.599.623	13.279		
	3	5701-7	Oficinas Administrativas (edif. 2)	126,56	2014	A.Acero	Buena	Bueno	70,0	64,5	2.389	18,88	17,63	\$ 62.282.337	2.232		
	4	5701-7	Oficinas ext. (ampliación). No reg.	56,25	2018	A.Acero	Buena	Bueno	70,0	68,5	1.062	18,88	18,46	\$ 28.980.416	1.038		
	5	5701-7	Casetas	15,14	2014	C.Alb.Conf	Buena	Bueno	70,0	64,5	183	12,10	10,64	\$ 4.497.889	161		
	Subtotal Construcciones			3.093,87					42	36	26.570	8,59	7,72	\$ 666.407.447	23.878		
O.O.C.C.	N°	Rol	Nombre	Cant. Uni	Año	Tipo Cons.	Calidad	Estado	VUT	VUR	CRN UF	CRN.UF/Uni	K	Dep.UF/Uni	M° UF/Uni	Valor \$	Valor UF
	1	5701-7	Cierro perimetral Bulldozer	445 ml	2014	Cierro ml	Buena	Bueno	30,0	24,5	538	1,21	13%	1,05	\$	13.079.518	469
	2	5701-7	Radier de alto trafico	2730 m²	2014	Pavim.m²	Regular	Bueno	30,0	24,5	3.303	1,21	13%	1,05	\$	80.240.635	2.875
	3	5701-7	Cobertizos exteriores	1 Gl	2014	A.Acero	Corriente	Bueno	60,0	54,5	100	100,00	7%	92,68	\$	2.586.498	93
	Subtotal Obras Complementarias													3.942			\$ 95.906.651
Totales:															\$ 2.602.042.672	93.234	
TOTAL VALOR ENFOQUE DE MERCADO O COSTOS															\$ 2.602.042.672	UF 93.234	
VALOR FINAL ADOPTADO															\$ 2.602.042.672	UF 93.234	

## 6.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Vías Principales:	Avenida Américo Vespucio	a	800 mts.	y	Ruta 68	a	700 mts.				
Distancias:	Centro Comercial:	2890 mts.	Colegios:	2200 mts.	Transporte Público:	Bus	a 210 mts.				
Usos del sector:	Comercial:	5 %	Industrial:	60 %	Habitacional:	20 %	Equipamiento:	5 %	Sitios Eriazos:	10 %	100

Sector de usos mixtos, principalmente de carácter industrial y habitacional de baja densidad, de igual manera se aprecia equipamiento comercial y de servicios entorno a la Avenida San Pablo. La zona cuenta con locomoción colectiva inmediata y se emplaza a 2900 metros aproximadamente de la Estación del Metro Pudahuel.

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

Urbanización completa, en buen estado de conservación con carpeta asfáltica y acera de hormigón. El sector cuenta con red eléctrica aérea e instalaciones sanitarias completas, agua potable, telefonía, alcantarillado.

Zona de usos y edificación:	Zonas exclusivas de act. productivas y de servicio de carácter industrial (P.R.M.S)	
	Vivienda	Industrial
Densidad máxima (viv./há)	-	-
Subdivisión predial mínima	-	4000
Frente Predial Mínimo	-	-
Coef. de constructibilidad	-	-
Coef. ocupación de suelo	-	-
Rasante	-	70%
Altura máxima	-	Art. 2.6.3. OGUC
Antejardín	-	-
Distanciamiento	-	5 mt
Agrupamiento	-	Aislado

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
119 (12-04-2012)	03 (22-01.2014)	1.015,12	1.015,12	1.015,12
269 (10-09-2013)	03 (22-01.2014)	1.880,72	1.880,72	1.880,72
269 (10-09-2013)	03 (22-01.2014)	126,56	126,56	126,56
		<b>3.022,40</b>	<b>3.022,40</b>	<b>3.022,40</b>

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
Destino del inmueble:	Industria y Bodega

Cumple con Plan Regulador Vigente	
Según uso actual del inmueble:	Si
Según tipo de construcción:	Si
Cambios al Plan Regulador:	No contempla
Mayor o mejor uso del inmueble:	Industrial
Origen de las superficies:	Plano Municipal

Inscripción de Dominio:	Santiago	Foja / n° / año: Fj 77111, N° 116562, año 2014	Monto:	1.981.122.760
-------------------------	----------	--	--------	---------------

#### Comentarios:

La propiedad inscrita a Fj 77111, N° 116562, año 2014 fue comprada en 1.981.122.760 el año 2014. inmueble se encuentra regularizado. Parcialmente, salvo la edificación que corresponde a la ampliación de las oficinas.

