



RESUMEN EJECUTIVO

1) INTRODUCCIÓN

La sociedad Inmobiliaria Sixterra S.A. (indistintamente, la “Sociedad” o “Sixterra”) nos ha solicitado la preparación de un informe de valoración independiente (el “Informe” o el “Informe de Valoración”) en el marco de la venta de un conjunto de inmuebles que se individualizan más adelante ubicados en la comuna de Concon (los “Inmuebles”), que realizará su filial denominada “INVERSIONES SIXTERRA S.A.” RUT: 76.075.714 – 4 (indistintamente, la “Filial” o “Inversiones”).

Sobre el particular, hemos sido informados que Inversiones está evaluando licitar los Inmuebles en un proceso abierto y competitivo, llevado adelante por un asesor profesional experto en este tipo de procesos (el “Proceso de Licitación”), de manera de asegurar que el resultado de dicho proceso maximice el precio de venta de los Inmuebles, en condiciones equitativas para todos los interesados en presentar posturas en él y, eventualmente, adjudicarse uno o más Inmuebles.

Adicionalmente, hemos sido informados que el controlador de Sixterra, ha manifestado interés en participar en el Proceso de Venta y que una o más sociedades de su control, presenten posturas en el Proceso de Licitación. De acuerdo a ello, entendemos que el controlador de la Sociedad podría obtener la adjudicación de uno o más Inmuebles, eventualidad en la cual Sixterra, por intermedio de su filial Inversiones, estará celebrando uno o más contratos de compraventa de Inmuebles con su controlador. Dicha situación, de producirse, implicará la celebración de una operación con parte relacionada, conforme lo dispuesto por el artículo 146 de la Ley N°18.046, sobre Sociedades Anónimas (“Ley de Sociedades Anónimas”).

Dentro de ese contexto, hemos sido informados que Sixterra es una sociedad anónima abierta inscrita en el Registro de Valores llevado por la Comisión para el Mercado Financiero. Ello implica que las operaciones que efectúe con personas relacionadas deben ajustarse a las normas, procedimientos y formalidades establecidas en el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas, particularmente su artículo 147. En términos específicos, ello significa que Sixterra debe asegurarse que la operación se ajuste a condiciones de mercado, y a la vez dé cumplimiento a los procedimientos y formalidades establecidos en el artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas. Y ello resulta, asimismo, aplicable tanto a su filial, Inversiones, debido a que, conforme disponer el artículo 149 de la Ley de Sociedades Anónimas, las filiales de sociedades anónimas abiertas al celebrar operaciones con partes relacionadas como en esta caso, debe dar cumplimiento a las normas precedentemente indicadas.



www.tasaciondepropiedades.com

AVALUACIONES INMOBILIARIAS

Viña del Mar - CHILE



En conformidad a lo expuesto previamente, y para el evento de que el controlador resulte adjudicatario de uno o más de los Inmuebles, este Informe estima que el Proceso de Licitación, de llevarse a cabo en la forma en que nos ha sido expuesta, se ajusta a condiciones habituales para este tipo de operaciones, maximizando de manera adecuada tanto la obtención de un precio de mercado para los Inmuebles como de su forma de pago.

En tal sentido, un proceso de licitación, conducido por un profesional experto en la materia, con una divulgación amplia y oportuna de sus términos en el mercado relevante y considerando un plazo adecuado para el cierre de la operación, permite maximizar la participación de terceros potencialmente interesados, y de ese modo, la obtención de un mayor retorno.

Sin perjuicio de lo anterior, estimamos que de materializarse el Proceso de Licitación en valores de mercado en el rango de los presentados en este documento, ella resultaría consistente con precios de mercado aun en caso de que la contraparte sea el controlador de la Sociedad.

Como consecuencia de lo anterior, en el entendido que el Directorio de Sixterra ha acordado proceder a la venta de los Inmuebles como una decisión de negocios propia de su esfera de atribuciones, es nuestra opinión que la conducción de dicha operación a través del Proceso de Licitación y en condiciones de precio como las indicadas en este documento, se ajusta al interés social y maximiza el resultado económico de la transacción.

2) **CLASIFICACIÓN**

Los Inmuebles valorados son los que a continuación se indican y corresponden al Lote H – 5 de la propiedad raíz ubicada en la comuna de Concón que es parte de la Parcela número Cinco individualizada en el Plano Agregado con el número 589 en el Registro de Documentos de 2012 en el Conservador de Bienes Raíces de Concón, predio con una superficie total aproximada de Noventa y un mil novecientos cuarenta y cinco metros cuadrados. El predio singularizado en párrafo precedente fue sometido a un proyecto de Subdivisión predial, anotada con la Resolución número ciento setenta y uno del veintitrés de diciembre de dos mil doce, con el Plano de Subdivisión denominado Lote H – 5 dando origen a doce lotes.



www.tasaciondepropiedades.com

AVALUACIONES INMOBILIARIAS

Viña del Mar - CHILE



Dirección	Rol Avalúo Fiscal	Valor de Tasación	Valor UF/M2
2 Norte 1451, Lote S 1	5013 - 1	674.417.238	1,84
2 Norte 1335, Lote S 2	5013 - 2	588.507.012	2,21
2 Norte 1311, Lote S 4	5013 - 4	479.234.727	2,21
2 Norte 1241, Lote S 5	5013 - 5	315.384.033	2,21
2 Norte 1223, Lote S 6	5013 - 6	357.810.908	1,86
2 Norte 1205, Lote S 7	5013 - 7	320.750.127	2.21
2 Norte 1221, Lote S 8	5013 - 8	393.007.016	1,79
2 Norte 1165, Lote S 9	5013 - 9	317.944.396	2,21
2 Norte 1149, Lote S 10	5013 - 10	392.394.072	1,72
2 Norte 1127, Lote S 11	5013 - 11	320.977.316	1,79
2 Norte 1147, Lote S 12	5013 - 12	409.573.394	1,72

El resultado reflejado en el Informe de Valoración de los roles fiscales señalados en listado precedente, arroja la información relevante a considerar a efecto de determinar si éstos contribuyen al interés social del propietario respecto a los Valores Comerciales determinados producto del estudio realizado y su relación actual con el mercado.

