



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 las localidades de Quintero y Puchincaví (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 asegurar 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 este caso, debe dar cumplimiento a las normas precedentemente indicadas.





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

Dirección	Rol Avalúo Fiscal	Valor de Tasación
Ruta F30E Lote 1 Quintero	263-25	4.515.800.256
El Carrizo Vega Lote 8,Puchunc	203-40	5.632.183.788
El Carrizo Vega Lote 17 Puchunc	203-49	2.186.519.962
El Carrizo Vega Lote 7 B Puchunc	203-39	3.594.802.522
El Carrizo Lote 16 Puchuncaví	203-48	2.183.067.996

El resultado reflejado en los Informes 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, los informes realizados presentan 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 valorar.

3) CONCLUSIONES

Conforme a la información analizada en archivos catastrales (municipales y otros) y al trabajo de campo, de los informes realizados se desprenden las siguientes conclusiones a señalar:

- a) El tramo “Variante Ventanas” del proyecto de carretera Puchuncaví-Nogales, produce varios efectos en los terrenos analizados.
 - a.1) Los dos terrenos que actualmente no tienen acceso directo a la Ruta F-30 E (lote 7B y Lote 8) tendrían acceso a esta variante lo que permitiría que estos terrenos que son los de mayor superficie en el conjunto pero de menor valor por metro cuadrado ganen importancia estratégica como parte del todo, ya que al tener un mapa vial que les otorgue mejor conectividad les permitiría una mejor relación comparativa con terrenos complementarios del sector.





a.2) Por otra parte el lote 7B se verá dividido en dos partes por la nueva arteria vial siendo afectado por una posible expropiación, quedando ambas partes a un costado de la nueva vía.

a.3) Los valores resultantes de los estudios realizados a cada uno de los roles, se desprenden de sus condiciones físicas en cuanto a superficie, emplazamiento dentro del contexto general de la zona y su relación con el circundante, pudiendo los valores informados recibir ofertas menores situación de normal ocurrencia en este tipo de operaciones más aún en esta que responde a terrenos cuyo Uso y Destino es limitado en cuanto a su mercado objetivo.

- b) El Tasador declara que no tuvo ningún impedimento para haber realizado estos informes de tasación en forma independiente.
- c) Que ha inspeccionado personalmente y en terreno los inmuebles aquí analizados y que la información entregada en este informe es fidedigna.
- d) 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.
- e) 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, condiciones económicas y políticas, etcétera.

Fecha: agosto de 2020

Fdo. GONZALO CHAPARRO KRUUSE

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





INFORME DE TASACION DE BIEN RAIZ

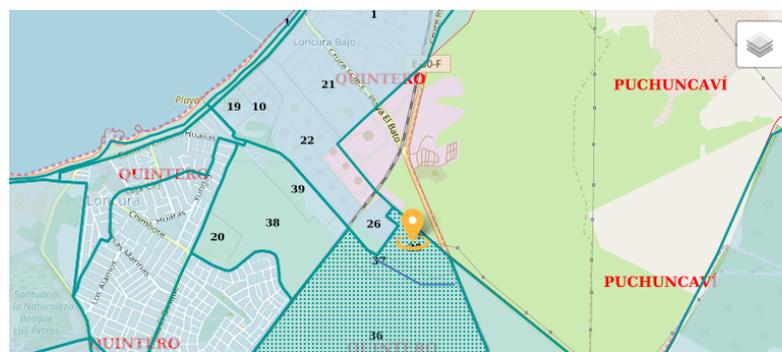
I.- IDENTIFICACION

Propietario:

Cédula de identidad:

I.1.- Inmueble

Dirección	Rol Avalúo Fiscal	Avalúo Fiscal
<input type="text" value="Ruta F30E Quintero L.1"/>	<input type="text" value="263 - 25"/>	<input type="text" value="862.399.806"/>
Ciudad: <input type="text" value="Quintero"/>		