## 6.5. TERRENO DE EMPLAZAMIENTO

Características		Deslindes			
Forma	Irregular	Norte	50	m con:	Avenida San Pablo.
Topografía	Plana	Sur	114	m con:	Lote C (80 mts) y con lote B (34 mts).
Frente/Fondo	Adecuada	Oriente	150	m con:	Lote B
Orientación	Norte	Poniente	126	m con:	Resto de la propiedad
Superficie Total Bruta:	10.995,00 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:	10.995,00 m <sup>2</sup>		Gas: No tiene		

#### Comentarios:

Según PRMS la propiedad no está afecta a utilidad pública. Superficie del terreno según planos.

## 6.6. EDIFICACIONES

<b>1. Bodega 1</b>		Año Construcción:	2012	Superficie Total:	1.015,20
	Descripción:		Edificación de 9,6 metros de altura a hombro y de 10 metros a cumbre cuyo uso actual es de bodegaje. Su laboratorio y baños están en desuso.		
	Programa:		Bodega, batería de baños y laboratorio.		
Adosamiento:		Perm. de Edificación:	119 (12-04-2012)	Recepción Final:	03 (22-01.2014)
<b>Obra Gruesa</b>		<b>Terminaciones</b>		<b>Instalaciones</b>	
Calidad:		Calidad:	Buena	Calidad:	Buena
Estado:		Estado:	Bueno	Estado:	Bueno
Cimientos:		Renovación Reciente:	No	Renovación Reciente:	No
Estructura Principal:		Revestimiento Exterior:	Instapanel	Alcantarillado:	A colector público
Estructura Secundaria:		Revestimiento Interior:	-	Agua Potable:	De red pública
Entrepiso:		Cielos:	No posee	Electricidad:	De red pública
Escaleras:		Pavimentos Secos:	Losa	Gas:	No posee
Tabiques:		Pavimentos Húmedos:	Cerámica	Climatización:	Si
Techumbre:		Puertas:	-	Calefacción:	No
Cubierta:		Ventanas:	No posee	Sistema de Alarma:	NO
N° de Pisos:		Artefactos de Baño:	Nacionales corrientes	Ascensor:	No
Subterráneos:		Mobiliario Fijo:	-	Otros:	-
<b>2. Bodega 2</b>		Año Construcción:	2014	Superficie Total:	1.880,72
	Descripción:		Edificación de 9,6 metros de altura a hombro y de 10 metros a cumbre cuyo uso actual es de bodegaje.		
	Programa:		Bodega con edificación interior lateral.		
Adosamiento:		Perm. de Edificación:	269 (10-09-2013)	Recepción Final:	03 (22-01.2014)
<b>Obra Gruesa</b>		<b>Terminaciones</b>		<b>Instalaciones</b>	
Calidad:		Calidad:	Buena	Calidad:	Buena
Estado:		Estado:	Bueno	Estado:	Bueno
Cimientos:		Renovación Reciente:	No	Renovación Reciente:	No
Estructura Principal:		Revestimiento Exterior:	Instapanel	Alcantarillado:	A colector público
Estructura Secundaria:		Revestimiento Interior:	-	Agua Potable:	De red pública
Entrepiso:		Cielos:	No posee	Electricidad:	De red pública
Escaleras:		Pavimentos Secos:	Losa	Gas:	No posee
Tabiques:		Pavimentos Húmedos:	Cerámica	Climatización:	Si
Techumbre:		Puertas:	-	Calefacción:	No
Cubierta:		Ventanas:	No posee	Sistema de Alarma:	NO
N° de Pisos:		Artefactos de Baño:	Nacionales corrientes	Ascensor:	No
Subterráneos:		Mobiliario Fijo:	-	Otros:	-

<b>3. Oficinas Administrativas</b>		Año Construcción:	2014	Superficie Total:	126,56
		Descripción:	Dos pisos de oficinas al interior de una bodega mayor.		
		Programa:	1° piso: Se resuelve en dos oficinas menores con una batería de baños y segundo piso cuenta con una oficina de planta libre.		
Adosamiento:	Aislada	Perm. de Edificación:	269 (10-09-2013)	Recepción Final:	03 (22-01-2014)
<b>Obra Gruesa</b>		<b>Terminaciones</b>		<b>Instalaciones</b>	
Calidad:	Muy Buena	Calidad:	Buena	Calidad:	Buena
Estado:	Bueno	Estado:	Bueno	Estado:	Bueno
Cimientos:	H.A.	Renovación Reciente:	No	Renovación Reciente:	No
Estructura Principal:	Acero	Revestimiento Exterior:	Pintura	Alcantarillado:	A colector público
Estructura Secundaria:	Acero	Revestimiento Interior:	Pintura	Agua Potable:	De red pública
Entrepiso:	Perfiles de acero	Cielos:	Cielo falso modular	Electricidad:	De red pública
Escaleras:	No posee	Pavimentos Secos:	Piso flotante	Gas:	No posee
Tabiques:	Acero paneles prefabricados	Pavimentos Húmedos:	Cerámica	Climatización:	Aire Acondicionado
Techumbre:	Perfiles de acero	Puertas:	Madera contraplacada	Calefacción:	Aire Acondicionado
Cubierta:	Acero zincado acanalado	Ventanas:	Aluminio mate	Sistema de Alarma:	No
N° de Pisos:	1	Artefactos de Baño:	Nacionales buena calidad	Ascensor:	No
Subterráneos:	0	Mobiliario Fijo:	-	Otros:	-

