



## 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.

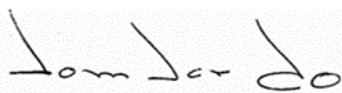
Saludamos atentamente a usted,  
Colliers International



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<br>Ítem    | Cantidad  | Unidad         | Valor Unitario |            | Valor Razonable         |               |
|-----------------------|-----------|----------------|----------------|------------|-------------------------|---------------|
|                       |           |                | (CLP/Unid.)    | (UF/Unid.) | CLP \$                  | U.F.          |
| Terreno               | 10.995,00 | m <sup>2</sup> | \$ 167.324     | 6,00       | \$ 1.839.728.574        | 65.919        |
| Construcciones        | 3.093,87  | m <sup>2</sup> | \$ 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 | m <sup>2</sup> | \$ 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"/> | Escrutinas                            |
|                                     | Certificado de Expropiación Serviu    |
|                                     | Certificado de Expropiación Municipal |
|                                     | 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

- **ENFOQUE DE MERCADO**  
Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo
  - Precios observables en el mercado
  - Transacciones comparables
- **ENFOQUE DE INGRESOS**  
Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo.
  - Capitalización de rentas
  - Metodología del valor residual dinámico
- **ENFOQUE DE COSTOS**  
Costos de replicar el activo, ajustados por depreciación, amortización, funcionalidad y obsolescencia económica.

### 4.3. ENFOQUE DE MERCADO

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

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

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

#### Precios observables y transacciones de mercado

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

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

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

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

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

## 5. INFORME DE VALUACIÓN

### 5.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

Nombre: Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II

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 exclusivas 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 m<sup>2</sup>, según planos. El inmueble tiene una superficie construida de 3.094 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> útiles, mientras que la bodega Nro. 2 cuenta con 1.881 m<sup>2</sup> útiles, ambas regularizadas. La bodega N°2 cuenta con una construcción de acero destinado a oficina interior de 126,56 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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

| 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 |                       |                       |                         |                      |              |          |
|----------------|------------------------------------------------|--------|-------------------------------------|---------------------|------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|--------------|----------|
|                |                                                |        |                                     |                     |                  |                      |                     |                       |                               |                         |                        |                       |                       |                         |                      |              |          |
|                | 1                                              | 5701-7 | San Pablo 9470                      | 10.995,00           | Irregular        | Plana                | \$ 167.324          | 6,00                  | \$ 1.839.728.574              |                         | \$ 65.919              |                       |                       |                         |                      |              |          |
|                | <b>Subtotal Terrenos</b>                       |        |                                     |                     | <b>10.995,00</b> |                      |                     | <b>\$ 167.324</b>     | <b>6,00</b>                   | <b>\$ 1.839.728.574</b> |                        | <b>65.919</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                                              | 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                  |              |          |
|                | <b>Subtotal Construcciones</b>                 |        |                                     |                     | <b>3.093,87</b>  |                      |                     | <b>42</b>             | <b>36</b>                     | <b>26.570</b>           | <b>8,59</b>            | <b>7,72</b>           | <b>\$ 666.407.447</b> | <b>23.878</b>           |                      |              |          |
| OO.CC.         | Nº                                             | 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 m <sup>2</sup> | 2014             | Pavim.m <sup>2</sup> | Regular             | Bueno                 | 30,0                          | 24,5                    | 3.303                  | 1,21                  | 13%                   | 1,05                    | \$                   | 80.240.635   | 2.875    |
|                | 3                                              | 5701-7 | Cobertizos exteriores               | 1 GI                | 2014             | A.Acero              | Corriente           | Bueno                 | 60,0                          | 54,5                    | 100                    | 100,00                | 7%                    | 92,68                   | \$                   | 2.586.498    | 93       |
|                | <b>Subtotal Obras Complementarias</b>          |        |                                     |                     |                  |                      |                     |                       |                               |                         | <b>3.942</b>           |                       |                       |                         | <b>\$ 95.906.651</b> | <b>3.436</b> |          |
|                | <b>Totales:</b>                                |        |                                     |                     |                  |                      |                     |                       |                               |                         |                        |                       |                       | <b>\$ 2.602.042.672</b> | <b>93.234</b>        |              |          |
|                | <b>TOTAL VALOR ENFOQUE DE MERCADO O COSTOS</b> |        |                                     |                     |                  |                      |                     |                       |                               |                         |                        |                       |                       | <b>\$ 2.602.042.672</b> | <b>UF 93.234</b>     |              |          |
|                | <b>VALOR FINAL ADOPTADO</b>                    |        |                                     |                     |                  |                      |                     |                       |                               |                         |                        |                       |                       | <b>\$ 2.602.042.672</b> | <b>UF 93.234</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:            | Baja       | Desarrollo Urbano:  | Creciente        | Calidad del Sector:  | Buena     |
| Estado Conservación: | Bueno      | Mercado Objetivo:   | Mixto Industrial | Facilidad de Estac.  | Normal    |
| Demanda:             | Media      | Altura Edificación: | 2 pisos          | Vías de Acceso:      | Normal    |
| Destino del Barrio:  | Industrial | Edad Media Sector:  | 20 años          | Equipamiento Básico: | Completo  |

