



CURAUMA S.A.



2011080128086

31/08/2011 - 15:48

Operador: MEVALENZ

Nro. Inscrip: 615v - División Control Financiero Valores



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

ROL S.V.S. N° 615

Santiago, 31 de agosto de 2011

Señor
Hernán López Böhner
Intendente de Valores
Presente

Ant.: Adjunta tasaciones de activos incorporados a Curauma S.A., según requerimiento del Ord. N° 21.684 del 19 de agosto de 2011.

De nuestra consideración:

En conformidad a lo solicitado en el Oficio Ordinario de la referencia, damos cumplimiento a lo requerido en el citado oficio:

- 1. Presentar la tasación de los activos inmobiliarios señalados a la brevedad posible y a más tardar al 31 de agosto de 2011. Adicionalmente se deberá informar la experiencia e independencia del tasador elegido.**

Para tal efecto, adjuntamos tasaciones según el siguiente detalle:

Detalle de activos incorporados a Curauma S.A.	Detalle de zonas según tasación	Cantidad de hectáreas incorporadas
Fundo Las Cenizas	Lotes 1A; 2A; 3 y 4	2.014,70
Lote CS-M1-A	Zona HMT/Zona HH2	535,20
Lote CM-A	Zona HM3	5,00
CS-M1-B	Zona HH2/Zona HH3/Zona HMT/Zona ZE	194,02
Lote CM-D2	Zona HM2	10,95
Lote CM-E	Zona HM2/Zona HH1	105,55
Lote CM-D1	Zona HM2	2,50
Lote CM-B	Zona HM4	5,60
Lote CM-C	Zona HM5	12,44
Total hectáreas incorporadas y tasadas		2.885,96

Se adjunta además, currículo en el cual se detalla la experiencia y trayectoria, del profesional señor Marcelo González Astengo, quien realizó las tasaciones sobre los activos inmobiliarios, incorporados al patrimonio de Curauma S.A.



CURAUMA S.A.

Cabe señalar que de acuerdo a lo establecido en el Compromiso de Pago, suscrito entre Curauma S.A., CB S.A. y otras sociedades relacionadas, señala que las diferencias que se produzcan entre el valor de la cuenta corriente y el valor que en definitiva se determine de los activos inmobiliarios, queda reconocido como saldo adeudado a la fecha de la materialización del citado Compromiso de Pago.

Es importante destacar, que a juicio de la Administración de la Sociedad y tal como lo hemos señalado en reiteradas oportunidades, los activos inmobiliarios incorporados al patrimonio de Curauma S.A., y por los cuales se adjuntan sus respectivas las tasaciones, no reflejan cabalmente el valor de ellos, ya que no consideran en su valorización los efectos y externalidades positivas de una ciudad en desarrollo, como es el megaproyecto Ciudad Curauma, fundamentalmente porque no existen experiencias anteriores para determinar el valor de este tipo de activos inmobiliarios.

Reiteramos una vez más, que la Administración de la Sociedad estima que de ser necesario, no tiene inconvenientes en acudir a esa Superintendencia para ratificar, ampliar o aclarar las dudas que pudieren existir, después del envío de la presente información, con el objeto de clarificar aun más los efectos de las transacciones realizadas por la Sociedad, relativas a la incorporación de los activos inmobiliarios.

Saludamos atentamente a ustedes,

pp. Curauma S.A.

Antonio Espinoza P.

Gerente General

Incl.: Nueve tasaciones

Currículo señor Marcelo González A.

RESUMEN
INFORME DE TASACION
PARA BIENES RAICES URBANOS

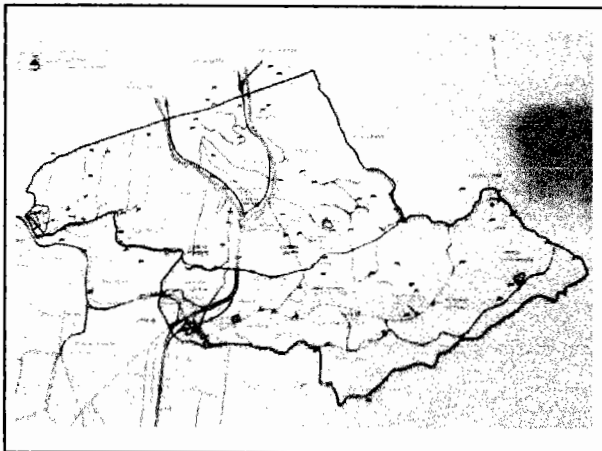
Nº INTERNO
Nº SOLICITUD
COORDENADAS
FECHA
VALOR U.F.

Nº 1 año 2011

16-08-2011
21.964,92

NOMBRE DEL CLIENTE	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO	Cristian Colacci R.	OFICINA	Gerente Desarrollo Curauma

DIRECCION	Fundo Las Cenizas	REGION	V Región	Mes/Año
COMUNA	Valparaíso	Nº DE ROL	Sin información	Agosto/2011
TIPO DE BIEN	Terreno rural incluido en Premval	Avalúo Fiscal		
CALIDAD GARANTIA	Buena			



PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFIA EXTERIOR

VALOR DE TASACION

\$ 115.146.310.000 U.F. 5.242.282,24

VALOR AJUSTADO S.B.I.F.

20%

\$ 92.117.048.000 U.F. 4.193.825,79

RENTA ESTIMADA

\$ 95.000

VALOR SEGURO RECOMENDADO

U.F.

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO

36 Meses

Marcelo González Astengo
Arquitecto

TASADOR

OBSERVACIONES :

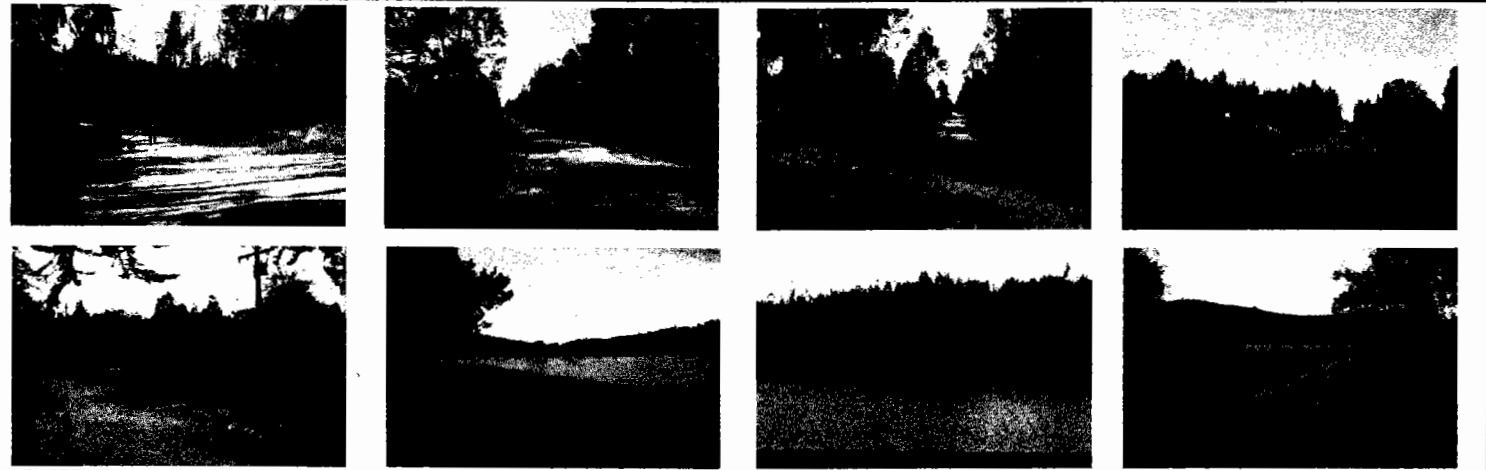
El valor informado se basa en referentes de mercado, estudios urbanos realizados por Curauma, con respaldo de consultores externos y resultados de gestión y expansión de proyecto Ciudad de Curauma, suelo en el contexto del PREMVAL, que incorpora la totalidad del fundo al radio urbano