<b>4. Oficinas Ampliadas</b>		Año Construcción:	2018	Superficie Total:	56,25
		Descripción:	Dos Pisos de oficinas adosados a la fachada de la bodega N°2.		
		Programa:	El 1° Piso se resuelve en hall, un baño y dos oficinas secundarias. El 2° Piso cuenta con una planta libre de oficinas.		
Adosamiento:	Aislada	Perm. de Edificación:	No tiene	Recepción Final:	No tiene
<b>Obra Gruesa</b>		<b>Terminaciones</b>		<b>Instalaciones</b>	
Calidad:	Buena	Calidad:	Buena	Calidad:	Buena
Estado:	Bueno	Estado:	Bueno	Estado:	Bueno
Cimientos:	H.A.	Renovación Reciente:	No	Renovación Reciente:	No
Estructura Principal:	Acero galvanizado	Revestimiento Exterior:	intapanel	Alcantarillado:	A colector público
Estructura Secundaria:	Acero galvanizado	Revestimiento Interior:	Pintura	Agua Potable:	De red pública
Entrepiso:	Perfiles de acero	Cielos:	Cielo falso modular	Electricidad:	De red pública
Escaleras:	Perfiles de acero	Pavimentos Secos:	Vinílico	Gas:	No posee
Tabiques:	Acero placas de yeso-cemento	Pavimentos Húmedos:	Vinílico	Climatización:	Aire acondicionado
Techumbre:	Perfiles de acero	Puertas:	Madera contraplacada	Calefacción:	Aire acondicionado
Cubierta:	Acero zincado acanalado	Ventanas:	PVC blanco	Sistema de Alarma:	No posee
N° de Pisos:	2	Artefactos de Baño:	Nacionales buena calidad	Ascensor:	No posee
Subterráneos:	No posee	Mobiliario Fijo:	Madera meláminica	Otros:	No posee

## 6.7. VIDAS ÚTILES PONDERADAS DE LAS EDIFICACIONES

Obra Gruesa		Terminaciones		Instalaciones	
Vida Útil Técnica	42	Vida Útil Técnica	30	Vida Útil Técnica	40
Vida Útil Remanente	36	Vida Útil Remanente	25	Vida Útil Remanente	35

## 6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Pavimento exterior:	Si	Sup.	2.730	m <sup>2</sup>	Características:	Calle Interior de asfalto
Cierro Perimetral:	Si	Cantidad	445	ml	Características:	Placas tipo bulldozer
Cobertizos:	Si	Sup.	1	Gl	Características:	En área de estacionamientos

### Comentarios:

Obras complementarias en buen estado de conservación.

## 7. ENFOQUE DE MERCADO

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

### 7.1. REFERENCIAS DE MERCADO

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

Tipo de inmuebles: Terrenos				Fecha de Valoración 01/07/2019					Valor UF \$ 27.908,86			
n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno m²	Sup. Constr. m²	Valor UF	Índices UF/m²		Distribución UF/m²		
								Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	oct-18	CBR	Río Elqui 9583 (Rol 1008-15)	<a href="#">F76239 N107044</a>	1.899		13.152	6,93	0,00	6,93		
2	may-18	Oferta	Sector Vespucio con Ruta 68	<a href="#">P.I.4050971</a>	5.102		35.714	7,00	0,00	7,00		
3	mar-19	Oferta	Río Elqui	<a href="#">P.I.4635990</a>	2.859		19.441	6,80	0,00	6,80		
4	ene-19	CBR	Los Olivos 1270 (Rol 1081-4)	<a href="#">F7249 N10581</a>	3.173		19.316	6,09	0,00	6,09		
5	ene-18	Oferta	Sector ENEA	<a href="#">P.I.825564</a>	10.803		71.300	6,60	0,00	6,60		
6	ene-18	Oferta	Puerto Vespucio 110	<a href="#">P.I.3796395</a>	4.788	1.449	59.000	12,32	40,72	9,30	10,00	
Promedio de la muestra:					4.771	1.449	36.321	7,62	40,72	7,12	10,00	