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 % Equipoamiento: 5 % Sitios Eríazos: 10 % 100

### Observaciones:

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.

## 6.2 URBANIZACIÓN DEL SECTOR

|                      |          |                  |                  |                |                  |
|----------------------|----------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 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      |

### Observaciones:

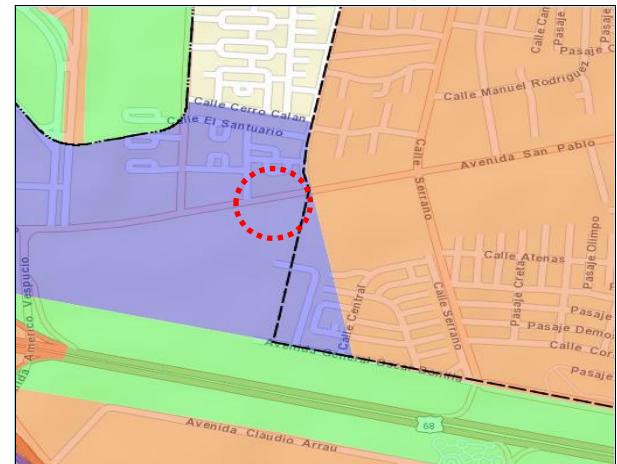
Urbanización completa, en buen estado de conservación con carpeta asfáltica y acera de hormigón. El sector cuenta con red eléctrica aérea e instalaciones sanitarias completas, agua potable, telefonía, alcantarillado.

### 6.3. NORMATIVA

Zonas exclusivas de act. productivas y de servicio de carácter industrial (P.R.M.S)

| Normativa / Uso            | 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          |

## Plano de Zonificación de Usos y Edificación



### Observaciones:

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

#### 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               |
|                                       |                    | 3.022,40                          | 3.022,40                      | 3.022,40             |
| Propiedad acogida a:                  |                    | Cumple con Plan Regulador Vigente |                               |                      |
| DFL 2 - 1959                          | No                 | Según uso actual del inmueble:    | Si                            |                      |
| Ley 6.071 (venta por pisos)           | No                 | Según tipo de construcción:       | Si                            |                      |
| Ley 9.135 (ley Pereira)               | No                 | Cambios al Plan Regulador:        | No contempla                  |                      |
| Ley 19.537 (copropiedad inmobiliaria) | No                 | Mayor o mejor uso del inmueble:   | Industrial                    |                      |
| Destino del inmueble:                 | Industria y Bodega | 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