En relación a lo anterior, el Informe realizado presenta Valores Comerciales de Mercado concordantes con las condiciones normales de adquisición respecto a este tipo de inmuebles, toda vez que resultan del estudio precios que se ajustan al mercado vigente derivados de la aplicación del Método de Comparación que se basa en el “ principio de sustitución” según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de los que se evalúan para valuar.





INFORME DE TASACION DE BIEN RAIZ

I.- IDENTIFICACION

Propietario:

Cédula de identidad:

I.I.- Inmuebles

Dirección	Rol Avalúo Fiscal	Avalúo Fiscal
2 Norte 1451, Lote S 1	5013 - 1	418.862.033
2 Norte 1335, Lote S 2	5013 - 2	274.435.595
2 Norte 1311, Lote S 4	5013 - 4	198.655.448
2 Norte 1241, Lote S 5	5013 - 5	163.421.874
2 Norte 1223, Lote S 6	5013 - 6	176.571.059
2 Norte 1205, Lote S 7	5013 - 7	149.567.106
2 Norte 1221, Lote S 8	5013 - 8	201.126.610
2 Norte 1165, Lote S 9	5013 - 9	148.279.500
2 Norte 1149, Lote S 10	5013 - 10	208.540.098
2 Norte 1127, Lote S 11	5013 - 11	205.334.089
2 Norte 1147, Lote S 12	5013 - 12	243.682.628

Ciudad:



www.tasaciondepropiedades.com

AVALUACIONES INMOBILIARIAS

Viña del Mar - CHILE



Otros:

Este estudio dará cuenta del levantamiento de información del Lote H – 5 de la propiedad raíz ubicada en la comuna de Concón que corresponde a parte de la Parcela número Cinco individualizada en el Plano Agregado con el número 589 en el Registro de Documentos de 2012 en el Conservador de Bienes Raíces de Concón, predio con una superficie total aproximada de Noventa y un mil novecientos cuarenta y cinco metros cuadrados. El predio singularizado en párrafo precedente fue sometido a un proyecto de Subdivisión predial, anotada con la Resolución número ciento setenta y uno del veintitrés de diciembre de dos mil doce, con el Plano de Subdivisión denominado Lote H – 5 dando origen a doce lotes graficados en la lámina SI-SC 01.

II.- CLASIFICACIÓN

- Descripción General del Circundante a los Inmuebles en estudio

Los inmuebles derivan del Proyecto de Subdivisión indicado en el punto I.I. Inmuebles; Otros, todos emplazados en una zona de uso industrial productivo molesto fuera del Radio Urbano comunal como así también de las Zonas de Extensión Urbana comunal normadas por el Plan Regulador Comunal, en tal circunstancia se rigen por las regulaciones dispuestas en el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), los predios tienen buen acceso a través de la ruta F – 32 por calle Esva hacia calle 2 Norte, arteria de calzada pavimentada sin aceras.



www.tasaciondepropiedades.com

AVALUACIONES INMOBILIARIAS

Viña del Mar - CHILE



- Descripción General del Inmueble en estudio

Los terrenos son de topografía plana, con superficies desde los 5.001,04 metros cuadrados y hasta los 12.882,59 metros cuadrados.





Los predios objeto de este estudio son regulados por lo establecido en el:

Artículo 34 del PREMVAL:

ZONA PRODUCTIVA MOLESTA ZEU PM.

En esta categoría se encuentran:

- Área Metropolitana de Valparaíso
- Comuna de Concón: Sector sur Río Aconcagua.
- Comuna de Viña del Mar: Sector Reñaca Alto Norte.
- Comuna de Casablanca: Sector sur y poniente Área Urbana.

Las normas urbanísticas que deberán cumplir en esta zona las actividades productivas de impacto intercomunal son las siguientes:

Usos de suelo Permitidos:

Actividades productivas molestas

Usos de suelo Prohibidos.

Todos los no indicados precedentemente.

Condiciones de subdivisión del suelo.

Superficie de subdivisión predial mínima: 5.000 m²

Condiciones de edificación.

Coefficiente de ocupación de suelo: 0,7

Coefficiente de constructibilidad: 1,0

Distanciamiento: 5 m.

Sistema de agrupamiento:

Aislado

Altura máxima de edificación:

Según aplicación rasante OGU y C.

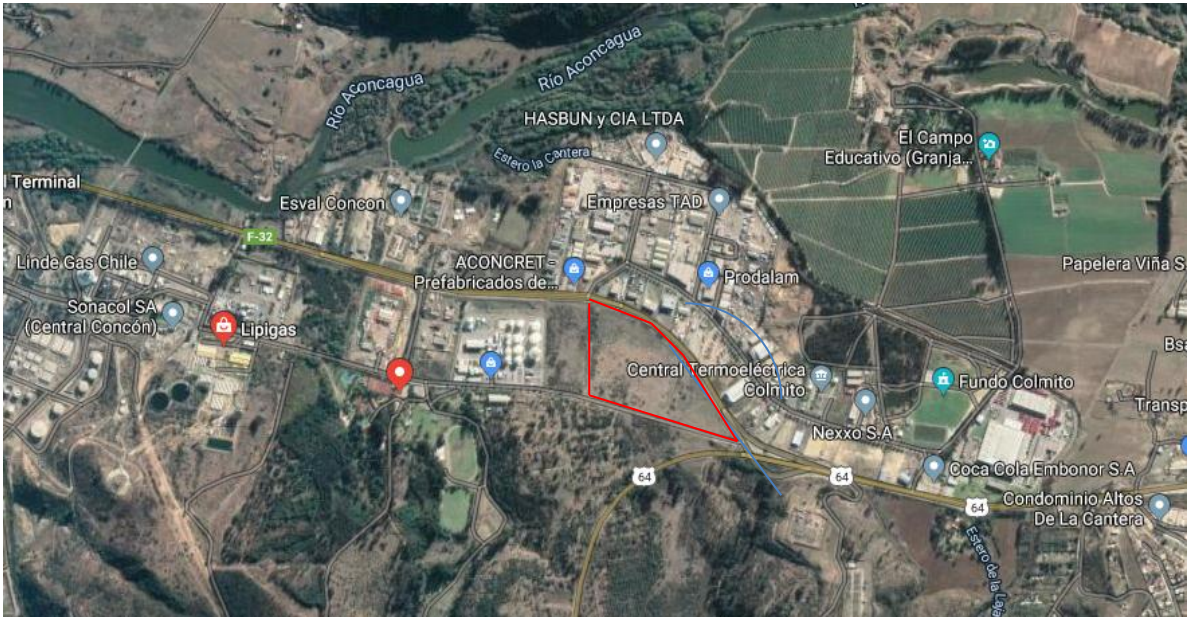
Antejardín: 15 m.