Homologación de: Terrenos

n°	Negociación	Ubicación	Tamaño		Forma	Normativa		Ajuste Tasador %		Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Índices UF/m²		Distribución UF/m²		
												Terreno	Const.	Terreno	Const.	OO.CC.
1	0%	P	10%	MMe	-20%	LM	-5%	S	0%	0%	-15%	11.179	5,89	5,89		
2	-5%	S	0%	LMe	-5%	LM	-5%	S	0%	0%	-15%	30.357	5,95	5,95		
3	-5%	S	0%	Me	-10%	LM	-5%	S	0%	0%	-20%	15.553	5,44	5,44		
4	0%	P	10%	Me	-10%	LM	-5%	S	0%	0%	-5%	18.350	5,78	5,78		
5	-5%	LM	-5%	S	0%	S	0%	S	0%	0%	-10%	64.170	5,94	5,94		
6	-5%	LM	-5%	Me	-10%	LM	-5%	S	0%	0%	-25%	44.250	9,24	30,54	6,97	7,50
Promedio de homologación:												30.643	6,37	30,54	6,00	7,50

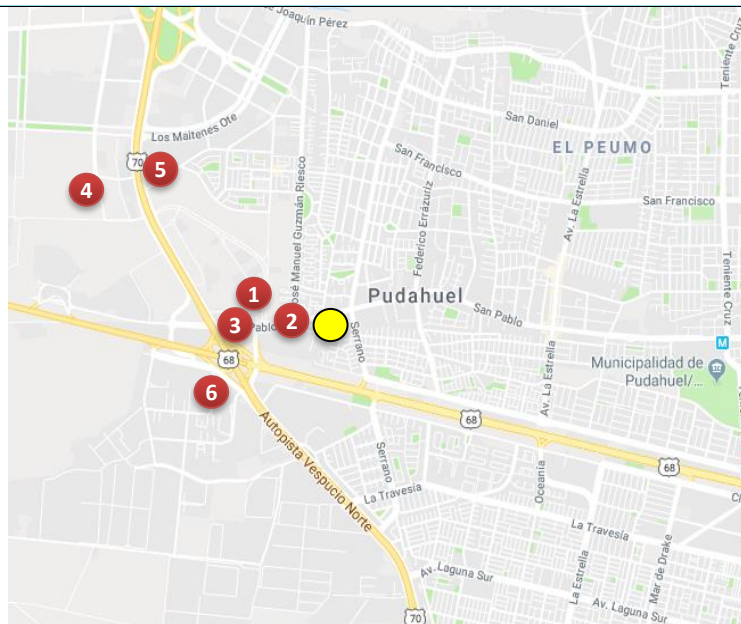
Terreno: Desv.Stand. 0,51 Error Stand. 0,21 Constr: Desv.Stand. 0,00 Error Stand. 0,00

#### Análisis de la muestra

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

## 7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

1. Referencia proveniente del CBR, terreno emplazado en la calle Río Elqui, cuenta con una superficie de 1.899 m<sup>2</sup>, topografía plana, sin construcciones. Inferior ubicación. Uso de suelo "exclusivo industrial"
2. Terreno industrial en venta, cuenta con una superficie de 5.102 m<sup>2</sup> topografía plana, sin construcciones, emplazado cercano a Vespucio Norte. Similar ubicación. Uso de suelo "exclusivo industrial".
3. Terreno industrial en venta, cuenta con una superficie de 2.859 m<sup>2</sup> topografía plana, sin construcciones, emplazado en la calle Río Elqui. Similar ubicación. Uso de suelo "exclusivo industrial".
4. Referencia proveniente del CBR, terreno emplazado en la calle Los Olivos, cuenta con una superficie de 3.173 m<sup>2</sup>, topografía plana, sin construcciones. Inferior ubicación. Uso de suelo "exclusivo industrial"
5. Terreno industrial en venta, cuenta con una superficie de 10.803 m<sup>2</sup> topografía plana, sin construcciones, emplazado cercano a Vespucio Norte. Mejor ubicación. Uso de suelo "exclusivo industrial".
6. Terreno industrial en venta, cuenta con una superficie de 4.788 m<sup>2</sup> topografía plana, posee construcciones, emplazado en Puerto Vespucio Norte. Levemente mejor ubicado. Uso de suelo "exclusivo industrial".