Nº 1 año 2011

16-08-2011

EDIFICACION					
Descripción	Código S.L.L.	m ²	S/m ²	U.F./m ²	Valor \$
No existen obras valorizar					
Se Advierten instalaciones menores destinadas a administración forestal del predio.					
Superficie Total Construida		m ²	Sub Total Construcciones		
TERRENO Regular		Irregular	X	Forma y topografía irregular	
Descripción	Terreno Afecto a Expropiación			SI	
Dimensiones:				NO	X
Fronte:		mt.	Fondo:		mt.
Superficie Total	20.147.000,00	m ²	Observaciones Importantes y/o Restricciones Levantamiento entregado por el Mandante.		
Afecto a Expropiación		m ²			
SUPERFICIE UTIL	20.147.000,00	m ²			
VALORIZACION TERRENO					
Nota: las fajas de terreno se valoran según la sonifiacaación y la topografía.					
SECTORES DEL TERRENO		m ²	S/m ²	U.F./m ²	Valor \$
Franjas Vialidad		895.685,08	1.500	0,07	1.343.527.620
Zona AU Intercomunal (sector variante Agua Santa)		2.299.420,48	11.500	0,52	26.443.335.520
Zona AU Comunal		379.243,13	13.200	0,60	5.006.009.316
Area Verde		4.055.606,29	1.500	0,07	6.083.409.435
Area de protección Quebradas e inundaciones		1.669.033,69	1.500	0,07	2.503.550.535
Zonas de extensión urbana		10.848.011,33	6.800	0,31	73.766.477.044
VALOR TOTAL TERRENO					\$ 115.146.309.470
OBRAS COMPLEMENTARIAS					Valor \$
No existen obras complementarias.					
VALOR GLOBAL OO.CC.					

FOTOS COMPLEMENTARIAS



OBLIGATORIO

COMENTARIO DE MERCADO Y USOS ALTERNATIVOS DE LA PROPIEDAD:

DATOS DE MERCADO DE SUELOS DEL SECTOR

Ubicación	Sup. Util .M2	\$/M2	uf/m2	Total
Curauma Sur Oriente	96.500,00	26.357	1,20	2.543.450.500
Curauma Sur Oriente	53.400,00	26.357	1,20	1.407.463.800
Placilla	51.000,00	15.375	0,70	784.125.000
Curauma Norponinte	62.500,00	20.867	0,95	1.304.187.500
La Polvora	70.000,00	12.080	0,55	845.600.000
PROMEDIO DEL SECTOR			0,92	

Fte. Referencia de ofertas de predios para usos industriales y extraportuarios, principal demanda de suelo en el sector en espacial respecto de áras planas con acceso a vialidad estructurante existente.

INDICES

Indice de Construcción:

Indice de Terreno: 0,26 UF/m2

RIESGOS A CUBRIR

Incendio
Actos Maliciosos
Catástrofes Naturales

Monto Seguro
Recomendado

Permiso Edificación
Recepción Final
Otros Permisos

No aplica
No aplica

Acogido a:

VALOR COMERCIAL

\$ 115.146.309.470 U.F. 5.242.282,22

VALOR DE TASACION

\$ 115.146.310.000 U.F. 5.242.282,24

VALOR AJUSTADO S.B.L.F.

20%

\$ 92.117.048.000 U.F. 4.193.825,79

RENTA ESTIMADA

\$ 95.000

EDIFICACIONES DESMONTABLES TASADAS EN EL RUBRO EDIFICACION :

Valor Total Prendas \$ U.F.

OBRAS COMPLEMENTARIAS (DESCRIPCION):

No existen obras valorizar.

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO

36 Meses

VALOR (UF/\$)

21.964,92

FECHA

16 de Agosto de 2011

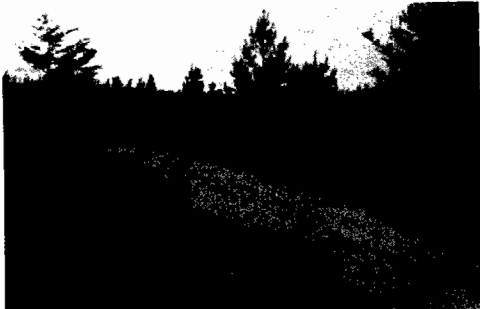
Marcelo González Astengo
Arquitecto

TASADOR

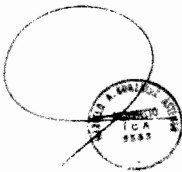
OBSERVACIONES :

El valor informado se basa en referentes de mercado, estudios urbanos realizados por Curauma, con respaldo de consultores externos y resultados de gestión y expansión de proyecto Ciudad de Curauma, suelo en el contexto del PREMVAL, que incorpora la totalidad del fundo al radio urbano.

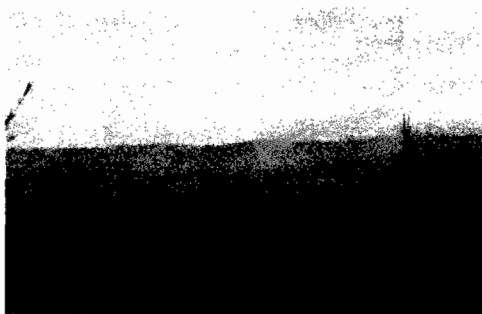
Anexo Tasación Particular



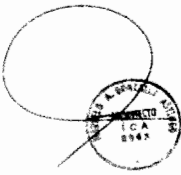
Viña del Mar, Agosto 2011

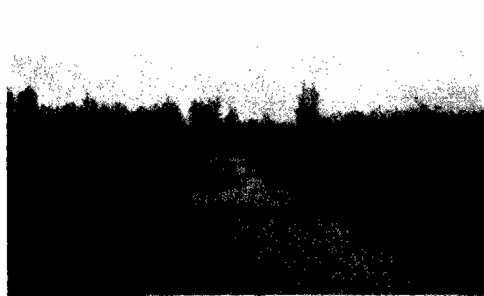


MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador

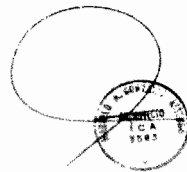


Viña del Mar, Agosto 2011

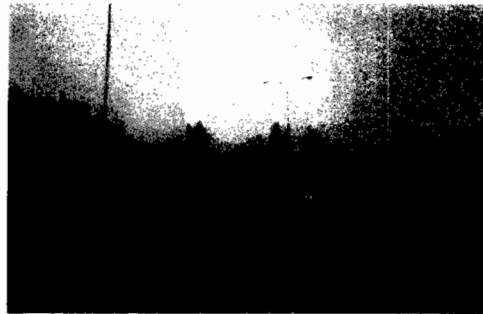

MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador



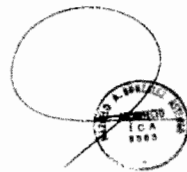
Viña del Mar, Agosto 2011



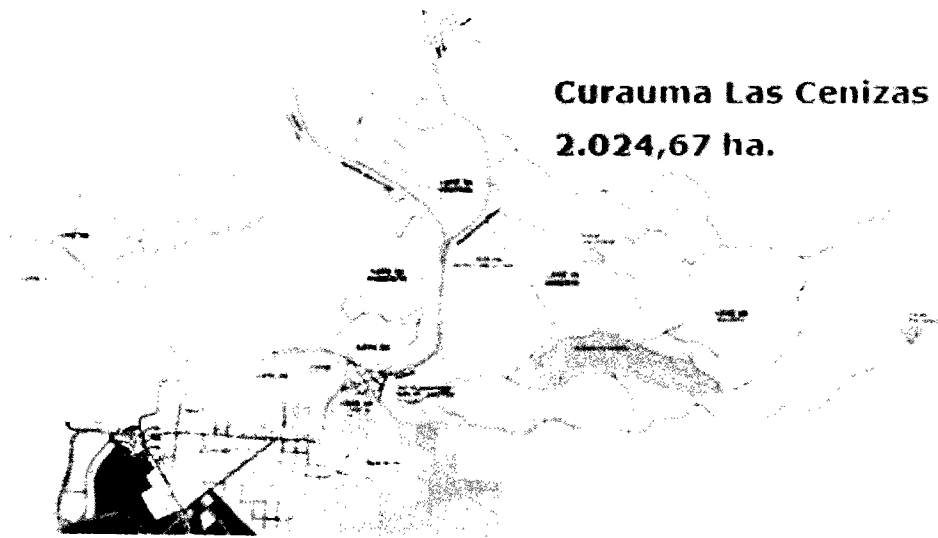
MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador



