

INFORME

PROPIEDAD; TERRENO LOTE 7A, FUNDO EL CARRIZO,
PUCHUNCAVÍ.

PROPIEDAD; TERRENO LOTE 4A, PREDIO VEGA EL
CARRIZO, PORCIÓN B, QUINTERO

07 de Septiembre de 2015.

I. GENERALIDADES

El presente Informe, corresponde al análisis de la tasación y traspaso de las propiedades ubicadas en:

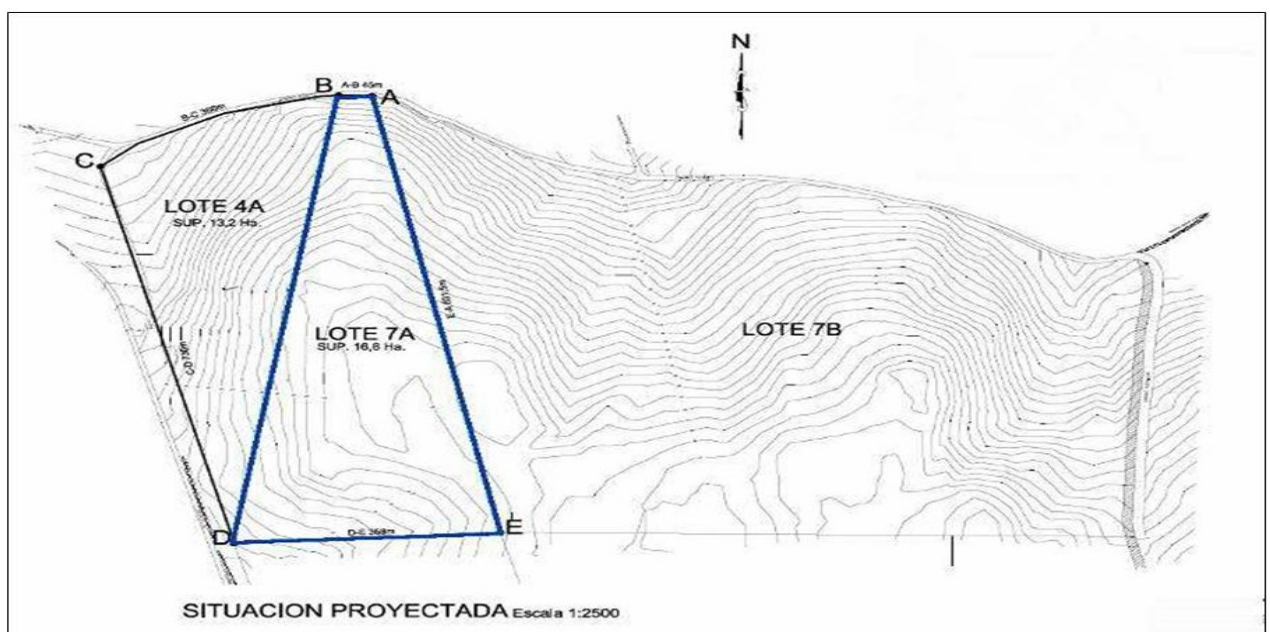
- Lote 7A (fracción de subdivisión Lote 7), Fundo El Carrizo, Puchuncaví, individualizada con el Rol de Avalúo Fiscal 203-39, Rol original de Lote 7, con Avalúo Fiscal de \$4.035.702 pesos.
- Lote 4A, Predio Vega El Carrizo, Porción B, Quintero, individualizada con el Rol de Avalúo Fiscal 263-16, con Avalúo Fiscal de \$1.324.752.492 pesos.

La propiedad de Lote 7A corresponde a terreno con destino Agrícola de acuerdo a Certificado de Avalúo Fiscal (SII) y emplazado en zona urbano – industrial, parte oriente del Terminal Marítimo de Quintero. Encerrando una superficie total de terreno de 768.990,00 metros cuadrados (en lote 7 original), del que se desprende el Lote 7A como producto de la subdivisión, que encierra una superficie de 175.300,00 metros cuadrados.

La propiedad de Lote 4A corresponde a terreno con destino Sitio Eriazo de acuerdo a Certificado de Avalúo Fiscal (SII) y emplazado en urbano – industrial. Encerrando una superficie total de terreno de 131.600,00 metros cuadrados



Vista aérea del lugar donde se emplazan las propiedades, encerrado con línea roja.



Plano de subdivisión donde se grafican los lotes resultantes; Lote 7A y Lote 7B, además de ubicación de Lote 4A.

La disposición por adquirir terrenos en el sector es moderada y el valor de las propiedades que se encuentran se ha incrementado en los últimos años, pese a que a la construcción del Terminal de Gas Natural, a la Central Termoeléctrica de Endesa y otras plantas industriales.

El Plan Regulador clasifica al sector como urbano-industrial, estimándose poco probable un cambio en el uso de suelo de las propiedades en el corto y mediano plazo.

II. DESCRIPCION DEL TERRENO; Lote 7A. _____

Como fuera mencionado en el punto anterior, la propiedad denominada Lote 7A encierra una superficie de terreno 175.300,00 metros cuadrados, presenta una topografía regular, sin cambios abruptos de pendientes, de igual forma, su geometría es regular y no presenta líneas quebradas que dificultan su demarcación.



a) Deslindes.