|                                                                                    |                                           |                                                                                                                                                           |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1. Bodega 1                                                                        |                                           | 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: Aislada                                                               | Perm. de Edificación: 119 (12-04-2012)    | Recepción Final: 03 (22-01-2014)                                                                                                                          |                            |
| <b>Obra Gruesa</b>                                                                 |                                           | <b>Terminaciones</b>                                                                                                                                      |                            |
| Calidad: Buena                                                                     | Calidad: Buena                            | Calidad: Buena                                                                                                                                            | Calidad: Buena             |
| Estado: Bueno                                                                      | Estado: Bueno                             | Estado: Bueno                                                                                                                                             | Estado: Bueno              |
| Cimientos: H.A                                                                     | Renovación Reciente: No                   | Renovación Reciente: No                                                                                                                                   | Renovación Reciente: No    |
| Estructura Principal: Acero                                                        | Revestimiento Exterior: Instapanel        | Alcantarillado: A colector público                                                                                                                        |                            |
| Estructura Secundaria: -                                                           | Revestimiento Interior: -                 | Agua Potable: De red pública                                                                                                                              |                            |
| Entrepiso: Perfiles de acero                                                       | Cielos: No posee                          | Electricidad: De red pública                                                                                                                              |                            |
| Escaleras: No posee                                                                | Pavimentos Secos: Losa                    | Gas: No posee                                                                                                                                             |                            |
| Tabiques: Acero paneles prefabricados                                              | Pavimentos Húmedos: Cerámica              | Climatización: Si                                                                                                                                         |                            |
| Techumbre: Perfiles de acero                                                       | Puertas: -                                | Calefacción: No                                                                                                                                           |                            |
| Cubierta: Acero zincado acanalado                                                  | Ventanas: No posee                        | Sistema de Alarma: NO                                                                                                                                     |                            |
| Nº de Pisos: 1                                                                     | Artefactos de Baño: Nacionales corrientes | Ascensor: No                                                                                                                                              |                            |
| Subterráneos: 0                                                                    | Mobiliario Fijo: -                        | Otros: -                                                                                                                                                  |                            |
| <b>Instalaciones</b>                                                               |                                           |                                                                                                                                                           |                            |
| 2. Bodega 2                                                                        |                                           | 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: Aislada                                                               | Perm. de Edificación: 269 (10-09-2013)    | Recepción Final: 03 (22-01-2014)                                                                                                                          |                            |
| <b>Obra Gruesa</b>                                                                 |                                           | <b>Terminaciones</b>                                                                                                                                      |                            |
| Calidad: Buena                                                                     | Calidad: Buena                            | Calidad: Buena                                                                                                                                            | Calidad: Buena             |
| Estado: Bueno                                                                      | Estado: Bueno                             | Estado: Bueno                                                                                                                                             | Estado: Bueno              |
| Cimientos: H.A                                                                     | Renovación Reciente: No                   | Renovación Reciente: No                                                                                                                                   | Renovación Reciente: No    |
| Estructura Principal: Acero                                                        | Revestimiento Exterior: Instapanel        | Alcantarillado: A colector público                                                                                                                        |                            |
| Estructura Secundaria: -                                                           | Revestimiento Interior: -                 | Agua Potable: De red pública                                                                                                                              |                            |
| Entrepiso: Perfiles de acero                                                       | Cielos: No posee                          | Electricidad: De red pública                                                                                                                              |                            |
| Escaleras: No posee                                                                | Pavimentos Secos: Losa                    | Gas: No posee                                                                                                                                             |                            |
| Tabiques: Acero paneles prefabricados                                              | Pavimentos Húmedos: Cerámica              | Climatización: Si                                                                                                                                         |                            |
| Techumbre: Perfiles de acero                                                       | Puertas: -                                | Calefacción: No                                                                                                                                           |                            |
| Cubierta: Acero zincado acanalado                                                  | Ventanas: No posee                        | Sistema de Alarma: NO                                                                                                                                     |                            |
| Nº de Pisos: 1                                                                     | Artefactos de Baño: Nacionales corrientes | Ascensor: No                                                                                                                                              |                            |
| Subterráneos: 0                                                                    | Mobiliario Fijo: -                        | Otros: -                                                                                                                                                  |                            |
| <b>Instalaciones</b>                                                               |                                           |                                                                                                                                                           |                            |

### 3. Oficinas Administrativas



| Adosamiento:           | Aislada                                                                                                                      | 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)    |
| Obra Gruesa            |                                                                                                                              | Terminaciones           |                        | Instalaciones        |                    |
| 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 prefabric                                                                                                      | Pavimentos Húmedos:     | Cerámica               | Climatización:       | Aire Acondicionado |
| Techumbre:             | Perfiles de acero                                                                                                            | Puertas:                | Madera contraplacada   | Calefacción:         | Aire Acondicionado |
| Cubierta:              | Acero zincado acanalac                                                                                                       | Ventanas:               | Aluminio mate          | Sistema de Alarma:   | No                 |
| Nº de Pisos:           | 1                                                                                                                            | Artefactos de Baño:     | Nacionales buena calid | Ascensor:            | No                 |
| Subterráneos:          | 0                                                                                                                            | Mobiliario Fijo:        | -                      | Otros:               | -                  |