www.tasaciondepropiedades.com

AVALUACIONES INMOBILIARIAS

Viña del Mar - CHILE



III.- VALORACIÓN

Cuando hablamos de determinar el valor actual de los predios en análisis nos remitiremos al concepto del Método Comparativo de Mercado, fundamentalmente porque éste nos permite a partir de una prospección de las condiciones actuales del mercado en cuanto a la oferta existente y la elasticidad de demanda real que ésta produce, determinar el Valor Comercial de Mercado más adecuado construir para producir demanda real, situación que permitirá decidir la venta o bien la reserva del activo para estados futuros de condiciones más propicias.

I. METODO DE COMPARACION.

1. Está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de un bien. Su aplicación requiere: a) Establecer las cualidades y características propias del bien a tasar que influyen en su valor. b) Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los bienes comparables al que se valora y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas, obtener valores al contado de dichos bienes en la fecha de la tasación. c) Seleccionar de la información obtenida una muestra representativa de bienes comparables al que se valora, descartando aquellos que se desvíen por precios anormales o circunstancias especiales y homogeneizar los precios unitarios de los elementos de la muestra con el del bien objeto de tasación. Atendiendo a la fecha de los datos seleccionados y a las diferencias o analogías observadas entre las características: superficie, tipología y antigüedad de la edificación de existir, entorno, o cualesquiera otras relevantes, de aquellos bienes y las





del bien a tasar. d) Asignar el valor del inmueble en función del valor unitario obtenido utilizando planillas aprobadas. a) La zona muestra muy poca movilidad en cuanto a traslado de dominio de sus inmuebles, principalmente por ser de uso y destino restringido a Industrias Productivas Molestas **1)** y en tal circunstancia se empleará como muestra representativa de una venta efectiva, la realizada el año 2016 respecto del Lote S 3 inscrito a fojas 1.148, Número 1.109 en el Conservador de Bienes Raíces de Concón, lo anterior con los respectivos ajustes. **2)** Y una oferta de compra no cerrada, que refleja una demanda efectiva de UF 2 por cada metro cuadrado de terreno de fecha Noviembre de 2019, antecedente aportado por el mandante, se considerará también como variable del análisis la baja en el porcentaje de cotizaciones en el mercado de las viviendas que sin duda se refleja en alguna medida en ofertas inmobiliarias que apuntan a objetivos específicos de usos como es el caso de los terrenos en estudio.





1. VALORACIÓN 2 Norte 1451, Lote S 1 5013 - 1

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO

TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	2 Norte 1451, Lote S 1	12.882,59	52.351	0,8342	674.417.238
2	Muestra Lote S 3	5.001,04	84.885	1,00	424.512.300
3	Muestra Oferta	5.001,04	55.620	1,00	203.158.285

Muestra 2: Lote S 3 vendido en UF 15.000 unidad.

Muestra 3: Oferta de UF 2 c/ Mt2 homologada al Lote 3.

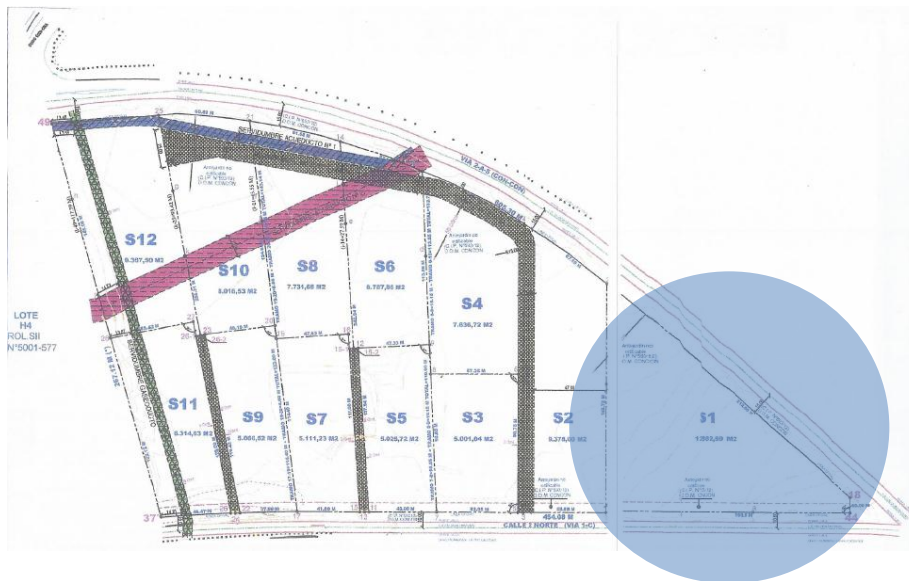
$$= \{(PTm2 + PTm3) / 2\} / \text{Sup.M} * (\text{Sup.terreno tasado} * \text{Coef.})$$

$$= \{(424.512.300 + 203.158.285) / 5.001,04\} * (12.882,59 * 0,8342)$$

$$= \{62.754 * 10.747\}$$

$$= \$ 674.417.238 \quad (\text{UF } 23.823 \text{ al } 31/12/2019)$$

\$ 674.417.238 del terreno de 2 Norte 1451, Lote S1, Concón.



www.tasaciondepropiedades.com

AVALUACIONES INMOBILIARIAS

Viña del Mar - CHILE



2. VALORACIÓN 2 Norte 1335, Lote S 2 5013 - 2

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO

TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	2 Norte 1335, Lote S 2	9.378,00	62.754	1,00	588.507.012
2	Muestra Lote S 3	5.001,04	84.885	1,00	424.512.300
3	Muestra Oferta	5.001,04	55.620	1,00	203.158.285

Muestra 2: Lote S 3 vendido en UF 15.000 unidad.