- Norte: En 45,00 metros con Camino Público
- Sur: En 358,00 metros con Lote 18
- Oriente: En 831,50 metros con Lote 7B (proyectado)
- Poniente: En 853,00 metros con Lote 4A

b) Conservador de Bienes Raíces

- Inscripción C.B.R. : A Fojas 582 N° 503 del año 2015, en el Registro de Propiedades del CBR de Quintero.
- Hipotecas: No registra en el CBR de Quintero.
- Prohibición : No registra en el CBR de Quintero.
- Plano : N° 30 del año 1964, agregado con el Registro de Documentos del CBR de Quillota.

c) Servidumbres.

- El terreno se encuentra afecto a una servidumbre a favor de Enami, inscrita a Fojas 1973 N° 698 del año 2007 del C.B.R. de Quintero.
- El terreno se encuentra afecto a una servidumbre a favor de la Compañía Minera Tocopilla, inscrita a Fojas 1961 N° 693 del año 2007 del C.B.R. de Quintero.
- El terreno se encuentra afecto a una servidumbre a favor Gasvalpo, inscrita a Fojas 1964 N° 694 del año 2007, del C.B.R. de Quintero.
- El terreno se encuentra afecto a una servidumbre a favor de la Compañía Chilena de Electricidad, inscrita a Fojas 2953 N° 1084 del año 2011 del C.B.R. de Quintero.

d) Restricciones

- El terreno está sujeto a una franja de restricción de 50 metros paralela a la línea de cierre, con restricción de construir en los primeros 20 metros y los 30 metros siguientes se permiten construcciones no industriales.

III. DESCRIPCION DEL TERRENO; Lote 4A.

Como fuera mencionado en el punto anterior, la propiedad denominada Lote 4A encierra una superficie de terreno 131.600,00 metros cuadrados, presenta una topografía regular, con sectores de pendiente suave.



a) Deslindes.

- Norte: En 620,00 metros en línea curva con Camino de acceso a a Maitenes
- Sur: En 853,00 metros con Fundo EL Carrizo y otros propietarios
- Poniente: En 430,00 metros con Camino Concón-Ventanas

b) Conservador de Bienes Raíces

- Inscripción C.B.R. : A Fojas 593 N° 518 del año 2015, en el Registro de Propiedades del CBR de Quintero

c) Servidumbres.

- El terreno tiene una servidumbre a favor de Sonacol, inscrita a a Fojas 328 N° 215 del año 1988 en el CBR de Quillota

d) Restricciones

- El terreno tiene una franja de restricción de 50 metros paralela a la línea de cierre, con restricción de construcción en los primeros 20 metros y en los 30 siguientes se permiten construcciones no industriales

IV. ANTECEDENTES DEL PLAN REGULADOR

- Plan Regulador Intercomunal Valparaíso (Resolución 153 del 05-06-2012): zona de actividades productivas de impacto intercomunal. Dentro de la Zona ZEU PP, con las siguientes características:

- Zona ZEU PP (Zona de Extensión Urbana - Productiva Peligrosa)
- Usos Permitidos : Actividades productivas peligrosas y molestas
- Infraestructura sanitaria, energética y de transporte.
- Usos Prohibidos: Todos los no indicados precedentemente.
- Superficie Mínima : 10.000 m²
- Coeficiente de Ocupación de Suelo : 0,7
- Coeficiente de Constructibilidad : 1,5
- Distanciamiento : 15 metros
- Sistema de Agrupamiento : Aislado
- Antejardín : 5 metros

V. URBANIZACIÓN

No se encuentra urbanizado.

VI. CONSTRUCCIONES

No presenta.

VII. ACERCA DE LA VALORACION

- a) Lote 7A: UF1,025m²
b) Lote 4A: UF1,025m²

Estos valores se ajustan dentro del rango de precios de mercado.

VIII. CONCLUSIONES

1.- Condiciones de la operación.

He tenido a la vista las tasaciones efectuadas por Inge Tas de los lotes 4A y 7A (fracción de subdivisión del lote 7) ambas de fecha 08.07.2015, las cuales informan un precio de liquidación de UF 1,11m² para lote 4A y de UF1,09m² para lote 7A.

A este respecto los valores de compraventa de UF1,025m² se encuentran dentro de un rango de dispersión razonable para este tipo de operaciones ya que no superan el 10% de desviación respecto de los valores informados en las respectivas tasaciones, ajustándose a los precios de mercado del sector en el cual no se observa un mercado masivo, sino mas bien transacciones puntuales sujetas a los requerimientos de las industrias del sector.

En cuanto a los plazos de pago, 40% contra inscripción a nombre del comprador de ambos terrenos en el CBR y 60% a mas tardar el 30 de Noviembre de 2015, estas se ajustan también a condiciones normales para este tipo de operaciones.

2.- Efecto de la Operación en la sociedad.

Las operaciones de venta se enmarcan dentro del giro ordinario de la Sociedad y de acuerdo a lo conversado con el Gerente de esta, las transacciones se ajustan a oportunidades puntuales al no existir una demanda amplia, sino que de acuerdo a necesidades específicas de compañías que operan en la zona.

Esta operación proveerá de liquidez a la Sociedad, reduciendo su cartera de activos disponible para la venta.

3.- Potenciales impactos a la Sociedad.

Las operación de venta se observa como una oportunidad al tratarse de un mercado restringido para las cuales estas operaciones no tienen una proyección de salida en el corto y mediano plazo. Sin perjuicio de esto al tratarse de una oportunidad podrían surgir otras en el futuro para estos terrenos que actualmente son desconocidas para la Gerencia de la Sociedad.

Paulina Campos Dietert
Arquitecto
Perito Judicial