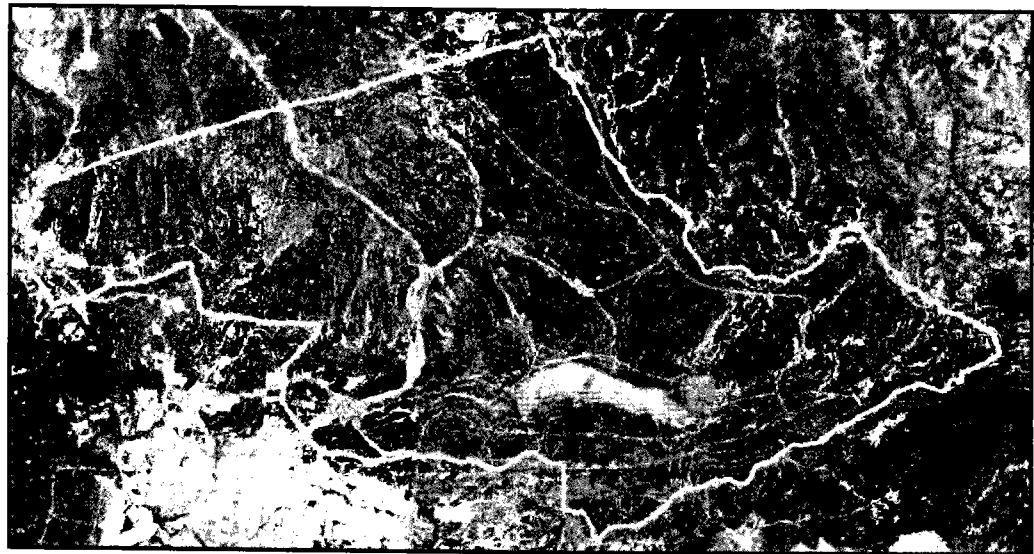
Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador

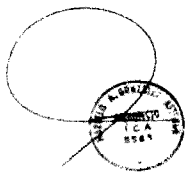


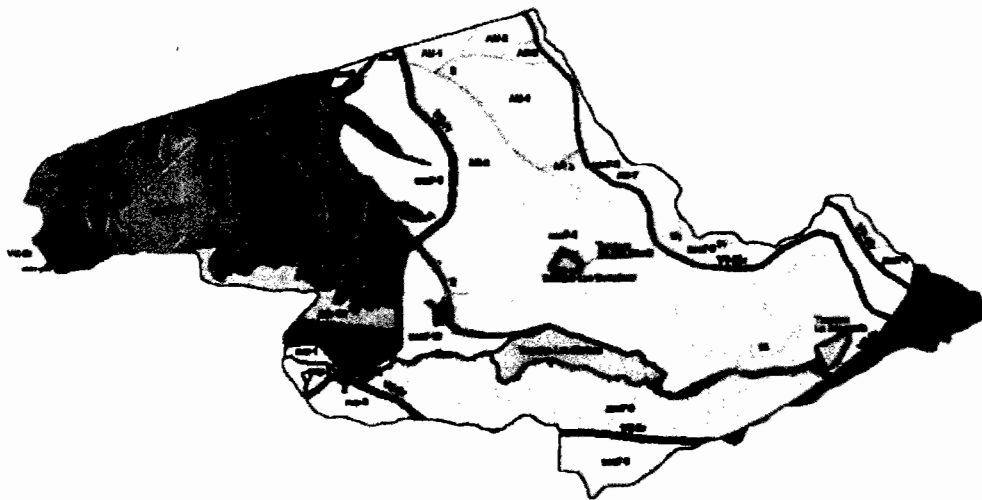
Plano de Ubicación



Plano de Topografía digital con curvas de nivel cada 1 metro.

Viña del Mar, Agosto 2011


MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador



CUADRO RESUMEN SUPERFICIES PREMVAL EN LAS CENIZAS (versión marzo 2011).-

Uso de Suelo Desarrollable

Zona AU (Intercomunal)	227.43 Ha	
Zona AU (Comunal)	37.35 Ha	
Zona Extensión Urbana 7 (ZEU-7)	911.92 Ha	
Zona Extensión Urbana 10 (ZEU-10)	99.47 Ha	
Zona Extensión Urbana 11 (ZEU-11)	31.31 Ha	
Zona Productiva Portuaria (ZEU-PT)	30.25 Ha	
Area Verde Uso Urbano Complementario	80.23 Ha	(20% por Art.2 .1.31 de la O.G.U.C.)
	1417.99 Ha	(Enajenable, menos lote Chilquinta de 0.73 Ha.)

Uso de Suelo Restringido

Zona AV (Intercomunal)	320.90 Ha	(Descontando AV uso complementario)
Zona AR-NP (Restricción por Pendiente)	95.12 Ha	
Zona AR-1 (Restricción por Inundación)	29.41 Ha	
Tranques	40.56 Ha	
	486.11 Ha	

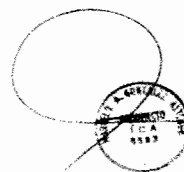
Vialidad

Vías Proyectadas no expropiadas	46.85 Ha
Vías Expropiadas	41.70 Ha

TOTAL LAS CENIZAS : 1.992,69 Ha

Viña del Mar, Agosto 2011

MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador



RESUMEN
INFORME DE TASACION
PARA BIENES RAICES URBANOS

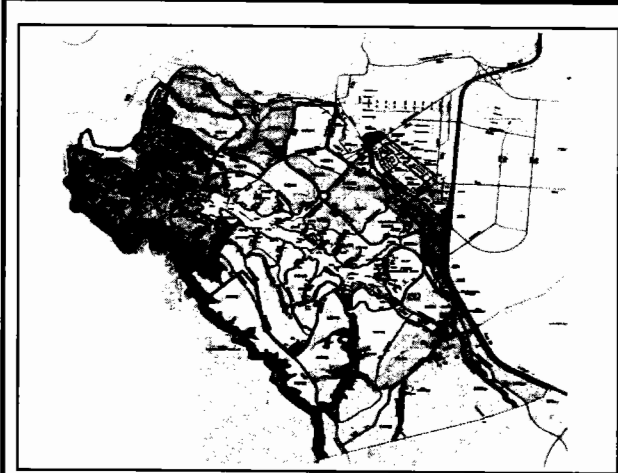
N° INTERNO
N° SOLICITUD
COORDENADAS
FECHA
VALOR U.F.