Muestra 3: Oferta de UF 2 c/ Mt2 homologada al Lote 3.

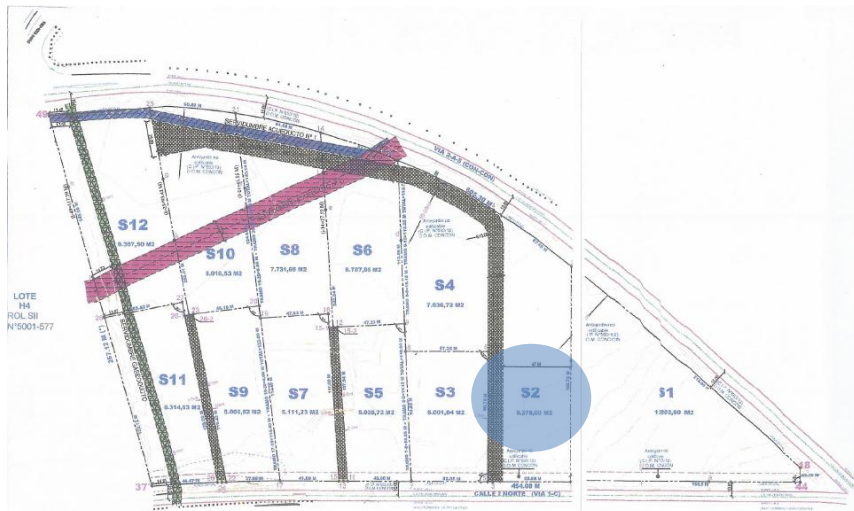
$$= \{(PTm2 + PTm3) / 2\} / \text{Sup.M} * (\text{Sup.terreno tasado} * \text{Coef.})$$

$$= \{ ((424.512.300 + 203.158.285) / 5.001,04) * (9.378,00 * 1,00) \}$$

$$= \{ 62.754 * 9.378 \}$$

$$= \$ 588.507.012 \quad (\text{UF } 23.823 \text{ al } 31/12/2019)$$

\$ 588.507.012 del terreno de 2 Norte 1335, Lote S2, Concón.



www.tasaciondepropiedades.com

AVALUACIONES INMOBILIARIAS

Viña del Mar - CHILE



3. VALORACIÓN 2 Norte 1311, Lote S 4

5013 - 4

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO

TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	2 Norte 1311, Lote S 4	7.636,72	62.754	1,00	479.234.727
2	Muestra Lote S 3	5.001,04	84.885	1,00	424.512.300
3	Muestra Oferta	5.001,04	55.620	1,00	203.158.285

Muestra 2: Lote S 3 vendido en UF 15.000 unidad.

Muestra 3: Oferta de UF 2 c/ Mt2 homologada al Lote 3.

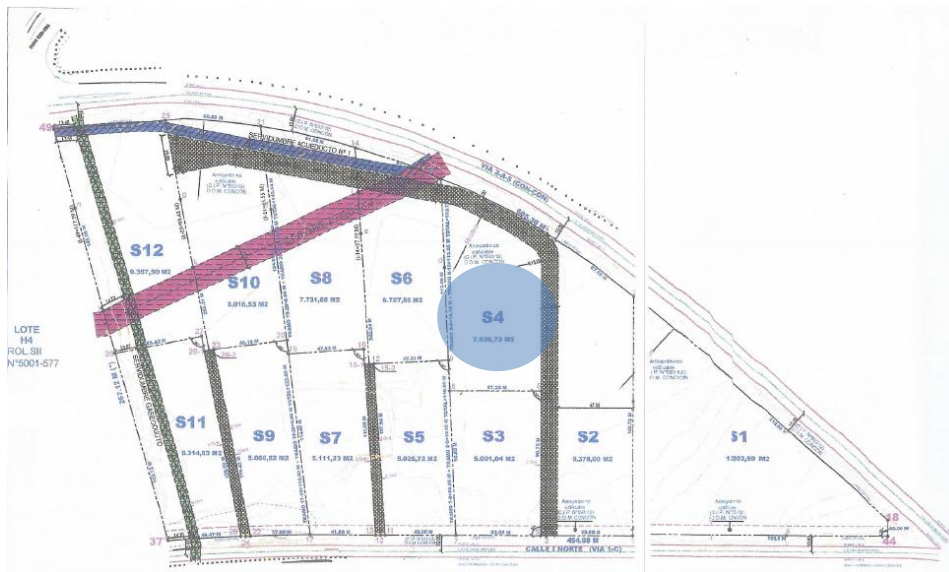
$$= \{ (PTm2 + PTm3) / 2 \} / \text{Sup.M} * (\text{Sup.terreno tasado} * \text{Coef.})$$

$$\{ ((424.512.300 + 203.158.285) / 5.001,04) * (7.636,72 * 1,00) \}$$

$$= \{ 62.754 * 7.636,72 \}$$

$$= \$ 479.234.727 \quad (\text{UF } 23.823 \text{ a1 } 31/12/2019)$$

\$ 479.234.727 del terreno de 2 Norte 1311, Lote S4, Concón.



www.tasaciondepropiedades.com

AVALUACIONES INMOBILIARIAS

Viña del Mar - CHILE



4. VALORACIÓN 2 Norte 1241, Lote S 5 5013 - 5

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO

TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	2 Norte 1241, Lote S 5	5.025,72	62.754	1,00	315.384.033
2	Muestra Lote S 3	5.001,04	84.885	1,00	424.512.300
3	Muestra Oferta	5.001,04	55.620	1,00	203.158.285

Muestra 2: Lote S 3 vendido en UF 15.000 unidad.

Muestra 3: Oferta de UF 2 c/ Mt2 homologada al Lote 3.