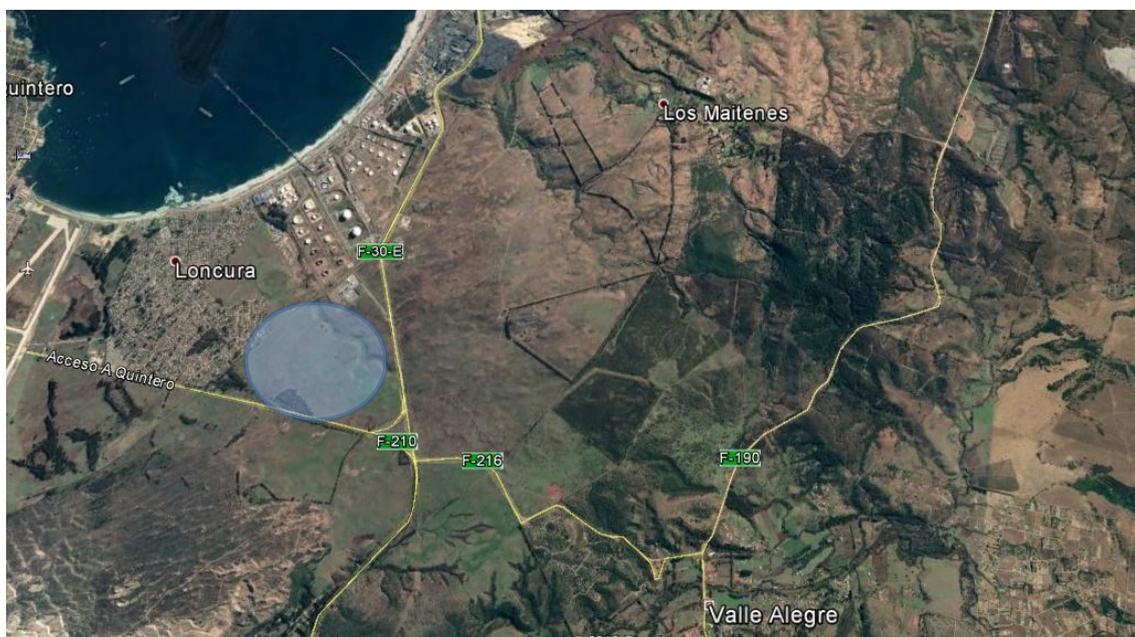
DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
QUINTERO	263-25
Dirección o Nombre de la Propiedad	
RUTA F 30 E PUCH-QTEROLOTE 1	
Ubicación	
RURAL	Reavalúo
	RAV NO AGRICOLA
	2018
Destino	
SITIO ERIAZO	Área Homogénea
	WSS080

Catastro Valorizado

Avalúo Total	\$862.399.806
Avalúo Afecto	\$862.399.806
Avalúo Exento	\$0





Otros:

Este estudio dará cuenta del levantamiento de información del Lote 1 , resultante de la subdivisión del inmueble consistente en la porción de la Ex Hacienda Normandie denominado “ El Monte” ubicado en la comuna de Quintero e individualizado en el Plano archivado bajo el número 686 del Registro de Propiedad del año 2007 en el Conservador de Bienes Raíces de Quintero. El mencionado Lote 1 tiene una superficie aproximada de ciento sesenta y seis mil, doscientos metros cuadrados. (166.200 Mts²).

II.- CLASIFICACIÓN

- Descripción General del Circundante al Inmueble en estudio

El predio indicado en el punto I.I. Inmuebles; Otros, está emplazado en una zona de uso industrial productivo molesto peligroso del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), con vías estructurantes como la F 30 – E siendo el resto del circundante terrenos de gran extensión destinados a uso Industrial, estando algunos de estos con infraestructura productiva en funcionamiento. El terreno en análisis está catastrado pro el Servicio de Impuestos Internos como Sitio Eriazo, de ahí se desprende su alta valoración a efecto de impuesto territorial.

- Descripción General del Inmueble en estudio.

El terreno en análisis tiene una superficie total aproximada de Ciento sesenta y seis mil, doscientos metros cuadrados, presenta una topografía con suave pendiente y en parte plano, con una forma geométrica irregular e inserto en un sector que cuenta con el equipamiento necesario para dar respuesta a los requerimientos de energía eléctrica, el agua a través de pozos y alcantarillados por medio de soluciones particulares.





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.