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	10.995	6,00 \$	1.839.728.574	65.919
Construcciones	3.094	7,72 \$	666.407.447	23.878
Obras Complementarias		\$	95.906.651	3.436
<b>Total</b>		\$	<b>2.602.042.672</b>	<b>93.234</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: Industriales Fecha de Valoración 01/07/2019 \$ 27.908,86

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno m²	Sup. Constr. m²	Canon Mes UF/m²	Canon Mes \$	Canon Mes UF
a	abr-19	Oferta	Vespucio Norte	<a href="#">P.I.4752692</a>	-	1.158	0,18	\$ 5.817.323	208,44
b	oct-18	Oferta	Los Alerces - Boulevard Poniente	<a href="#">P.I.4361300</a>	-	4.500	0,14	\$ 17.582.582	630,00
c	jul-18	Oferta	Los Maitenes - La Oración	<a href="#">P.I.4151852</a>	-	3.305	0,14	\$ 12.913.430	462,70
d	feb-19	Oferta	Vespucio Norte	<a href="#">PI4611182</a>	-	6.700	0,13	\$ 24.308.617	871,00
<b>Promedio de la muestra:</b>					-	<b>3.916</b>	<b>0,15</b>	<b>\$ 15.155.488</b>	<b>543,04</b>

Homologación de: Industriales

n°	Negociación	Ubicación	Tamaño	Estado	Habilitación	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Canon Mes UF/m²	Canon Mes \$	Canon Mes UF
a	-2%	LM	-5% Me	-10%	S	0%	S 0%	0%	-17%	0,15 \$ 4.828.378 173,01
b	-2%	S	0% LMa	5%	S	0%	S 0%	0%	3%	0,14 \$ 18.110.059 648,90
c	-2%	S	0% S	0%	S	0%	S 0%	0%	-2%	0,14 \$ 12.655.161 453,45
d	-2%	LM	-5% Ma	10%	S	0%	S 0%	0%	3%	0,13 \$ 25.037.876 897,13
<b>Promedio de homologación:</b>								<b>0,14</b>	<b>\$ 15.157.868</b>	<b>543,12</b>

Desv. Stand. 0,01

Error Stand. 0,00

#### 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 0,01 UF/m², con un error estadístico de 0,01 UF/m², lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 0,14 UF/m² a 0,14 UF/m², ubicándose esta propiedad por bajo la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 4 referencias utilizadas para este análisis.

#### Observaciones:

Se tomo una muestra de 4 propiedades industriales en arriendo de características similares a la propiedad en estudio. Existe una gran diversidad de ofertas observadas en la zona, con superficie construidas diversas y estado de conservación heterógeno. La muestra fue homologada para asemejarla lo mas posible al bien tasado.

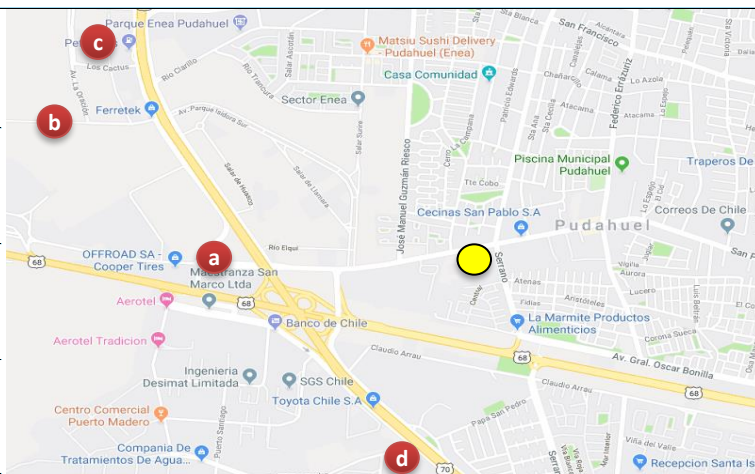
## 9.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE ARRIENDO

a. Propiedad industrial en arriendo, corresponde a una bodega, cuenta con 1.158 m<sup>2</sup> de superficie útil, emplazada en la Av. Vespucio Norte. Presenta mejor ubicación que el bien tasado.

b. Propiedad industrial en arriendo, corresponde a un centro de bodegaje, cuenta con 4.500 m<sup>2</sup> de sup. útil, emplazada en la Av. Los Alerces. Presenta similar ubicación que el bien tasado.

c. Propiedad industrial en arriendo, corresponde a una bodega, cuenta con 3.305 m<sup>2</sup> de superficie útil, emplazada en la Av. Los Maitenes. Presenta similar ubicación que el bien tasado.

d. Propiedad industrial en arriendo, corresponde a un centro de bodegaje, cuenta con 6.700 m<sup>2</sup> de sup. útil, emplazada en la Av. Vespucio Norte. Presenta mejor ubicación que el bien tasado.