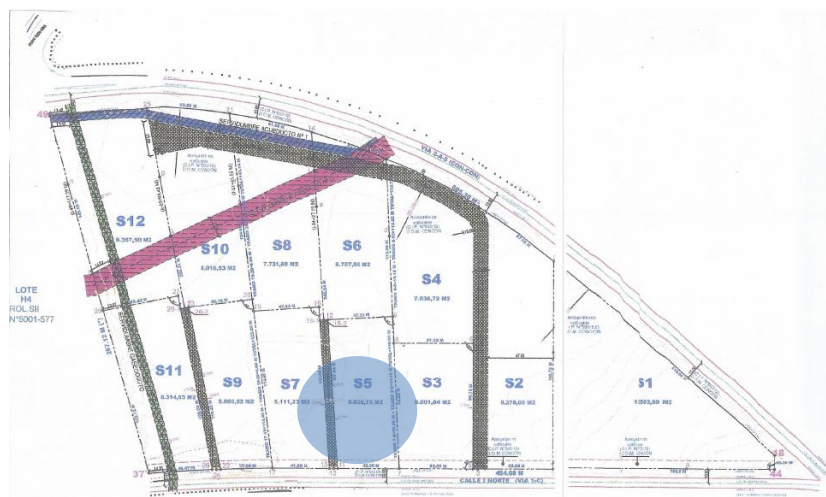
$$= \{(PTm2 + PTm3) / 2\} / \text{Sup.M} * (\text{Sup.terreno tasado} * \text{Coef.})$$

$$\{ ((424.512.300 + 203.158.285) / 5.001,04) * (5.025,72 * 1,00) \}$$

$$= \{62.754 * 5.025,72\}$$

$$= \$ 315.384.033 \quad (\text{UF } 23.823 \text{ a1 } 31/12/2019)$$

\$ 315.384.033 del terreno de 2 Norte 1241, Lote S5, Concón.



www.tasaciondepropiedades.com

AVALUACIONES INMOBILIARIAS

Viña del Mar - CHILE



5. VALORACIÓN 2 Norte 1223, Lote S 6 5013 - 6

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO

TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	2 Norte 1223, Lote S 6	6.787,86	52.713	0,84	357.810.908
2	Muestra Lote S 3	5.001,04	84.885	1,00	424.512.300
3	Muestra Oferta	5.001,04	55.620	1,00	203.158.285

Muestra 2: Lote S 3 vendido en UF 15.000 unidad.

Muestra 3: Oferta de UF 2 c/ Mt2 homologada al Lote 3.

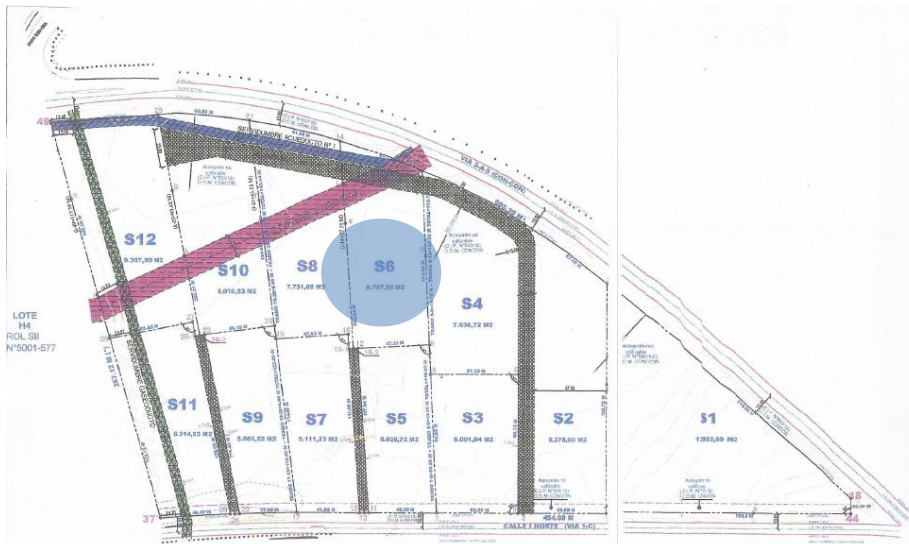
$$= \{(PTm2 + PTm3) / 2\} / \text{Sup.M} * (\text{Sup.terreno tasado} * \text{Coef.})$$

$$\{ ((424.512.300 + 203.158.285) / 5.001,04) * (6.787,86 * 0,84) \}$$

$$= \{62.754 * 5.701,80\}$$

$$= \$ 357.810.908 \quad (\text{UF } 23.823 \text{ a1 } 31/12/2019)$$

\$ 357.810.908 del terreno de 2 Norte 1223, Lote S6, Concón.



www.tasaciondepropiedades.com

AVALUACIONES INMOBILIARIAS

Viña del Mar - CHILE



6. VALORACIÓN 2 Norte 1205, Lote S 7 5013 - 7

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO

TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	2 Norte 1205, Lote S 7	5.111,23	62.754	1,00	320.750.127
2	Muestra Lote S 3	5.001,04	84.885	1,00	424.512.300
3	Muestra Oferta	5.001,04	55.620	1,00	203.158.285

Muestra 2: Lote S 3 vendido en UF 15.000 unidad.

Muestra 3: Oferta de UF 2 c/ Mt2 homologada al Lote 3.

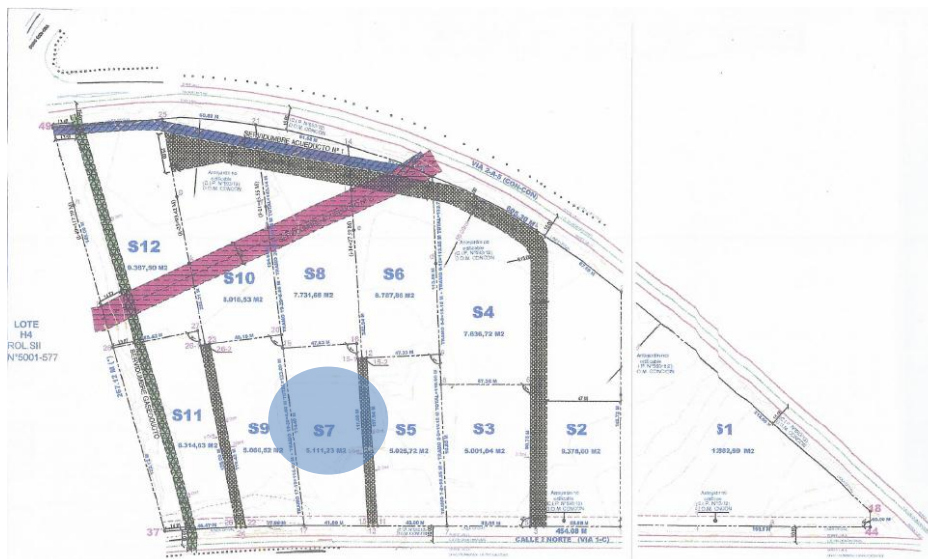
$$= \{(PTm2 + PTm3) / 2\} / \text{Sup.M} * (\text{Sup.terreno tasado} * \text{Coef.})$$