1. VALORACIÓN

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO

TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	Ruta F30E Quintero L.1	166.200	27.171	0,96	4.515.800.256
2	Muestra	202.800	28.303	1,00	5.739.848.400

Muestra 2: Terreno ofrecido por empresa de corretaje de propiedades

<http://www.nieny.cl/Venta/quintero/sitio-y-o-terreno/16239-oxiquim--quintero->

$$= \{ (5.739.848.400 / 202.800) * (166.200 * 0,96) \}$$

$$= \{ 28.303 * 159.552 \}$$

$$= \$ 4.515.800.256$$

\$ 4.515.800.256 del terreno Ruta F30E Quintero L.1





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 KRUUSE

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





INFORME DE TASACION DE BIEN RAIZ

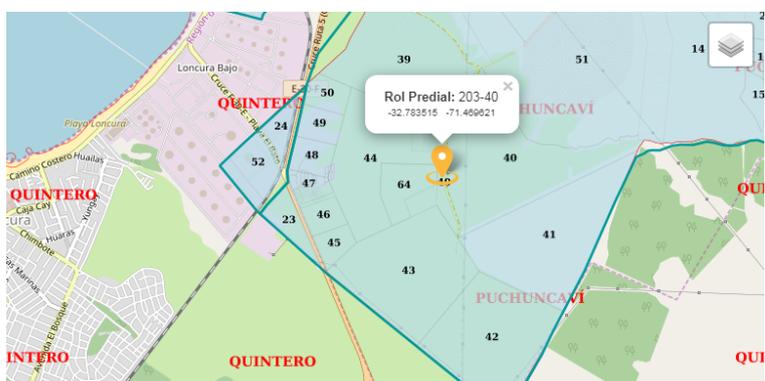
I.- IDENTIFICACION

Propietario:

Cédula de identidad:

I.1.- Inmueble

Dirección	Rol Avalúo Fiscal	Avalúo Fiscal
<input type="text" value="Lote 8 Vega El Carrizo"/>	<input type="text" value="203 - 40"/>	<input type="text" value="5.657.812"/>
Ciudad: <input type="text" value="Puchuncaví"/>		



DATO PREDIAL

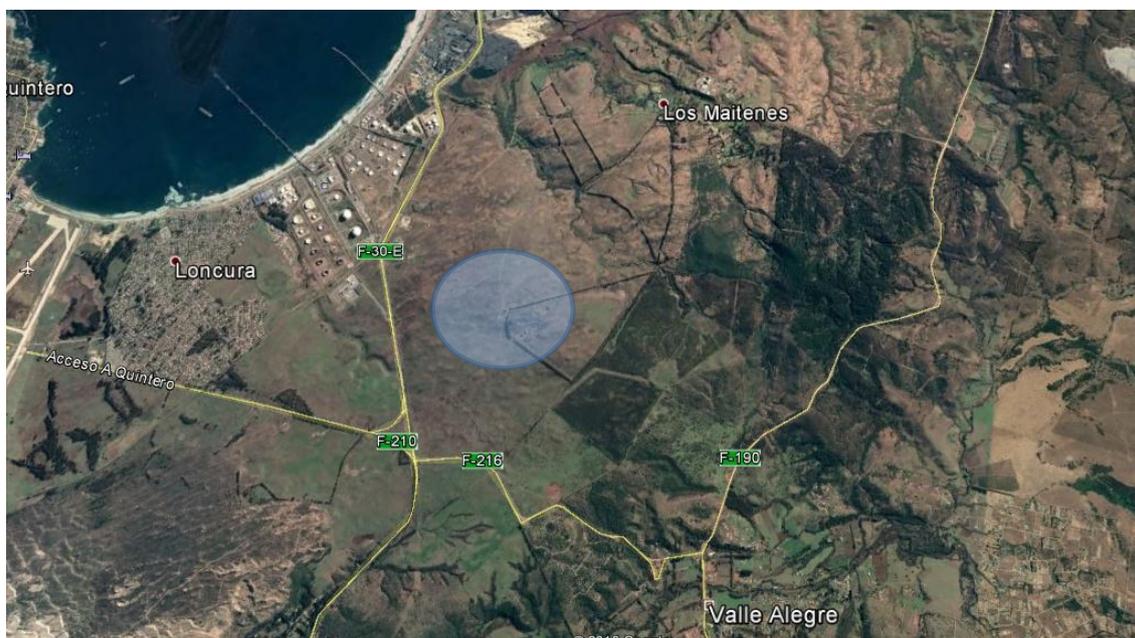
Catastro Legal

Comuna	PUCHUNCAVÍ	Rol Predial	203-40
Dirección o Nombre de la Propiedad	EL CARRIZO LT 8		
Ubicación	RURAL	Reavalúo	RAV AGRICOLA 2016
Destino	AGRICOLA		