### 4. Oficinas Ampliadas



| Adosamiento:           | Aislada                                                                                                                 | 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           |
| Obra Gruesa            |                                                                                                                         | Terminaciones           |                        | Instalaciones        |                    |
| 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-c                                                                                                  | Pavimentos Húmedos:     | Vinílico               | Climatización:       | Aire acondicionado |
| Techumbre:             | Perfiles de acero                                                                                                       | Puertas:                | Madera contraplacada   | Calefacción:         | Aire acondicionado |
| Cubierta:              | Acero zincado acanalac                                                                                                  | Ventanas:               | PVC blanco             | Sistema de Alarma:   | No posee           |
| Nº de Pisos:           | 2                                                                                                                       | Artefactos de Baño:     | Nacionales buena calid | Ascensor:            | No posee           |
| Subterráneos:          | No posee                                                                                                                | Mobiliario Fijo:        | Madera melámínica      | 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                    | 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

| 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                       | 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

| 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                         | 0%          | P         | 10%    | MMe   | -20%      | LM               | -5%               | S                 | 0%                        | 0%     | -15%                           | 11.179 | 5,89   |
| 2                         | -5%         | S         | 0%     | LMe   | -5%       | LM               | -5%               | S                 | 0%                        | 0%     | -15%                           | 30.357 | 5,95   |
| 3                         | -5%         | S         | 0%     | Me    | -10%      | LM               | -5%               | S                 | 0%                        | 0%     | -20%                           | 15.553 | 5,44   |
| 4                         | 0%          | P         | 10%    | Me    | -10%      | LM               | -5%               | S                 | 0%                        | 0%     | -5%                            | 18.350 | 5,78   |
| 5                         | -5%         | LM        | -5%    | S     | 0%        | S                | 0%                | S                 | 0%                        | 0%     | -10%                           | 64.170 | 5,94   |
| 6                         | -5%         | LM        | -5%    | Me    | -10%      | LM               | -5%               | S                 | 0%                        | 0%     | -25%                           | 44.250 | 9,24   |
| 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

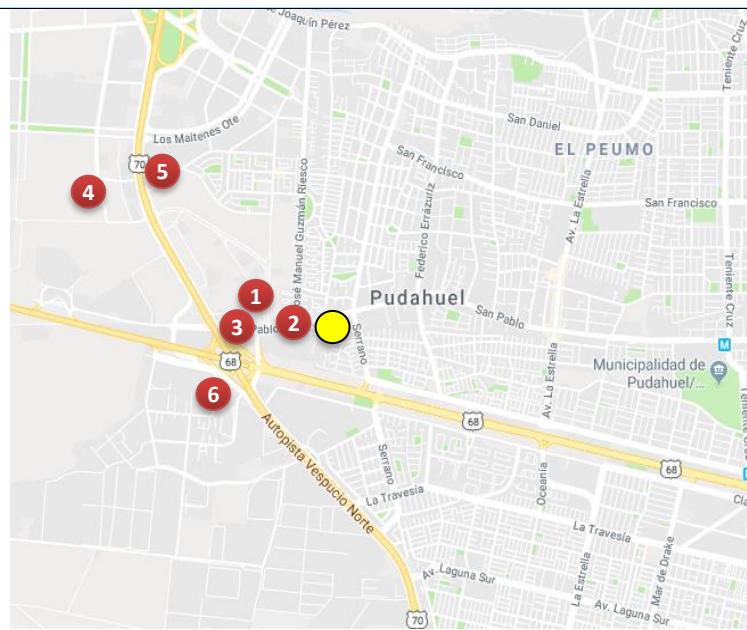
Error Stand. 0,00

#### 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 propiedades. Para la proyección se consideraron cánones mensuales de arriendos de las propiedades, superficies arrendables, vacancias estimadas, corredor de propiedades, administración de contratos, contribuciones, seguros, depreciación e impuestos esperados, para un periodo de definido de años de proyección.