$$\{ ((424.512.300 + 203.158.285) / 5.001,04) * (5.111,23 * 1,00) \}$$

$$= \{ 62.754 * 5.111,23 \}$$

$$= \$ 320.750.127 \quad (\text{UF } 23.823 \text{ a1 } 31/12/2019)$$

\$ 320.750.127 del terreno de 2 Norte 1205, Lote S7, Concón.





7. VALORACIÓN

2 Norte 1221, Lote S 8

5013 - 8

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO

TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	2 Norte 1221, Lote S 8	7.731,68	50.831	0,81	393.007.016
2	Muestra Lote S 3	5.001,04	84.885	1,00	424.512.300
3	Muestra Oferta	5.001,04	55.620	1,00	203.158.285

Muestra 2: Lote S 3 vendido en UF 15.000 unidad.

Muestra 3: Oferta de UF 2 c/ Mt2 homologada al Lote 3.

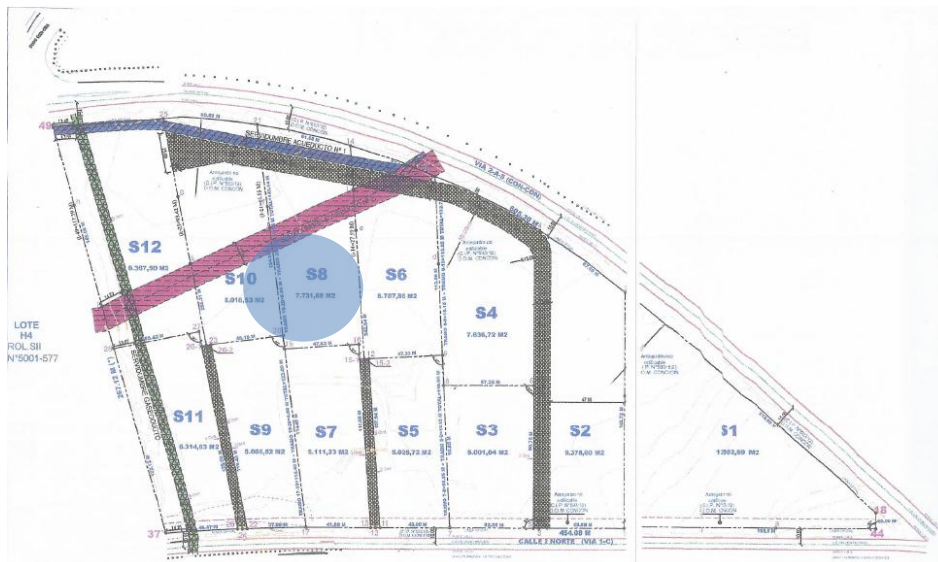
$$= \{(PTm2 + PTm3) / 2\} / \text{Sup.M} * (\text{Sup.terreno tasado} * \text{Coef.})$$

$$\{ ((424.512.300 + 203.158.285) / 5.001,04) * (7.731,68 * 0,81) \}$$

$$= \{62.754 * 6.262,66\}$$

$$= \$ 393.007.016 \quad (\text{UF } 23.823 \text{ a1 } 31/12/2019)$$

\$ 393.007.016 del terreno de 2 Norte 1221, Lote S8, Concón.



www.tasaciondepropiedades.com

AVALUACIONES INMOBILIARIAS

Viña del Mar - CHILE



8. VALORACIÓN 2 Norte 1165, Lote S 9 5013 - 9

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO

TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	2 Norte 1165, Lote S 9	5.066,52	62.754	1,00	317.944.396
2	Muestra Lote S 3	5.001,04	84.885	1,00	424.512.300
3	Muestra Oferta	5.001,04	55.620	1,00	203.158.285

Muestra 2: Lote S 3 vendido en UF 15.000 unidad.

Muestra 3: Oferta de UF 2 c/ Mt2 homologada al Lote 3.

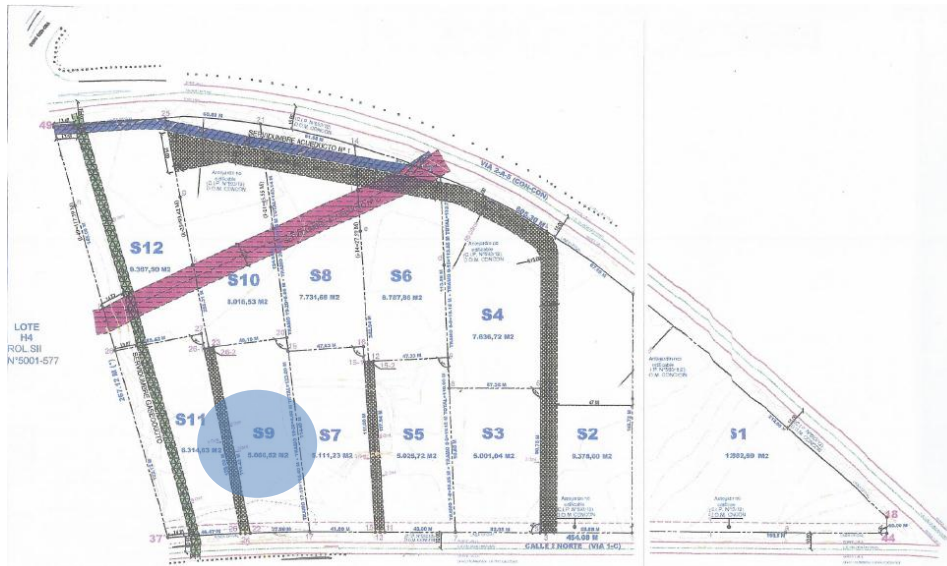
$$= \{ (PTm2 + PTm3) / 2 \} / \text{Sup.M} * (\text{Sup.terreno tasado} * \text{Coef.})$$

$$\{ ((424.512.300 + 203.158.285) / 5.001,04) * (5.066,52 * 1,00) \}$$

$$= \{ 62.754 * 5.066,52 \}$$

$$= \$ 317.944.396 \quad (\text{UF } 23.823 \text{ al } 31/12/2019)$$

\$ 317.944.396 del terreno de 2 Norte 1165, Lote S9, Concón.