Catastro Valorizado

Avalúo Total	\$5.657.812
Avalúo Afecto	\$0
Avalúo Exento	\$5.657.812

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2019





Otros:

Este estudio dará cuenta del levantamiento de información del Lote 8 del predio Vega, El Carrizo propiedad raíz ubicada en la comuna de Puchuncaví, predio con una superficie total aproximada de Novecientos veinte mil metros cuadrados. (920.000 Mts2)

II.- CLASIFICACIÓN

- Descripción General del Circundante al Inmueble en estudio

El predio indicado en el punto I.I. Inmuebles; Otros, está emplazado en una zona de uso industrial productivo molesto peligroso del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), con vías estructurantes como la vía F 30 – E y F – 190 siendo el resto del circundante terrenos de gran extensión destinados al mismo uso que el que se analiza, estando algunos de estos con infraestructura productiva en funcionamiento.

- Descripción General del Inmueble en estudio.

El terreno en análisis tiene una superficie total aproximada de Novecientos veinte mil metros cuadrados, presenta una topografía con suave pendiente y en parte plano, con una forma geométrica irregular siendo sus deslindes los siguientes: Frente: 1.434 Metros hacia camino público, Contrafrente: Irregular; Fondo: 350 Irregular. El terreno no cuenta con energía eléctrica, agua ni sistema de. El predio se encuentra a 12,2 kilómetros aproximados del centro de la comuna de Quintero. Respecto a gravámenes que representan limitación de uso del terreno, tiene el éste una servidumbre a fojas 3028, número 1148 del año 1999 en el CBR de Quillota en favor de GasValpo y una servidumbre a fojas 144, número 136 del año 1965 en el CBR de Quillota en favor de la Compañía Chilena de Electricidad, además tiene una franja de restricción de 50 metros en paralelo a la línea de cierre con restricción de construcción en los primeros 20 metros y en los siguientes 30 metros se permite construcciones no industriales. El terreno está gravado por una expropiación de una franja de 40 metros paralela al eje del camino "Las Parcelas", ésta está comprendida a 20 metros de distancia del eje del camino a ambos costados.





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.





2. VALORACIÓN Lote 8 Vega El Carrizo 203 - 40

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO

TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	Lote 8 Vega El Carrizo	920.000	6.122	0,2132	5.632.183.788
2	Muestra	202.800	28.303	1,00	5.739.848.400

Muestra 2: Terreno ofrecido por empresa de corretaje de propiedades

<http://www.nieny.cl/Venta/quintero/sitio-y-o-terreno/16239-oxiquim--quintero->

$$= \{ (5.739.848.400 / 202.800) * (920.000 * 0,2163) \}$$

$$= \{ 28.303 * 198.996 \}$$

$$= \$ 5.632.183.788$$

\$ 5.632.183.788 del terreno Lote 8 Vega El Carrizo, Puchuncaví.





5. El Tasador declara que no tuvo ningún impedimento para haber realizado este informe de tasación en forma independiente.
6. Que ha inspeccionado personalmente y en terreno el inmueble aquí analizado y que la información entregada en este informe es fidedigna.
7. 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.
8. 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:



Fdo.

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





INFORME DE TASACION DE BIEN RAIZ

I.- IDENTIFICACION

Propietario: **OXIQUM INVERSIONES S.A.**

Cédula de identidad: **76.075.714 - 4**

I.1.- Inmueble

Dirección	Rol Avalúo Fiscal	Avalúo Fiscal
Lote 17 Vega El Carrizo	203 - 49	2.537.142
Ciudad: Puchuncaví		

DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
PUCHUNCAVÍ	203-49
Dirección o Nombre de la Propiedad	
FDO EL CARRIZO LT 17	
Ubicación	Reavalúo
RURAL	RAV AGRICOLA
	2016

Destino
AGRICOLA

Catastro Valorizado

Avalúo Total	\$2.537.142
Avalúo Afecto	\$0
Avalúo Exento	\$2.537.142

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2019





Otros:

Este estudio dará cuenta del levantamiento de información del Lote 17 del Fundo El Carrizo propiedad raíz ubicada en la comuna de Puchuncaví, predio con una superficie total aproximada de Noventa y cinco mil metros cuadrados. (95.000 Mts2)

II.- CLASIFICACIÓN

- Descripción General del Circundante al Inmueble en estudio

El predio indicado en el punto I.I. Inmuebles; Otros, está emplazado en una zona de uso industrial productivo molesto peligroso del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) sin perjuicio que el SII lo tiene catastrado como suelo agrícola, con vías estructurantes como la vía F 30 – E y F – 188 siendo el circundante general terrenos de gran extensión destinados a uso Industrial, estando algunos de estos con infraestructura productiva en funcionamiento

- Descripción General del Inmueble en estudio.