### 9.1. REFERENCIAS DE ARRIENDO

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

| Tipo de inmuebles: Industriales |        |        |                                  |                             |                             |                              | Fecha de Valoración 01/07/2019 |               |              | \$ 27.908,86  |        |
|---------------------------------|--------|--------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------|
| nº                              | Fecha  | Tipo   | Ubicación                        | Fuente / Link               | Sup. Terreno m <sup>2</sup> | Sup. Constru. m <sup>2</sup> | Canon Mes UF/m <sup>2</sup>    | 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       |               |        |
| Promedio de la muestra:         |        |        |                                  |                             |                             |                              | -                              | 3.916         | 0,15         | \$ 15.155.488 | 543,04 |

Homologación de: Industriales

| 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%         | LM        | -5%    | Me     | -10%         | S                | 0%                | S                           | 0%            | 0%           | -17% |
| b                         | -2%         | S         | 0%     | LMa    | 5%           | S                | 0%                | S                           | 0%            | 0%           | 3%   |
| c                         | -2%         | S         | 0%     | S      | 0%           | S                | 0%                | S                           | 0%            | 0%           | -2%  |
| d                         | -2%         | LM        | -5%    | Ma     | 10%          | S                | 0%                | S                           | 0%            | 0%           | 3%   |
| Promedio de homologación: |             |           |        |        |              |                  |                   | 0,15                        | \$ 4.828.378  | 173,01       |      |
|                           |             |           |        |        |              |                  |                   | 0,14                        | \$ 18.110.059 | 648,90       |      |
|                           |             |           |        |        |              |                  |                   | 0,14                        | \$ 12.655.161 | 453,45       |      |
|                           |             |           |        |        |              |                  |                   | 0,13                        | \$ 25.037.876 | 897,13       |      |
|                           |             |           |        |        |              |                  |                   | 0,14                        | \$ 15.157.868 | 543,12       |      |

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/m<sup>2</sup>, con un error estadístico de 0,01 UF/m<sup>2</sup>, lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 0,14 UF/m<sup>2</sup> a 0,14 UF/m<sup>2</sup>, 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 heterogéneo. La muestra fue homologada para asemejarla lo mas posible al bien tasado.

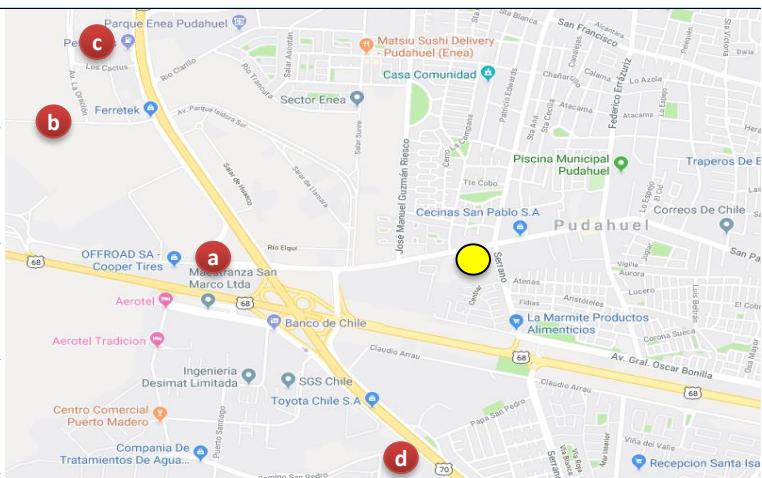
## 9.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE ARRIENDO