N° 2 año 2011

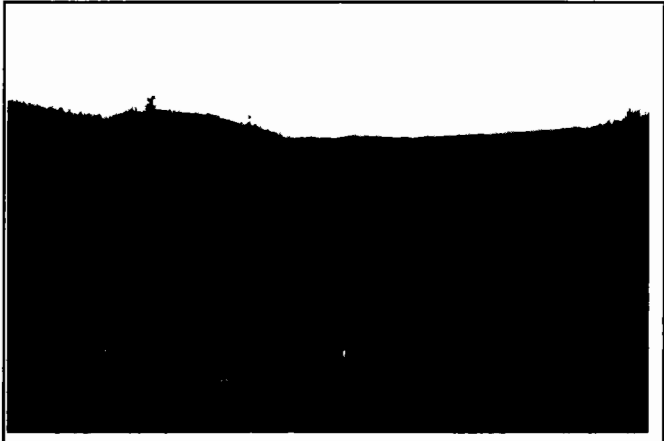
16-08-2011
21.964,92

NOMBRE DEL CLIENTE	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO	Cristian Colacci R.	OFICINA	Gerente Desarrollo Cura

DIRECCION		Lote CS-M1-A				
COMUNA		Valparaíso	CIUDAD	Valparaíso	REGION	V Región
TIPO DE BIEN		Terreno Urbano			N° DE ROL	Sin Información
CALIDAD GARANTIA		Regular			Avalúo Fiscal	Mes/Año Agosto/2011



PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFIA EXTERIOR

VALOR DE TASACION	\$	23.775.030.000	U.F.	1.082.409,13
VALOR AJUSTADO S.B.I.F.		20%	\$	19.020.024.000
RENTA ESTIMADA	\$	95.000	U.F.	865.927,31
VALOR SEGURO RECOMENDADO	\$		U.F.	

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO	36 Meses	Marcelo González Astengo Arquitecto	TASADOR
---------------------------------	----------	--	---------

OBSERVACIONES :
ver anexos con análisis de cabida

INFORME DE TASACION
PARA BIENES RAICES URBANOS

Nº INTERNO
Nº SOLICITUD
COORDENADAS
FECHA

Nº 2 año 2011

16-08-2011

NOMBRE DEL CLIENTE	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO	Cristian Colacci R.	Solicitante	Gerente Desarrollo Curauma

DIRECCION	Lote CS-M1-A	CIUDAD	Valparaíso	REGION	V Región	
COMUNA	Valparaíso			Nº DE ROL	Sin Información	Mes/Año
TIPO DE BIEN	Terreno Urbano			Avalúo Fiscal		Agosto/2011
CALIDAD	Regular					

URBANIZACION						
TIPO DE CALZADA	No existe	SOLERA	No existe	ACERA	No existe	
ELECTRICIDAD	Factibilidad	AGUA	Sin Factibilidad	GAS	No aplica	
ALCANTARILLADO	Sin Factibilidad			Sec	No aplica	
VECINDARIO						
CALIDAD	Area urbana en expansión	ANTIGÜEDAD	2	MOVILIZACION		Ceranía media
COLEGIOS	Ceracanía media			INTERES POR EL SECTOR		Medio Bajo

DESCRIPCION DEL BIEN:	
El predio objeto del presente informe de tasación corresponde a lote CS-M1-A, se extiende desde el sector norponiente hacia el surponiente, paralelo al limite sur de Curuama, cuenta con acceso por vialidad proyectada Avda Camino La Cumbre, cuenta con una importante faja de restricción destinada Zona de reserva Urbana y Vegetal, ubicada en sector poniente, sin vialidad proyectada, además cuenta con zona de protección de habitat y habitat permutable, franjas de vialidad proyectada y franja de protección de quebradas, describiendbo tres zonificaciones para uso de suelo urbano sedún plano regulador vigente: Zona HMT (mixto Turismo), Zona HH2 y HH3 ambas habitacionales y Zona HEE de equipamiento. El predio se ubica en un contexto urbano en expansión, tendiente a usos habitacionales, para segmentos de ingreso medios, cercano a proyectos inmobiliarios destinadao a vivienda y equipamiento El terreno presenta un forma irregular, alargada, ocupa la dorsal surponiente de Curauma, presenta una topografia irregular caraterizada por pedientes medias a fuertes, factible de albergar proyectos inmobiliari en extensión. Nota: El predio en su mayor extensión se encuentra fuera del radio de conseción de esval, aspecto que condiciona el desarrollo inmediato del área, afectando el valor del casco.	

EDIFICACION					
Descripción	Código S.I.I.	m ²	\$/m ²	U.F./m ²	Valor \$
No existen obras valorar					
Superficie Total Construida			m ²	Sub Total Construcciones	

TERRENO	Regular		Irregular	X	Forma y topografia irregular
Descripción					Terreno Afecto a Expropiación
Dimensiones:					SI
Frete:		mt.	Fondo:		NO
					X
Superficie Total	5.352.000,00	m²	Observaciones Importantes v/o Restricciones Se cuenta con información de cabida entregada por el mandante Curauma S.A.		
Afecto a Expropiación		m²			
SUPERFICIE UTIL	5.352.000,00	m²			

VALORIZACION TERRENO				
SECTORES DEL TERRENO	m ²	\$/m ²	U.F./m ²	Valor \$
Franja de reserva ZRV y ASR (20 %)	2.036.000,00	1.700	0,08	3.461.200.000
Franja de uso HMt	694.000,00	8.125	0,37	5.638.750.000
Franja de uso HH2	1.071.000,00	7.680	0,35	8.225.280.000
Franja de uso HH3 con factibilidad Agua Potable.	313.000,00	13.600	0,62	4.256.800.000
Franja de uso HEE	8.000,00	15.000	0,68	120.000.000
Franja de Protección de habitat	1.078.000,00	1.500	0,07	1.617.000.000
Franja de Vialidad Proyectada	152.000,00	3.000	0,14	456.000.000
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 23.775.030.000

OBRAS COMPLEMENTARIAS	Valor \$
No existen obras complementarias.	
VALOR GLOBAL OO.CC.	

FOTOS COMPLEMENTARIAS



OBLIGATORIO

COMENTARIO DE MERCADO Y USOS ALTERNATIVOS DE LA PROPIEDAD:

DATOS DE MERCADO DE SUELOS DEL SECTOR

Ubicación	Sup. Util .M2	\$/M2	uf/m2	Total	Fte.
Curauma Sur Oriente	96.500,00	26.357	1,20	2.543.450.500	
Curauma Sur Oriente	53.400,00	26.357	1,20	1.407.463.800	
Placilla	51.000,00	15.375	0,70	784.125.000	
Curauma Norponinte	62.500,00	20.867	0,95	1.304.187.500	
La Polvora	70.000,00	12.080	0,55	845.600.000	
PROMEDIO DEL SECTOR			0,92		

Referencias de ventas en paños en construcción sector norponiente y oferta de predios en sectores periurbanos Ver detalle con criterio de homologación y análisis de cabi

INDICES

Indice de Construcción:

Indice de Terreno:

0,20 UF/m2

RIESGOS A CUBRIR

Incendio	
Actos Maliciosos	
Catástrofes Naturales	

Monto Seguro
Recomendado

Permiso Edificación
Recepción Final
Otros Permisos

No aplica
No aplica

Acogido a:

VALOR COMERCIAL

\$

23.775.030.000

U.F.

1.082.409,13

VALOR DE TASACION

\$

23.775.030.000

U.F.

1.082.409,13

VALOR AJUSTADO S.B.I.F.

20%

\$

19.020.024.000

U.F.

865.927,31

RENTA ESTIMADA

\$

95.000

EDIFICACIONES DESMONTABLES TASADAS EN EL RUBRO EDIFICACION :

Valor Total Prendas

\$

U.F.

OBRAS COMPLEMENTARIAS (DESCRIPCION):

No existen obras valorizar.