El terreno en análisis tiene una superficie total aproximada de Noventa y cinco mil metros cuadrados, presenta una topografía con suave pendiente. El terreno está ubicado en un sector que cuenta con el equipamiento necesario para satisfacer los requerimientos de energía eléctrica, el agua se obtiene de pozos y el alcantarillado por medio de soluciones particulares. El predio se encuentra a 9 kilómetros aproximados del centro de la comuna de Quintero. Respecto a sus limitaciones que representan limitación de uso del terreno, tiene el terreno una servidumbre a fojas 328, número 215 del año 1988 en el CBR de Quillota en favor de Sonacol y tiene una franja de restricción de 50 metros en paralelo a la línea de cierre con restricción de construcción en los primero 20 metros y en los siguientes 30 metros se permite construcciones no industriales.





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.





3. VALORACIÓN Lote 17 Vega El Carrizo 203 - 49

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO

TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	Lote 17 Vega El Carrizo	95.000	23.016	0,8132	2.186.519.962
2	Muestra	202.800	28.303	1,00	5.739.848.400

Muestra 2: Terreno ofrecido por empresa de corretaje de propiedades

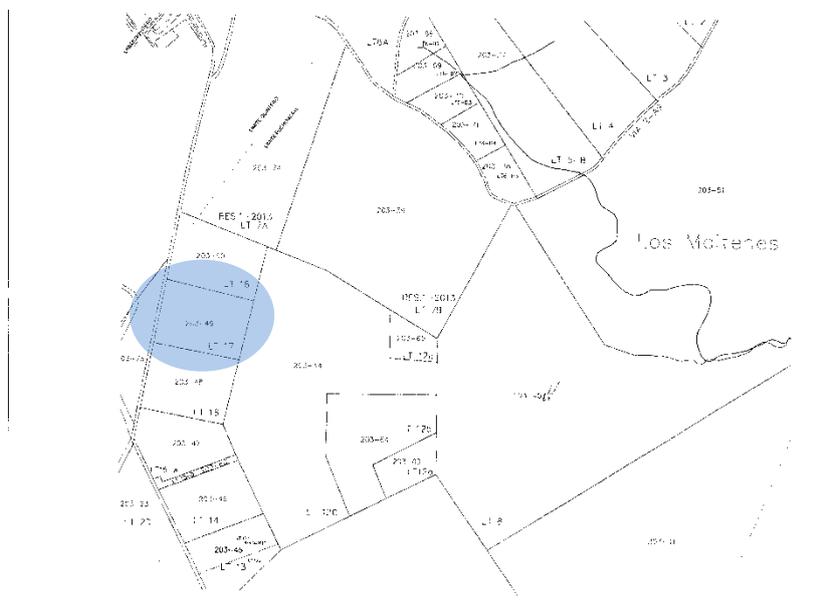
<http://www.nieny.cl/Venta/quintero/sitio-y-o-terreno/16239-oxiquim--quintero->

$$= \{ (5.739.848.400 / 202.800) * (95.000 * 0,8132) \}$$

$$= \{ 28.303 * 77.254 \}$$

$$= \$ 2.186.519.962$$

\$ 2.186.519.962 del terreno Lote 17 Vega El Carrizo, Puchuncaví.





9. El Tasador declara que no tuvo ningún impedimento para haber realizado este informe de tasación en forma independiente.
10. Que ha inspeccionado personalmente y en terreno el inmueble aquí analizado y que la información entregada en este informe es fidedigna.
11. 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.
12. 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:



Fdo.