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

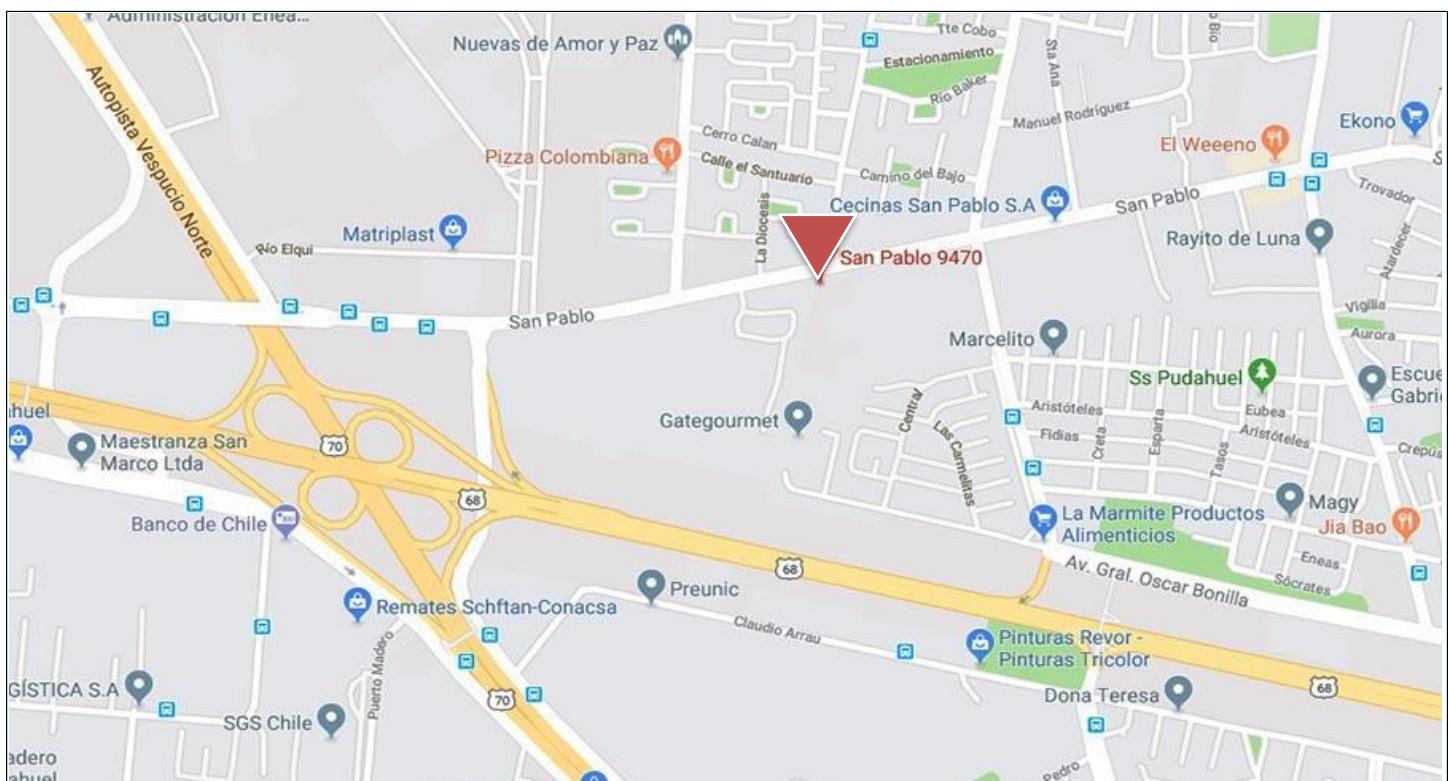
| nº                                  | Rol    | Construcción                        | Superficie m <sup>2</sup> | Renta mes (UF/m <sup>2</sup> ) | Renta Mes (UF) | Renta Mes (\$) | Renta Año (UF) |
|-------------------------------------|--------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 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. ANEXOS