Testigo a



Testigo b



Testigo c



Testigo d

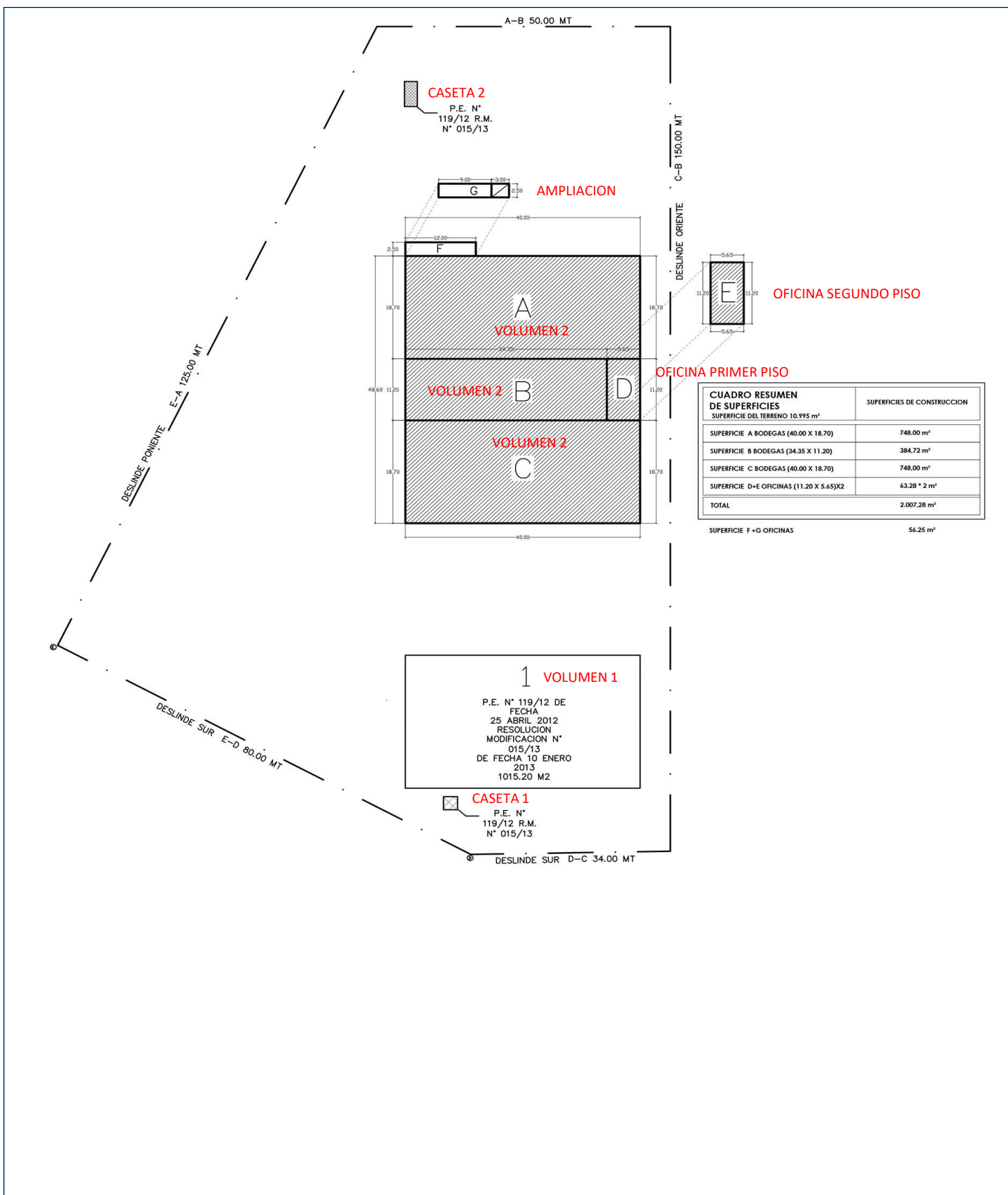
## 9.2. INPUTS DE RENTABILIDAD

n°	Rol	Construcción	Superficie m <sup>2</sup>	Renta mes (UF/m <sup>2</sup> )	Renta Mes (UF)	Renta Mes (\$)	Renta Año (UF)
1	5701-7	Bodega 1 (edificación 1)	1015,20	0,13	130,42	\$ 3.639.929	1.565,06
2	5701-7	Bodega 2 (edificación 2)	1880,72	0,13	241,61	\$ 6.743.190	2.899,38
3	5701-7	Oficinas Administrativas (edif. 2)	126,56	0,20	24,84	\$ 693.124	298,02
4	5701-7	Oficinas ext. (ampliación). No reg.	56,25	0,20	11,04	\$ 308.061	132,46
Renta Mes Total CLP		\$	11.384.305				
Renta Mes Total UF:			407,91				
Renta Mes Prom. UF/m <sup>2</sup> :			0,13				
Sup. Útil Arrendable:			3.079 m <sup>2</sup>				





## 10.2. PLANIMETRÍA DEL INMUEBLE





## CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

15 de Julio de 2019

Datos Generales					
Comuna		PUDAHUEL		ROL	05701-00007
Dirección o Nombre de la Propiedad		SAN PABLO 9470 D PUEBLO ANTIGUO			
Nombre del Propietario		INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CL			
Ubicación	URBANA	Destino	BODEGA Y ALMACENAJE	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	\$	1.154.783.286	Contribución Neta	\$	2.789.621
Avalúo Exento	\$	0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$	0
Avalúo Afecto	\$	1.154.783.286	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$	72.174
Año Término de Exención			Sobretasa del 0,275%	\$	0
			Cuota Aseo Municipal	\$	0
			Contribución Total	\$	2.861.795

Avalúo Total Actualizado al 15/07/2019	\$	1.173.259.296
--	----	---------------

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.