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





INFORME DE TASACION DE BIEN RAIZ

I.- IDENTIFICACION

Propietario:

Cédula de identidad:

I.1.- Inmueble

Dirección	Rol Avalúo Fiscal	Avalúo Fiscal
<input type="text" value="Lote 7 B Vega El Carrizo"/>	<input type="text" value="203 - 39"/>	<input type="text" value="3.611.159"/>
Ciudad: <input type="text" value="Puchuncaví"/>		

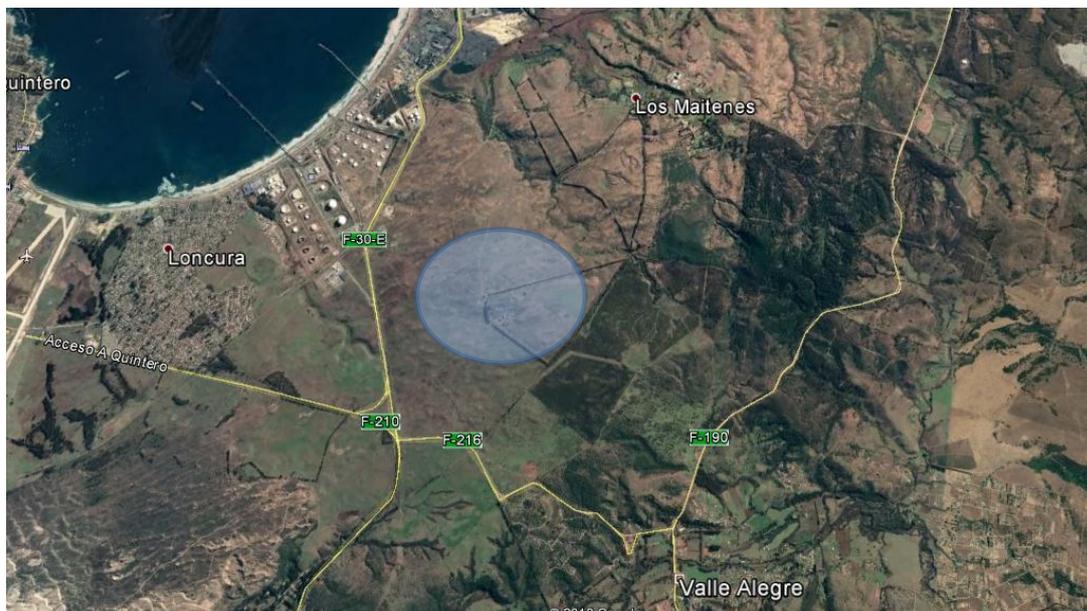
DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna	PUCHUNCAVÍ	Rol Predial	203-39
Dirección o Nombre de la Propiedad	FDO EL CARRIZO LT 7 B		
Ubicación	RURAL	Reavalúo	RAV AGRICOLA 2016
Destino	AGRICOLA		

Catastro Valorizado

Avalúo Total	\$3.611.159
Avalúo Afecto	\$0
Avalúo Exento	\$3.611.159





Otros:

Este estudio dará cuenta del levantamiento de información del Lote 7 B del predio Vega, El Carrizo propiedad raíz ubicada en la comuna de Puchuncaví, predio con una superficie total aproximada de Quinientos ochenta y siete mil, doscientos metros cuadrados. (587.200 Mts2)

II.- CLASIFICACIÓN

- Descripción General del Circundante al Inmueble en estudio

El predio indicado en el punto I.I. Inmuebles; Otros, está emplazado en una zona de uso industrial productivo molesto peligroso del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), con vías estructurantes como la vía F 30 – E y F – 190 siendo el resto del circundante terrenos de gran extensión destinados al mismo uso que el que se analiza. El inmueble en análisis se ubica al Oriente del terminal Marítimo de Quintero, el valor de los inmuebles en su momento y a raíz de la puesta en marcha del terminal de Gas Natural entre otros, modificaron sus precios al alza, situación que permanecerá en la medida que se mantengan factores productivos activos en la zona.

- Descripción General del Inmueble en estudio.

El terreno en análisis tiene una superficie total aproximada de Quinientos ochenta y siete mil doscientos metros cuadrados, presenta una topografía con suave pendiente y en parte plano, con una forma geométrica irregular. El predio se encuentra a 13,5 kilómetros aproximados del centro de la comuna de Quintero.





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.