www.tasaciondepropiedades.com

AVALUACIONES INMOBILIARIAS

Viña del Mar - CHILE



9. VALORACIÓN 2 Norte 1149, Lote S 10 5013 - 10

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO

TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	2 Norte 1149, Lote S 10	8.016,53	48.948	0,78	392.394.072
2	Muestra Lote S 3	5.001,04	84.885	1,00	424.512.300
3	Muestra Oferta	5.001,04	55.620	1,00	203.158.285

Muestra 2: Lote S 3 vendido en UF 15.000 unidad.

Muestra 3: Oferta de UF 2 c/ Mt2 homologada al Lote 3.

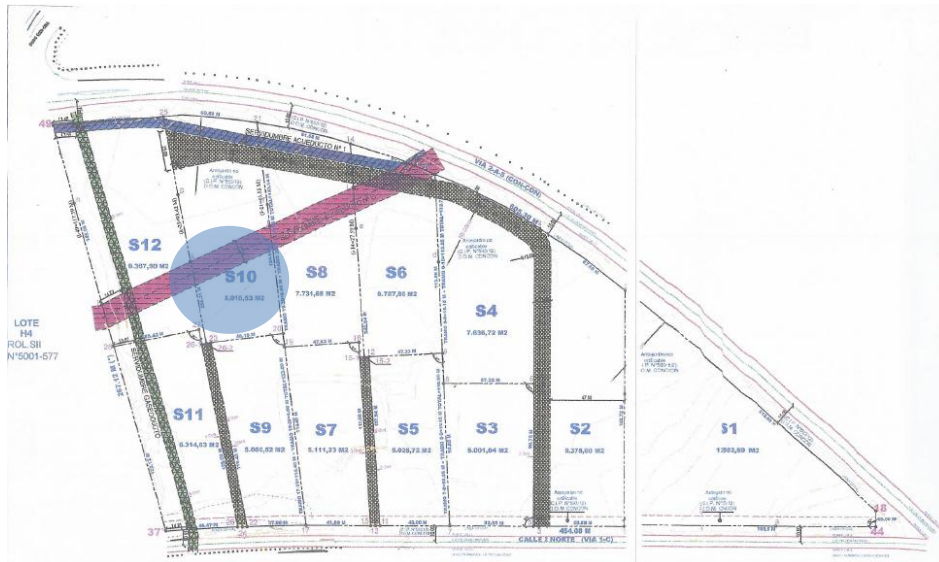
$$= \{ (PTm2 + PTm3) / 2 \} / \text{Sup.M} * (\text{Sup.terreno tasado} * \text{Coef.})$$

$$\{ ((424.512.300 + 203.158.285) / 5.001,04) * (8.016,53 * 0,78) \}$$

$$= \{ 62.754 * 6.252,89 \}$$

$$= \$ 392.394.072 \quad (\text{UF } 23.823 \text{ al } 31/12/2019)$$

\$ 392.394.072 del terreno de 2 Norte 1149, Lote S 10, Concón.



www.tasaciondepropiedades.com

AVALUACIONES INMOBILIARIAS

Viña del Mar - CHILE



10. VALORACIÓN 2 Norte 1127, Lote S 11 5013 - 11

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO

TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	2 Norte 1127, Lote S 11	6.314,63	50.831	0,81	320.977.316
2	Muestra Lote S 3	5.001,04	84.885	1,00	424.512.300
3	Muestra Oferta	5.001,04	55.620	1,00	203.158.285

Muestra 2: Lote S 3 vendido en UF 15.000 unidad.

Muestra 3: Oferta de UF 2 c/ Mt2 homologada al Lote 3.

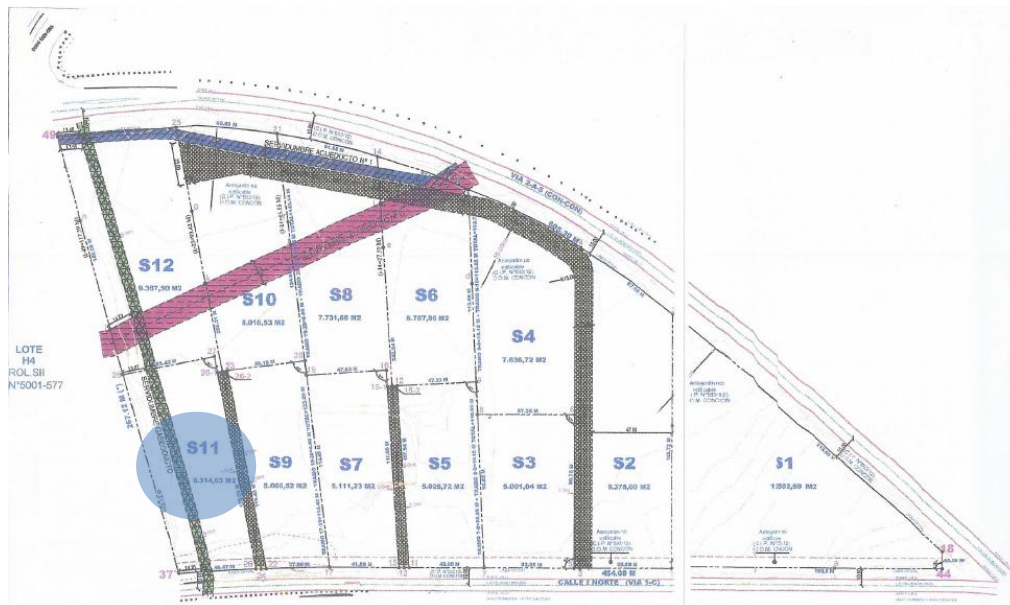
$$= \{ (PTm2 + PTm3) / 2 \} / \text{Sup.M} \} * (\text{Sup.terreno tasado} * \text{Coef.})$$

$$\{ ((424.512.300 + 203.158.285) / 5.001,04) * (6.314,63 * 0,81) \}$$

$$= \{ 62.754 * 5.114,85 \}$$

$$= \$ 320.977.316 \quad (\text{UF } 23.823 \text{ al } 31/12/2019)$$

\$ 320.977.316 del terreno de 2 Norte 1127, Lote S 11, Concón.