Fojas : 77111

**CERTIFICADO DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

**OBRA NUEVA** ☐ **ALTERACIÓN** ☐ **REPARACIÓN** ☐ **RECONSTRUCCIÓN** ☐

**DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE:**  
PUDAHUEL

**REGIÓN: METROPOLITANA**

**VISTOS:**

A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.  
B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art.144, su Ordenanza General, y el instrumento de Planificación Territorial.  
C) La solicitud de Recepción Definitiva de Edificación debidamente suscrita por el propietario y arquitecto correspondiente al expediente S.R.D.E.- 5.2.5 y 5.2.6 N° 081 del 25.11.2013.-  
D) El informe del arquitecto que señala que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado. Incluidas sus modificaciones.  
E) El informe favorable del Revisor Independiente que certifica que las obras de edificación se ejecutaron conforme al permiso aprobado. (Cuando corresponda)  
F) Los antecedentes que comprueban el expediente S.P.E. 5.1.4/5.1.5 N° 18.289 DEL 09.12.2011 / 18.686 DEL 11.05.2013  
G) Los documentos exigidos en los Arts 5.2.5 y 5.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**RESUELVO:**

1.- Otorgar Certificado de Recepción Definitiva TOTAL de la obra destinada a PLANTA ELABORADORA DE CONCENTRADOS ubicada en calle/avenida/camino AVENIDA SAN PABLO N° 9470, Lote N° D manzana \*\*\* localidad o lote SECTOR INDUSTRIAL ANTIGUO de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M. que forman parte del presente certificado.

2.- Dejar constancia que el proyecto que se recepciona se acoge a las siguientes disposiciones especiales:

3.- Que la presente recepción se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales:

Plazos de la autorización:

4.- INDIVIDUALIZACIÓN DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO	RUT
SOC. DE INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LTDA.	78.391.700-9
REPRES. LEGITIMADA DEL PROPIETARIO	RUT
MARGARITA CABO OSMER	6.245.249-8

5.- INDIVIDUALIZACIÓN DE PROFESIONALES

REGISTRO O RAZÓN SOCIAL DEL INGENIERO DE ARQUITECTOS (cuando corresponda)	RUT
INMOBILIARIA MONTELEONE S.A.	76.811.000-K
RESPONSABLE	RUT
LUIS GONZÁLEZ LEIVA	15.110.988-9
REGISTRO DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	RUT
*****	*****
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL C.A.L.T. JUSTA	RUT
PABLO ARAVENA ANASCO	13.884.772-1
PROFESIONAL COMPETENTE	RUT
*****	*****
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSTRUCTOR	RUT
CHRISTIAN ACUNA VICENCIO	14.154.814-K
PROFESIONAL COMPETENTE	RUT
CHRISTIAN ACUNA VICENCIO	14.154.814-K
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRAS (T.O.) (cuando corresponda)	RUT
*****	*****
PROFESIONAL COMPETENTE	RUT
*****	*****

6.- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA RECEPCIÓN

ANTECEDENTES DEL PERMISO

PERMISO QUE SE RECIBE	NÚMERO	FECHA	SUP. TOTAL (M2)
OBRA NUEVA	119/12	25.04.2012	978,01
MODIFICACIÓN DE PROYECTO RESOLUCIÓN N°	269/13	10.09.2013	3.022,50
MODIFICACIONES RESOLUCIÓN N° 123, 103/12 y 12/13			

RECEPCIÓN PARCIAL ☐ SI ☒ NO ☐ SUPERFICIE ☐ DESTINO (S) ☐

Parte a Recepcionar:

San Pablo 9444 - Pudahuel / Santiago - Chile / Teléfonos: 800 440 011 - 2440 73 00 / www.mpudahuel.cl

San Pablo 9444 - Pudahuel / Santiago - Chile / Teléfonos: 800 440 011 - 2440 73 00 / www.mpudahuel.cl