### 10.1. PLANO DE UBICACIÓN

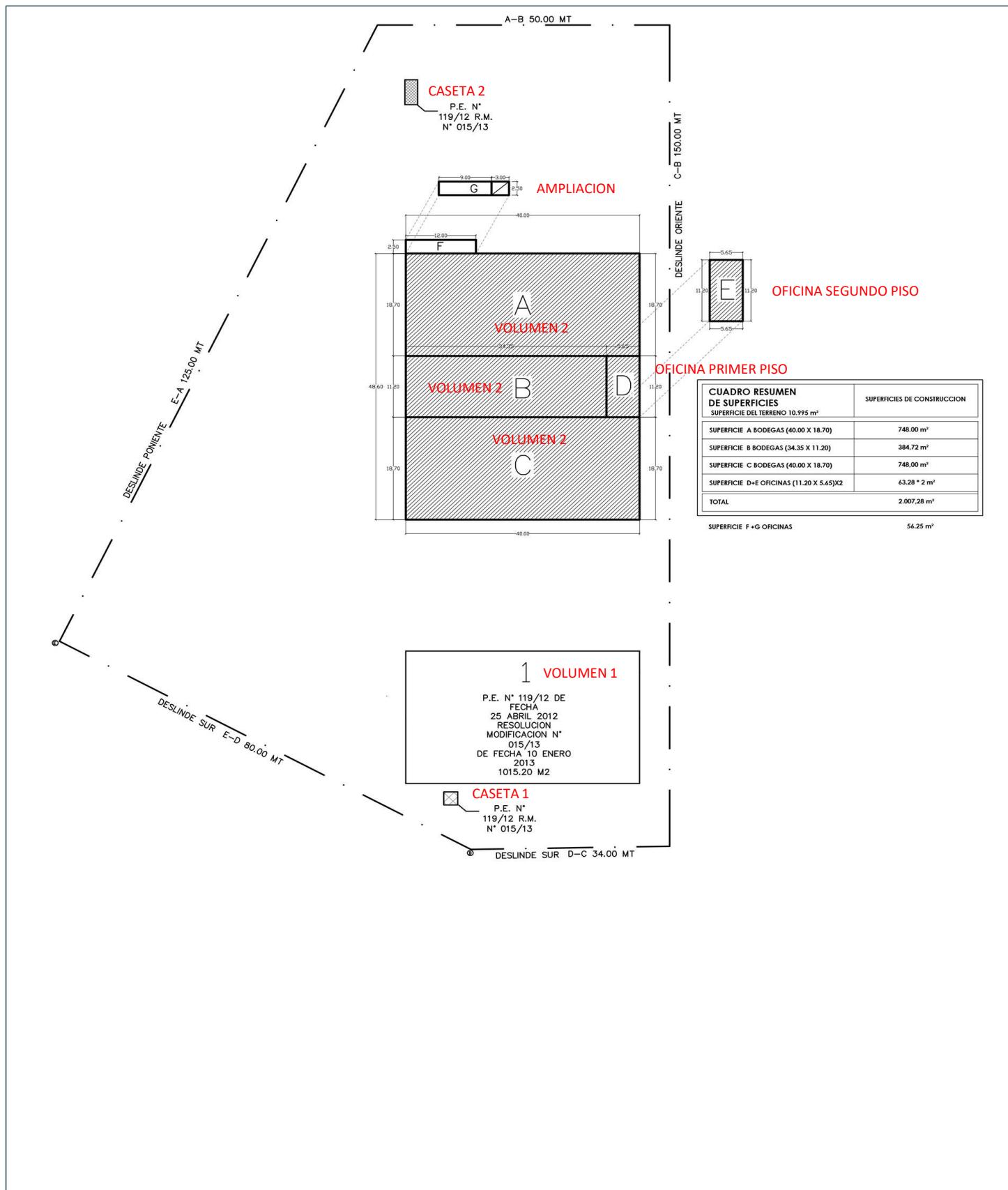


Imagen Satelital



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 RAÍZ

15 de Julio de 2019

|                                           |          |                                        |                        |             |
|-------------------------------------------|----------|----------------------------------------|------------------------|-------------|
| <b>Datos Generales</b>                    |          |                                        |                        |             |
| <b>Comuna</b>                             | PUDAHUEL | <b>ROL</b>                             | 05701-00007            |             |
| <b>Dirección o Nombre de la Propiedad</b> |          | SAN PABLO 9470 D PUEBLO ANTIGUO        |                        |             |
| <b>Nombre del Propietario</b>             |          | INVERSIONES E INMOBILIARIA<br>SANTA CL |                        |             |
| <b>Ubicación</b>                          | URBANA   | <b>Destino</b>                         | BODEGA Y<br>ALMACENAJE |             |
|                                           |          |                                        | <b>Serie</b>           | 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 |

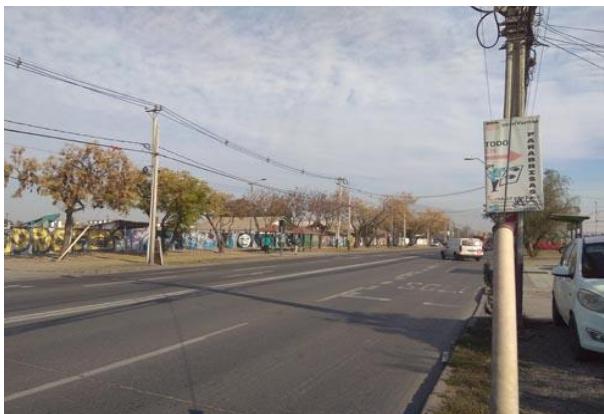
Avalúo Total Actualizado al 15/07/2019 \$ 1.173.259.296

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.