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO

36 Meses

VALOR (UF/\$)

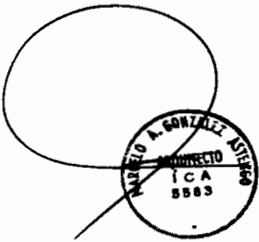
21.964,92

FECHA

16 de Agosto de 2011

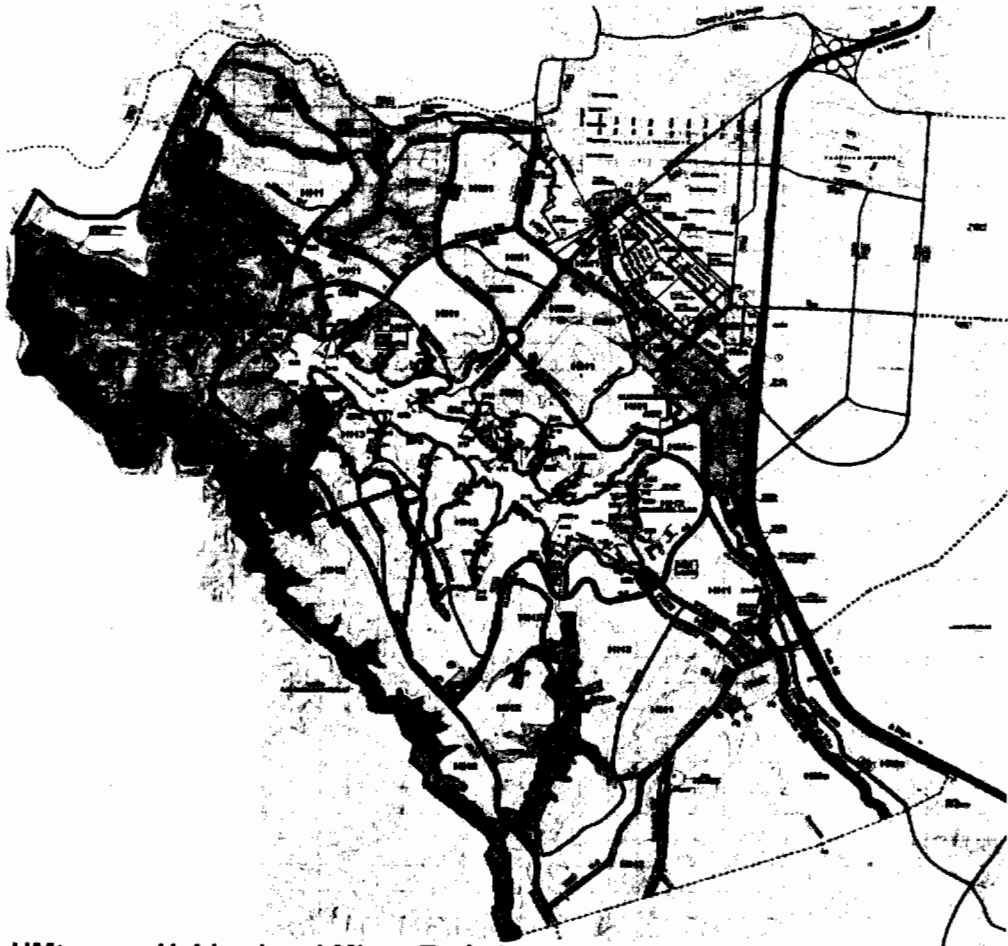
Marcelo González Astengo
Arquitecto

TASADOR



OBSERVACIONES :

ver anexos con análisis de cabida



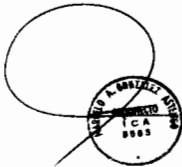
HMt: Habitacional-Mixta, Turística

Normas de Uso de Suelo

Usos de suelo permitidos:	Escalas
• Vivienda	-----
• Equipamiento Salud	Vecinal, Comunal
• Equipamiento Culto	Vecinal, Comunal
• Equipamiento Cultura	Vecinal, Comunal
• Equipamiento Deportes	Vecinal, Comunal
• Equipamiento Áreas Verdes	Vecinal, Comunal
• Equipamiento Esparcimiento y Turismo (Cabarets, Pubs, Discotecas, y similares sólo se permitirán si son parte integral de un proyecto hotelero, comercial o turístico-recreativo)	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Comercio Minorista	Vecinal
• Infraestructura de servicios	Vecinal, Comunal y Regional
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente.	

Normas de Edificación :

Densidad Bruta máxima	Unifamiliar: 8 Viv./Há. Multifamiliar: 110 Viv./Há.
Superficie predial mínima	Unifamiliar: 800 m2 Multifamiliar: 1.200 m2 Equip. Vecinal: 500 m2 Equip. Comunal: 1.200 m2
Frente predial mínimo:	Unifamiliar: 20 m. / 10 m. en fondo de saco. Multifamiliar: 20 m. Equip. Vecinal: 15 m. Equip. Comunal: 20 m.
Cierros:	70% de transparencia o cierre vegetal, hacia la calle y en deslindes con vecinos -en el tramo entre línea oficial y línea de edificación-. Adicionalmente deberán atenderse a lo indicado en artículos 8 y 9.
Sistema de agrupamiento:	Aislado.
Ante jardín mínimo:	Unifamiliar: 5 m. Multifamiliar y Equipamiento: 5 m. El tratamiento de los antejardines deberá atenderse a lo indicado en el artículo 10.
Distanciamientos mínimos	Unifamiliar : 3 m. Multifamiliar : según rasantes, 5 m. mínimo Equipamiento: según rasantes, 5 m. mínimo
Adosamiento:	No se permite
Altura máxima de edificación:	Según rasante O.G.U.C.
Rasante	Según O.G.U.C.
Coefficiente de Constructibilidad:	Unifamiliar 0.5 Multifamiliar : 2.0 Equipamiento: 1.0
Coefficiente de Ocupación de Suelo :	Unifamiliar : 0.4 (40 %) Multifamiliar : 0.2 (20 %) Equipamiento : 0.3 (30 %) En todos los usos se deberá tratar al menos un 30% del predio con paisajismo y/o áreas verdes. Este porcentaje podrá incluir el antejardín y las áreas verdes exigidas en los estacionamientos.



HH2: Habitacional - 2

Normas de Uso de Suelo :

Usos de suelo permitidos:	Escalas
• Vivienda	-----
• Equipamiento Salud	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Educación	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Seguridad	Vecinal
• Equipamiento Culto	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Cultura	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Organización Comunitaria	Vecinal
• Equipamiento Servicios Públicos	Vecinal
• Equipamiento Deportes	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Áreas Verdes	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Esparcimiento y Turismo (Cabarets, Pubs , Discotecas, y similares sólo se permitirán si son parte integral de un proyecto hotelero, comercial o turístico-recreativo)	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Comercio Minorista	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Institucional y Oficinas	Vecinal y Comunal
• Infraestructura de servicios	Vecinal, Comunal y Regional
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente.	

- Notas:**
- 1) Los accesos hacia Vías Colectoras (VC) y de Servicio (VS) deberán atenderse a lo indicado en artículo 36 del Capítulo V.
- 2) La Vivienda Multifamiliar de 5 o más pisos no podrá localizarse con frente a vías Locales o Pasajes.
- 3) Los Equipamientos de escala Vecinal deberán localizarse con frente a vías Locales o superiores, los de escala Comunal deberán localizarse con frente a vías de Servicio o superiores, y los de escala Regional deberán localizarse con frente a vías Colectoras o superiores; de acuerdo a las categorías establecidas en el artículo 2.3.1. de la OGUC.

Normas de Edificación :

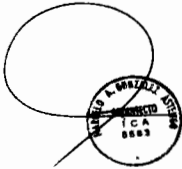
Densidad Bruta máxima:	Unifamiliar: 22 Viv./Há. Multifamiliar: 110 Viv./Há.
Superficie predial mínima:	Unifamiliar: 350 m2 Multifamiliar: 1.000 m2 Equip. Vecinal: 500 m2 Equip. Comunal: 1.200 m2
Frente predial mínimo:	Unifamiliar: 14 m./ 10 m. en fondo de saco Multifamiliar: 25 m. Equip. Vecinal: 14 m. Equip. Comunal: 25 m.
Cierros:	70% de transparencia o cierro vegetal, hacia la calle y en deslindes con vecinos -en el tramo entre línea oficial y línea de edificación- Adicionalmente deberán atenderse a lo indicado en artículos 8 y 9.
Sistema de Agrupamiento:	Aislado y Pareado. Para Equipamiento sólo agrupamiento aislado. • El pareo en uso Habitacional podrá ser usado hasta 3 pisos. • El deslinde común para el pareo se establecerá en el plano de loteo respectivo. • Los volúmenes edificados no podrán tener ninguna fachada de largo superior a 50 m.
Antejardín mínimo:	Unifamiliar: 3 m. Multifamiliar y Equip.: 5 m. El tratamiento de los antejardines deberá atenderse a lo indicado en el artículo 10.
Distanciamientos mín.:	Unifamiliar: 3 m. Multifamiliar y Equip.: según rasantes, con 5 m. mínimo
Altura máxima de edif.:	Según rasante O.G.U.C. En Subzona de Laderas (bajo L.C.) la altura estará definida por la combinación de: • Altura máxima de 15 m. sobre suelo natural (aplicada según artículo 7). • Rasante horizontal a 11 m. de altura (aplicada según artículo 7).
Rasante	Rasante O.G.U.C. y Rasante Horizontal, según corresponda.
Coefficiente de Constructibilidad:	Unifamiliar : 0,6 Multifamiliar : 2,0 / 1,5 en subzona de Laderas (bajo L.C.) Equipamiento : 0,8
Coefficiente de Ocupación de Suelo :	Unifamiliar: 0,45 (45 %) Multifamiliar/ Equipamiento : 0,25 (25 %) En todos los usos se deberá tratar al menos un 20% del predio con paisajismo y/o áreas verdes. Este porcentaje podrá incluir el antejardín y las áreas verdes exigidas en los estacionamientos.