Lote 7 B Vega El Carrizo

203 - 39

4. VALORACIÓN

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO**TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS**

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	Lote 7 B Vega El Carrizo	587.200	6.122	0,2163	3.594.802.522
2	Muestra	202.800	28.303	1,00	5.739.848.400

Muestra 2: Terreno ofrecido por empresa de corretaje de propiedades

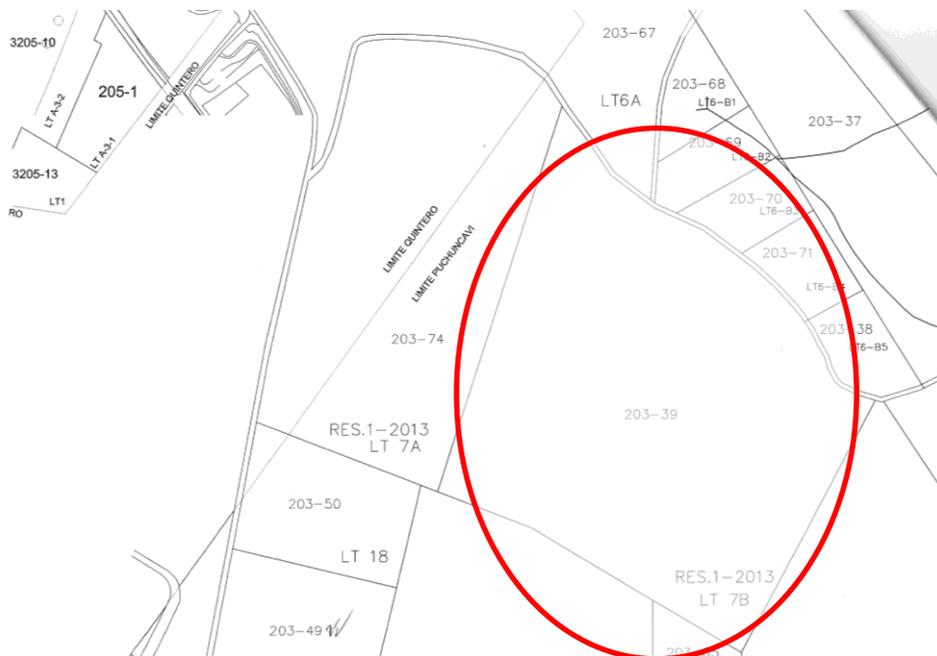
<http://www.nieny.cl/Venta/quintero/sitio-y-o-terreno/16239-oxiquim--quintero->

$$= \{ (5.739.848.400 / 202.800) * (587.200 * 0,2163) \}$$

$$= \{ 28.303 * 127.011 \}$$

$$= \$ 3.594.802.522$$

\$ 3.594.802.522 del terreno Lote 7 B Vega El Carrizo, Puchuncaví.





13. El Tasador declara que no tuvo ningún impedimento para haber realizado este informe de tasación en forma independiente.
14. Que ha inspeccionado personalmente y en terreno el inmueble aquí analizado y que la información entregada en este informe es fidedigna.
15. 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.
16. 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 KRUUSE

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





INFORME DE TASACION DE BIEN RAIZ

I.- IDENTIFICACION

Propietario:

Cédula de identidad:

I.1.- Inmueble

Dirección	Rol Avalúo Fiscal	Avalúo Fiscal
<input type="text" value="Lote 16 Vega El Carrizo"/>	<input type="text" value="203 - 48"/>	<input type="text" value="407.305.900"/>
Ciudad: <input type="text" value="Puchuncaví"/>		

Comuna	PUCHUNCAVÍ	Rol Predial	203-48
Dirección o Nombre de la Propiedad	EL CARRIZO LT 16		
Ubicación	RURAL	Reavalúo	RAV NO AGRICOLA 2018
Destino	INDUSTRIA	Área Homogénea	XBB120
Catastro Valorizado			
Avalúo Total			\$407.305.900
Avalúo Afecto			\$407.305.900
Avalúo Exento			\$0
Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2019			





Otros:

Este estudio dará cuenta del levantamiento de información del Lote 16 del predio Vega, El Carrizo propiedad raíz ubicada en la comuna de Puchuncaví, predio con una superficie total aproximada de Noventa y cuatro mil. Ochocientos cincuenta metros cuadrados. (94.850 Mts2)

II.- CLASIFICACIÓN

- Descripción General del Circundante al Inmueble en estudio

El predio indicado en el punto I.I. Inmuebles; Otros, está emplazado en una zona de uso industrial productivo molesto peligroso del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), con vías estructurantes como la vía F 30 – E y F – 188 siendo el resto del circundante terrenos de gran extensión destinados al mismo uso que el que se analiza, estando algunos de estos con infraestructura productiva en funcionamiento.