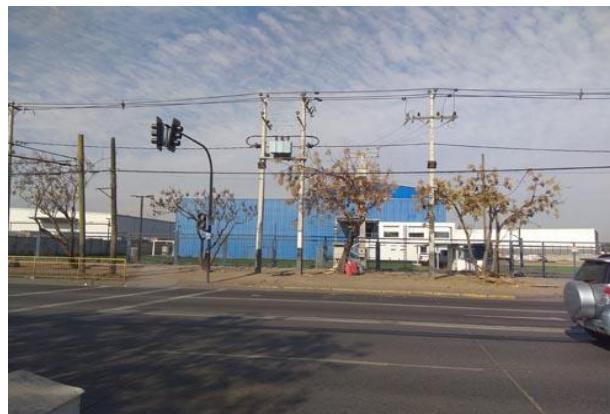
Fojas : 77111

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 Pundo 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; OIENTE, en ciento cincuenta metros con lote H; 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 Myriam Elizabeth Mariela Amigo Arancibia, Repertorios 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 SEISCIENTOS SESENTA PESOS, (\$1.981.122.760).- El título anterior está a Pojas 38383 Número 57825 del año 2014.- Nol 5701-7, Pudahuel.- Requiere: Alejandro Romero K.- LUIS MALDONADO C.

#### 10.4. FOTOGRAFÍAS



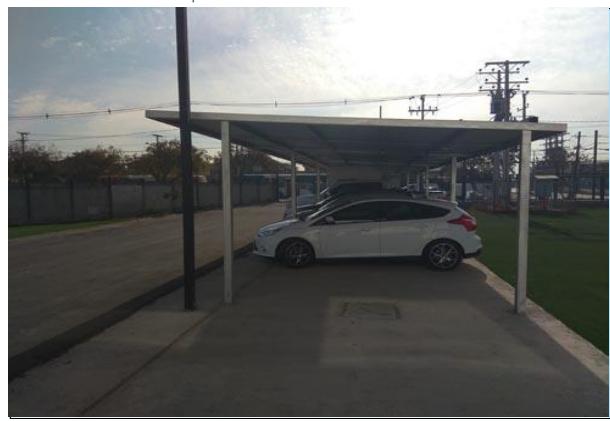
Vista del Sector



Exterior de la Propiedad



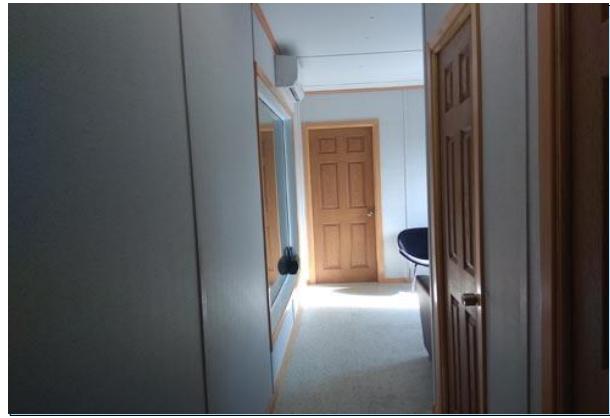
Acceso a la Propiedad



Zona de Estacionamientos



Volúmen 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



Aceso 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 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.

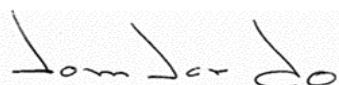
Atentamente:



**Bernardita Latorre**

Gerente

Tasación de Activos Fijos



**Juan Lombardo**

Analista

Tasación de Activos Fijos

**Jennise Vera**

Tasador

Tasación de Activos Fijos