HH3: Habitacional - 3

Normas de Uso de Suelo

Usos de suelo permitidos:	Escalas
• Vivienda	-----
• Equipamiento Salud	Vecinal
• Equipamiento Educación	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Seguridad	Vecinal
• Equipamiento Culto	Vecinal
• Equipamiento Cultura	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Organización Comunitaria	Vecinal
• Equipamiento Servicios Públicos	Vecinal
• Equipamiento Deportes	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Áreas Verdes	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Esparcimiento y Turismo (Cabarets, Pubs , Discotecas, y similares sólo se permitirán si son parte integral de un proyecto hotelero, comercial o turístico-recreativo)	Vecinal
• Equipamiento Comercio Minorista	Vecinal
• Infraestructura de servicios	Vecinal, Comunal y Regional
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente.	

- Notas:**
- 1) Los accesos hacia Vías Colectoras (VC) y de Servicio (VS) deberán atenderse a lo indicado en artículo 36 del Capítulo V.
- 2) La Vivienda Multifamiliar de 5 o más pisos no podrá localizarse con frente a vías Locales o Pasajes.
- 3) Los Equipamientos de escala Vecinal deberán localizarse con frente a vías Locales o superiores, y los de escala Comunal deberán localizarse con frente a vías de Servicio o superiores; de acuerdo a las categorías establecidas en el artículo 2.3.1. de la O.G.U.C.
- 4) Los usos de Equipamiento de escala Comunal, exceptuando Deportes y Áreas Verdes, no se permiten en subzonas de Laderas (bajo L.C.) indicadas en el Plano MPR La Luz-01.



Normas de Edificación :

Densidad Bruta máxima	Unifamiliar: 12 Viv./Há. Multifamiliar: 60 Viv./Há.
Superficie predial mínima:	Unifamiliar: 500 m2 Multifamiliar: 1.500 m2 Equipamiento Vecinal: 500 m2 Equipamiento Comunal: 2.000 m2
Frente predial mínimo:	Unifamiliar: 16 m.; 10 m. en fondo de saco Multifamiliar: 30 m Equipamiento Vecinal: 16 m. Equipamiento Comunal: 30 m
Cierros:	70% de transparencia o cierre vegetal, hacia la calle y en deslindes con vecinos -en el tramo entre línea oficial y línea de edificación-. Adicionalmente deberán atenderse a lo indicado en artículos 8 y 9.
Sistema de Agrupamiento	Aislado. Los volúmenes edificados no podrán tener ninguna fachada de largo superior a 50 m.
Antejardín mínimo:	Unifamiliar: 3 m. Multifamiliar y Equip.: 5 m. El tratamiento de los antejardines deberá atenderse a lo indicado en el artículo 10.
Distanciamientos mínimos	Unifamiliar : 3 m Multifamiliar : según rasantes, con 6 m. mínimo Equipamiento : según rasantes, con 6 m. mínimo
Altura máxima de edif.:	15 m. En Subzona de Laderas (bajo L.C.) la altura estará definida por la combinación de: • Altura máxima de 12 m. sobre suelo natural (aplicada según artículo 7). • Rasante horizontal a 6 m. de altura (aplicada según artículo 7).
Rasante	Rasante O.G.U.C. y Rasante Horizontal, según corresponda.
Coefficiente de Constructibilidad:	Unifamiliar : 0.5 Multifamiliar : 1.5 / 1.2 en subzona de Laderas (bajo L.C.) Equipamiento : 0.8
Coefficiente Ocupación de Suelo :	Unifamiliar: 0.4 (40 %) Multifamiliar / Equipamiento 0.2 (20 %) En todos los usos se deberá tratar al menos un 25% del predio con paisajismo y/o áreas verdes. Este porcentaje podrá incluir el antejardín y las áreas verdes exigidas en los estacionamientos.

HEE : Áreas de Equipamiento Recreativo

Normas de Uso de Suelo :

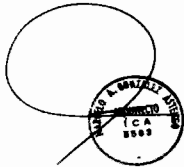
Usos de suelo permitidos:	Escalas
- Equipamiento Culto - Equipamiento Cultura - Equipamiento Organización Comunitaria - Equipamiento Deportes - Equipamiento Áreas Verdes - Equipamiento Esparcimiento y Turismo (Cabarets, Pubs, Discotecas, y similares sólo se permitirán si son parte integral de un proyecto hotelero, comercial o turístico-recreativo) - Equipamiento Comercio Minorista - Infraestructura de servicios	Vecinal, Comunal, Regional Vecinal, Comunal, Regional Vecinal Vecinal, Comunal, Regional Vecinal, Comunal, Regional Vecinal, Comunal, Regional Vecinal, Comunal, Regional Vecinal Vecinal, Comunal, Regional
Usos Prohibidos:	
Todos los no indicados anteriormente.	

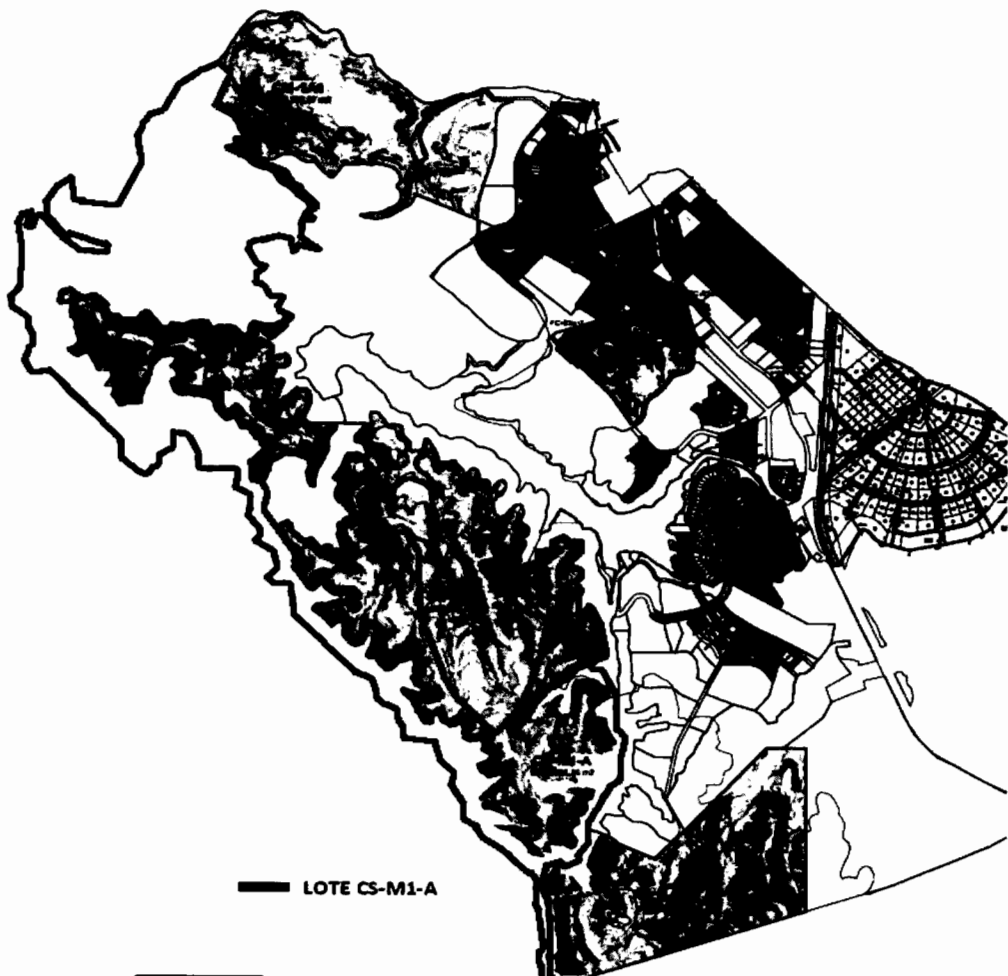
Notas:

- 1) Los accesos hacia Vías Colectoras (VC) y de Servicio (VS) deberán atenderse a lo indicado en artículo 36 del Capítulo V.
- 2) Cuando esté indicado en plano MPR La Luz-01; se considerará una Franja de Protección de Ribera HEE-a que tendrá un ancho mínimo de 15 m., medida en planta a partir de la cota 322,6 m.s.n.m. En esta sub-zona sólo se permitirá lo siguiente:
- Equipamiento de Áreas Verdes (vegetación existente y nativa, obras de ornato y plantación de árboles.)
 - Equipamiento de Esparcimiento y Turismo (estructuras menores tales como juegos infantiles, glorietas, pérgolas, miradores, o similares; mobiliario urbano mínimo tales como escaños, basureros, muretes, bebederos, señaléticas, paraderos de bicicletas, etc.)
 - Muelles, embarcaderos, Casas de Botes, Clubes Deportivos y similares.
 - Infraestructura de servicios (Tales como: ductos de alcantarillado y agua potable, tele-comunicaciones y otros, los que deberán materializarse con las debidas obras de mitigación, según lo indicado en artículos 18 y 83).

Normas de Edificación :

Superficie predial mínima:	2.500 m2 para todas las escalas de Equipamiento.
Frente predial mínimo:	25 m. para todas las escalas de Equipamiento.
Cierros	Los cierros no podrán superar 1,2 m. de altura; y deberán ser de mampostería, transparentes o vegetales.
Sistema de agrupamiento:	Aislado
Antejardín mínimo:	3 m. El tratamiento de los antejardines deberá atenderse a lo indicado en el artículo 10.
Distanciamientos mínimos	Según rasantes, con mínimo de 7 m.
Adosamiento	No se permite.
Altura máxima de edificación:	11 m., desde nivel de suelo natural, según artículo 7.
Rasante	Según O.G.U.C.
Coefficiente de Constructibilidad:	0.3
Coefficiente Ocupación de Suelo :	0.2 (20 %) • Estacionamientos en superficie no podrán ocupar más de un 35% del suelo. • En todos los usos se deberá tratar al menos un 40% del predio con paisajismo y/o áreas verdes. Este porcentaje podrá incluir el antejardín y las áreas verdes exigidas en estacionamientos.
Tratamiento Vegetal:	Deberá aplicarse lo señalado en el artículo 67 del Capítulo VII, según corresponda.



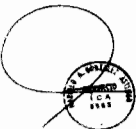


Rango	CS-M1-A	CS-M2	CM-1A1	CS-M1-B	FC-03A-8	Otros Lotes	Total	%
0-15	43.91	42.49	69.13	49.47	9.33	1.68	216.01	29.97%
15-30	81.79	51.87	48.02	61.18	10.05	0	252.91	35.09%
30-45	59.70	31.62	15.78	31.89	2.93	0	141.92	19.69%
45-100	53.79	21.01	9.10	23.32	2.77	0	109.99	15.26%
Total	239.19	146.99	142.03	165.86	25.08	1.68	720.83	100.00%

Plano Analisis de pendiente

Tasador : Marcelo González Astengo				Valor de Terreno				Fecha Tasación : 16-08-2011				
								Valor UF : 21.964,92				
VALORACIÓN RESIDUAL DE TERRENO PARA PROYECTO INMOBILIARIO												
Nombre Cliente : Inmobiliaria Curauma S.A.				Rut : 96.715.460-1								
Ubicación : Lote CS-M1-A, Zona HMD				Comuna : Valparaíso				Región : V				
NORMATIVA												
Normativa		Aplica		Máximo según Normas				Comentarios sobre aplicación Normativa				
Coeficiente aplicación de suelo		SI	20,00	Superficie edificada en 1º piso: 694.000 m2				El tasador debe conciderar en su análisis que la superficie edificable máxima según coef. De constructibilidad no incluye restricciones debidas a rasantes, alturas máx . Permitidas, ni distanciamientos a medianeros, entre otros.				
Coeficiente de constructibilidad		SI	2,00	Sup.Edificable sobre terreno: 2.082.000 m2								
*Art. 63 LGUC (fusión de sitio)		SI	1,30									
*Art.6.1.5 OGUC (Area común <20% area útil)		NO	1,00									
*Art.2.6.4 OGUC (conjunto armónico)		NO	1,30					Tampoco Concidera disposiciones de Ordenanzas locales.				
Terreno constituye una manzana		SI	1,50					Advertencias				
Densidad Máxima		BRUTA	Hab./Há.	440	Cantidad de viviendas: 7.634 viv.				Cantidad de lotes mayor a lo permitido			
*Art.6.1.8 OGUC (Mayor densidad viv.<=4P)		NO		440								
Estacionamientos requeridos		Totales para proy.										
Subdivisión predial mínima(m2)		No Hay	1.200	Número de lotes: 488 Lotes								
Otras Normas												
ANÁLISIS CABIDA DEL PREDIO												
Proyecto Estimado				Terreno		m2	%	CONSTRUCCIÓN		M2	%	
Loteo Otros Usos				Superficie Bruta		694.000	100	Superficie Bruta		877.908	100%	
Calificación de Riesgo Medio				*Expropiaciones y/o cesiones				*1º Piso		379.791	43,3%	
Conjunto de Viviendasy depts en condominios en distintas etapas, co valores de 2600 a 3200 UF.				*Calles y Pasajes			3,70%	*2º piso y superior		498.117	56,7%	
				* Areas Verdes			11,80%	* Bajo nivel terreno				
				Superficie Neta		586.600	84,50%	Superficie útil vendible		856.916	97,6%	
				Nº Lotes Project: 2758 de 213		m2 promedio		Supf. Util/sup. Construida sobre terreno =			97,6%	
				Constructibilidad Terreno =		1,26		% Ocupación de Suelo =			54,7%	
ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS												
COSTO		UF/m2 bruto	UF	%	VENTAS		SUP. UTIL M2		VALORES DE MERCADO ESTIMADO UF			
Urban.(UF/m2 terreno bruto)		0,450	312.300	1,6%	Tipo de Unidad		Unidades		UF/m2	Prom. Unidad	Total	
Constr.sobre nivel terreno		18,000	15.802.344	79,7%	Casas		3.817		26,50	3.180	12.138.060	
Constr.bajo nivel terreno					Departamentos		3817		27,00	2.821	10.769.652	
Costo Construcción			16.114.644	81,3%	Estacionamientos		—		—			
Otros Costos(% Constr.total)		23%	3.706.368	18,7%	Bodegas		—		—			
Total Costos		23,13	UF/m2 Útil	22,58	Total Ventas		7.634		26,73	3.001	22.907.712	
									100%			
DESARROLLO DEL PROYECTO												
Nº de Etapas= 15 (iguales)					Plazos por etapa					Ventas		
Unid.etapa	Cantidad	Ventas UF	Costos UF	Terreno (m2)	Plazos /Etap	Meses	Mes inicio	Mes fin	Recep. Final	Pie (venta en verde):	10%	
Casas	254	809.204			Urbanización	5,0	1	5	10	Velocidad Venta mensual		
Deptos.	254	717.977			Construcción	10,0	1	10	11			
					Ventas Casas	7,3	2	9	—			
					Ventas depts	7,3	10	17	—			
Total Etapa	508	1.527.181	1.321.401	46.267	Total Meses Cada Etapa =		17,0		(1,4 años de venta)		Años de venta Total :	
					Tasa Min. = 13,3%		Tasa BCU =2,25%		Meses de desfase en recepcion		21,3	
					Superida		5		ingresos =		2	
VALOR MAXIMO DEL TERRENO					SÍNTESIS DEL PROYECTO							
		UF/M2			% Util	Superficie	% util	Total UF	UF 1º Etapa	% sobre Inversión	% sobre Ventas	
UF		BRUTO	NETO								UF/m2 Edific. Util.	
Una Etapa		52.755	1,14	1,35	Terreno	Bruto = 694.000		254.944	52.755	3,8%	3,5%	
Total Predio		254.944	0,37	0,43		Neto = 586.600	84,5%				0,92	
Variación del valor de terreno								312.300	20.820	1,5%	1,4%	0,36
								15.802.344	1.053.490	76,7%	69,0%	18,44
								877.908		78,2%	70,4%	18,80
								877.908	1.074.310			
-18,5%					Otros Costos =			3.706.368	247.091	18,0%	16,2%	4,33
-0,7%					Total Inversión =			20.075.956	1.374.156	100,0%	90,0%	24,05
-65,8%					Total Ventas =	856.916	100,0%	22.907.712	1.527.181	111,0%	100,0%	26,73
-114,8%					Utilidad =			2.831.756	153.025	11,1%	10,0%	2,68
-2,3%												
Comentarios u Observaciones												
Análisis de Mercado												