- Descripción General del Inmueble en estudio.

El terreno en análisis tiene una superficie total aproximada de Noventa y cuatro mil, ochocientos cincuenta metros cuadrados, presenta una topografía con suave pendiente, siendo sus deslindes los siguientes: Frente: 271 Metros hacia camino público, Contrafrente: 271 Metros; Fondo: 350 metros. El terreno está ubicado en un sector que cuenta con el equipamiento necesario para satisfacer los requerimientos de energía eléctrica, el agua se obtiene de pozos y el alcantarillado por medio de soluciones particulares. El predio se encuentra a 9 kilómetros aproximados del centro de la comuna de Quintero. Respecto a sus limitaciones que representan limitación de uso del terreno, tiene el terreno una servidumbre a fojas 328, número 215 del año 1988 en el CBR de Quillota en favor de Sonacol y tiene una franja de restricción de 50 metros en paralelo a la línea de cierre con restricción de construcción en los primero 20 metros y en los siguientes 30 metros se permite construcciones no industriales.





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.





5. VALORACIÓN Lote 16 Vega El Carrizo 203 - 48

TABLA DE DESARROLLO DEL TERRENO = VALOR ACTUALIZADO

TABLA DE COMPARACION DE TESTIGOS

MUESTRA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE	\$/ M2	CORRECCION	PRECIO \$
1	Lote 16 Vega El Carrizo	94.850	23.016	0,8132	2.183.067.996
2	Muestra	202.800	28.303	1,00	5.739.848.400

Muestra 2: Terreno ofrecido por empresa de corretaje de propiedades

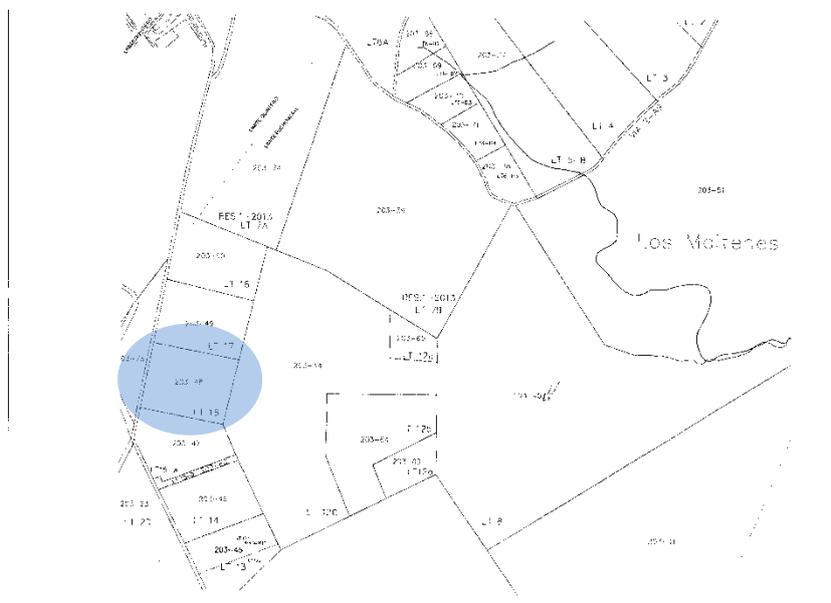
<http://www.nieny.cl/Venta/quintero/sitio-y-o-terreno/16239-oxiquim--quintero->

$$= \{ (5.739.848.400 / 202.800) * (94.850 * 0,8132) \}$$

$$= \{ 28.303 * 77.132 \}$$

$$= \$ 2.183.067.996$$

\$ 2.183.067.996 del terreno Lote 16 Vega El Carrizo, Puchuncaví.





17. El Tasador declara que no tuvo ningún impedimento para haber realizado este informe de tasación en forma independiente.
18. Que ha inspeccionado personalmente y en terreno el inmueble aquí analizado y que la información entregada en este informe es fidedigna.
19. 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.
20. 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.

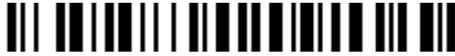
Fecha:



Fdo.

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





CVE: 55C128

Puede validar este documento en <https://validador.firmaya.cl>

www.bpo-advisors.net