www.tasaciondepropiedades.com

AVALUACIONES INMOBILIARIAS

Viña del Mar - CHILE



11. VALORACIÓN

2 Norte 1147, Lote S 12

5013 - 12

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO

TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	2 Norte 1147, Lote S 12	8.367,50	48.948	0,78	409.573.394
2	Muestra Lote S 3	5.001,04	84.885	1,00	424.512.300
3	Muestra Oferta	5.001,04	55.620	1,00	203.158.285

Muestra 2: Lote S 3 vendido en UF 15.000 unidad.

Muestra 3: Oferta de UF 2 c/ Mt2 homologada al Lote 3.

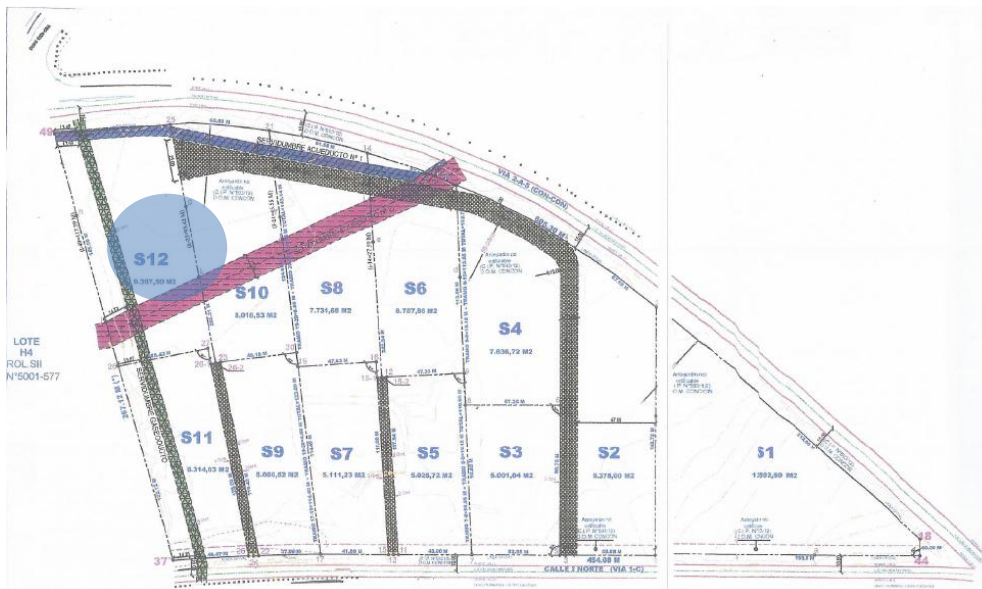
$$= \{ (PTm2 + PTm3) / 2 \} / \text{Sup.M} * (\text{Sup.terreno tasado} * \text{Coef.})$$

$$\{ ((424.512.300 + 203.158.285) / 5.001,04) * (8.367,50 * 0,78) \}$$

$$= \{ 62.754 * 6.526,65 \}$$

$$= \$ 409.573.394 \quad (\text{UF } 23.823 \text{ al } 31/12/2019)$$

\$ 409.573.394 del terreno de 2 Norte 1147, Lote S 12, Concón.



www.tasaciondepropiedades.com

AVALUACIONES INMOBILIARIAS

Viña del Mar - CHILE



CONSOLIDADO DE VALORES DE TASACION RESULTANTES POR LOTE

Dirección	Rol Avalúo Fiscal	Valor de Tasación	Valor UF/M2
2 Norte 1451, Lote S 1	5013 - 1	674.417.238	1,84
2 Norte 1335, Lote S 2	5013 - 2	588.507.012	2,21
2 Norte 1311, Lote S 4	5013 - 4	479.234.727	2,21
2 Norte 1241, Lote S 5	5013 - 5	315.384.033	2,21
2 Norte 1223, Lote S 6	5013 - 6	357.810.908	1,86
2 Norte 1205, Lote S 7	5013 - 7	320.750.127	2.21
2 Norte 1221, Lote S 8	5013 - 8	393.007.016	1,79
2 Norte 1165, Lote S 9	5013 - 9	317.944.396	2,21
2 Norte 1149, Lote S 10	5013 - 10	392.394.072	1,72
2 Norte 1127, Lote S 11	5013 - 11	320.977.316	1,79
2 Norte 1147, Lote S 12	5013 - 12	409.573.394	1,72





1. El Tasador declara que no tuvo ningún impedimento para haber realizado este informe de tasación en forma independiente.
2. Que ha inspeccionado personalmente y en terreno el inmueble aquí analizado y que la información entregada en este informe es fidedigna.
3. Que las conclusiones y opiniones referidas a la información requerida en este informe, han sido preparadas por el tasador abajo firmante, el cual no se hará responsable de cambio alguno que pudiera hacerse a este estudio, por personas distintas a este profesional.
4. Que el valor de mercado informado en este estudio, obedece a un análisis realizado por el profesional firmante y éste puede variar en el tiempo por condiciones de mercado, cambios en la elasticidad de demanda, modificación en la oferta de inmuebles, etcétera.

Fecha: agosto de 2020

Fdo. GONZALO CHAPARRO KRUISE

Tasador de Bienes Raíces Urbanos
Universidad de Chile
MBA (c) ENEB Universidad Isabel I España