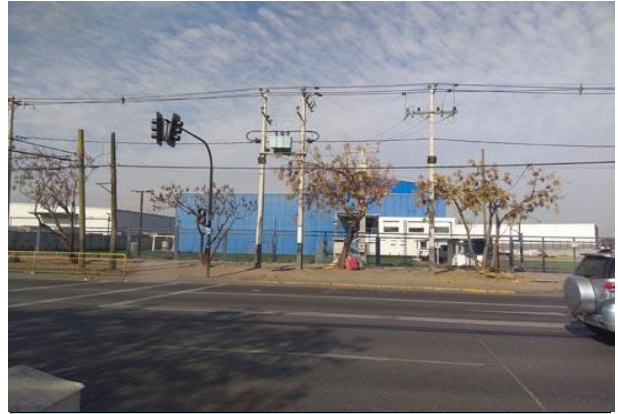
Santiago, cuatro de noviembre del año dos mil catorce.- La sociedad INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA, RUT. 76.327.534-5, de este domicilio, es dueña de la propiedad ubicada con frente a la calle San Pablo antes camino a Valparaíso, que corresponde al lote D del plano de subdivisión del Fundo Barrancas, Comuna de Pudahuel, Región Metropolitana, que deslinda: NORTE, en cincuenta metros con calle San Pablo, antes camino a Valparaíso; SUR, en ochenta metros con lote C y en treinta y cuatro metros con lote B; ORIENTE, en ciento cincuenta metros con lote B; PONIENTE, en ciento veintidós metros con resto de la propiedad que se reservaron los vendedores.- La adquirió por absorción en virtud de la fusión con la sociedad INVERSIONES E INMOBILIARIA LAS PALMAS S.A., según escrituras de fechas veintidós de septiembre y quince de septiembre del año dos mil catorce, otorgadas en la notaría de esta ciudad, de doña Myrian Elizabeth Mariela Amigo Arancibia, Repertorio Números 19340 y 18696 respectivamente, siendo la última de sesión extraordinaria de directorio.- El inmueble se estima en MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS, (\$1.981.122.760).- El título anterior está a Fojas 38382 Número 57025 del año 2014.- Rol 5701-7, Pudahuel.- Requirente: Alejandro Romero E.- LUIS MALDONADO C.



#### 10.4. FOTOGRAFÍAS



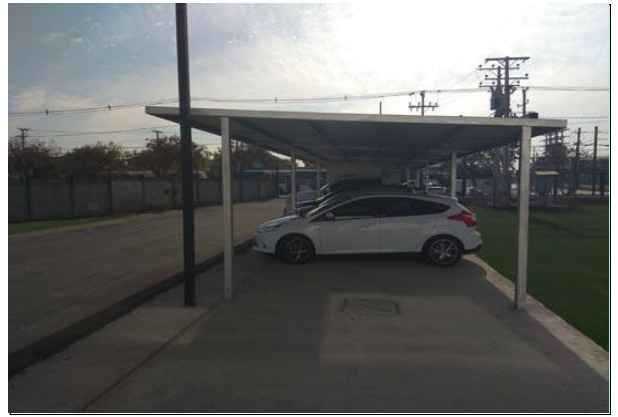
Vista del Sector



Exterior de la Propiedad



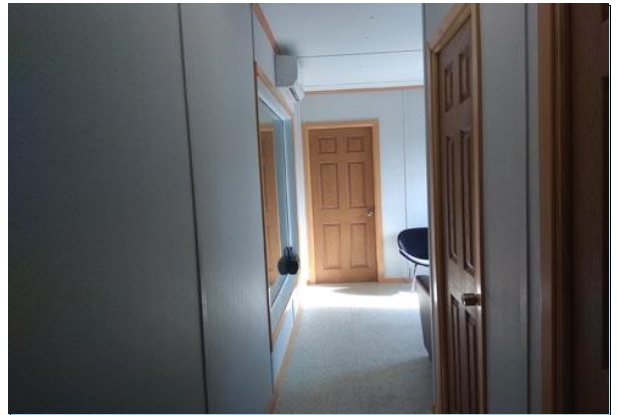
Acceso a la Propiedad



Zona de Estacionamientos



Volumen ampliado en Bodega 2



Interior Volumen Ampliado



Oficina en 1° piso de Volumen Ampliado



Oficina en 2° piso, volumen ampliado





Interior Bodega 2



Vista 2 Bodega 2



Oficina Administrativa en Bodega 2



Bodega 1



Acceso a Bodega 1



Vista 1 Interior Bodega 1



Vista 2 Interior Bodega 2



Vista sector entre Bodegas 1 y 2

## 11. PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS

---

### BASES DE LA VALORACIÓN

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

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

### FUENTES DE INFORMACIÓN

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

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

### COSTES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

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

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

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

## 12. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

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

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

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

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

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

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

### Los profesionales que firman este Informe, declaran que:

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

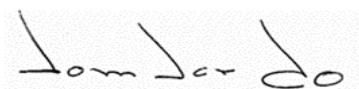
Atentamente:



Bernardita Latorre

Gerente

Tasación de Activos Fijos



Juan Lombardo

Analista

Tasación de Activos Fijos

Jennise Vera

Tasador

Tasación de Activos Fijos