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

Tasador : Marcelo González Astengo

Valor de Terreno

Fecha Tasación : 16-08-2011

Valor UF : 21.964,92

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL VALOR UF/m² BRUTO DEL TERRENOTasa de descuento v/s Velocidad Ventas Casas
Tasa de descuento anual

Velocidad Ventas Mes		Tasa de descuento anual				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,37	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%
-20%	28,00	0,522	0,437	0,362	0,294	0,233
-10%	31,50	0,525	0,441	0,365	0,297	0,236
	35,00	0,528	0,443	0,367	0,299	0,238
10%	38,50	0,530	0,445	0,369	0,302	0,240
20%	42,00	0,531	0,447	0,371	0,303	0,242

Ventas Casas v/s Costo Construcción
Ventas UF/m²

Costos UF/m ²		Ventas UF/m ²				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,37	23,850	25,175	26,500	27,825	29,150
-10%	16,200	0,727	0,969	1,211	1,453	1,694
-5%	17,100	0,306	0,547	0,789	1,031	1,273
	18,000	-0,116	0,126	0,367	0,609	0,851
5%	18,900	-0,538	-0,296	-0,054	0,187	0,429
10%	19,800	-0,960	-0,718	-0,476	-0,234	0,007

Tasa de descuento v/s Ventas Casas
Tasa de descuento anual

Ventas UF/m ²		Tasa de descuento anual				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,37	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%
-10%	23,850	-0,013	-0,068	-0,116	-0,159	-0,198
-5%	25,175	0,257	0,188	0,126	0,070	0,020
	26,500	0,528	0,443	0,367	0,299	0,238
5%	27,825	0,798	0,698	0,609	0,529	0,456
10%	29,150	1,068	0,954	0,851	0,758	0,674

Ventas v/s Velocidad Ventas Casas
Ventas UF/m²

Velocidad Ventas M		Ventas UF/m ²				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,37	23,850	25,175	26,500	27,825	29,150
-20%	28,00	-0,121	0,120	0,362	0,603	0,845
-10%	31,50	-0,118	0,123	0,365	0,606	0,848
	35,00	-0,116	0,126	0,367	0,609	0,851
10%	38,50	-0,114	0,128	0,369	0,611	0,853
20%	42,00	-0,113	0,129	0,371	0,613	0,855

Tasa de descuento v/s Costo Construcción
Tasa de descuento anual

Costo Constr. UF/m ²		Tasa de descuento anual				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,37	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%
-10%	16,200	1,462	1,330	1,211	1,104	1,007
-5%	17,100	0,995	0,886	0,789	0,702	0,623
	18,000	0,528	0,443	0,367	0,299	0,238
5%	18,900	0,061	0,000	-0,054	-0,103	-0,146
10%	19,800	-0,407	-0,444	-0,476	-0,505	-0,531

Costo Construcción v/s Velocidad Ventas Casas
Costos UF/m²

Velocidad Ventas M		Costos UF/m ²				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,37	16,200	17,100	18,000	18,900	19,800
-20%	28,00	1,205	0,783	0,362	-0,060	-0,482
-10%	31,50	1,208	0,787	0,365	-0,057	-0,479
	35,00	1,211	0,789	0,367	-0,054	-0,476
10%	38,50	1,213	0,791	0,369	-0,052	-0,474
20%	42,00	1,215	0,793	0,371	-0,051	-0,472

Tasa de descuento v/s Costo Urbanización
Tasa de descuento anual

Urbanización UF/m ²		Tasa de descuento anual				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,37	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%
-10%	0,405	0,547	0,461	0,385	0,316	0,254
-5%	0,428	0,537	0,452	0,376	0,308	0,246
	0,450	0,528	0,443	0,367	0,299	0,238
5%	0,473	0,518	0,434	0,359	0,291	0,230
10%	0,495	0,509	0,425	0,350	0,283	0,223

Ventas Casas v/s Costo Urbanización
Ventas UF/m²

Urbanización UF/m ²		Ventas UF/m ²				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,37	23,850	25,175	26,500	27,825	29,150
-10%	0,405	-0,099	0,143	0,385	0,626	0,868
-5%	0,428	-0,107	0,134	0,376	0,618	0,859
	0,450	-0,116	0,126	0,367	0,609	0,851
5%	0,473	-0,125	0,117	0,359	0,600	0,842
10%	0,495	-0,133	0,108	0,350	0,592	0,834

Costo Urbaniz. v/s Costo Construcción
Costo Urbanización

Costo Constr. UF/m ²		Costo Urbanización				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,37	0,405	0,428	0,450	0,473	0,495
-10%	16,200	1,228	1,219	1,211	1,202	1,194
-5%	17,100	0,806	0,798	0,789	0,781	0,772
	18,000	0,385	0,376	0,367	0,359	0,350
5%	18,900	-0,037	-0,046	-0,054	-0,063	-0,072
10%	19,800	-0,459	-0,468	-0,476	-0,485	-0,493

Costo Urbaniz. v/s Velocidad Ventas Casas
Costo Urbanización

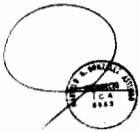
Velocidad Ventas Mes		Costo Urbanización				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,37	0,405	0,428	0,450	0,473	0,495
-20%	28,00	0,379	0,370	0,362	0,353	0,345
-10%	31,50	0,382	0,373	0,365	0,356	0,348
	35,00	0,385	0,376	0,367	0,359	0,350
10%	38,50	0,387	0,378	0,369	0,361	0,352
20%	42,00	0,388	0,380	0,371	0,363	0,354

Viña del Mar, Agosto 2011

MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

Tasador : Marcelo González Astengo				Valor de Terreno				Fecha Tasación : 16-08-2011															
								Valor UF : 21.964,92															
VALORACIÓN RESIDUAL DE TERRENO PARA PROYECTO INMOBILIARIO																							
Nombre Cliente : Inmobiliaria Curauma S.A.				Rut : 96.715.460-1																			
Ubicación : Lote CS-M1-A, Zona HH3				Comuna : Valparaíso				Región : V															
NORMATIVA																							
Normativa		Aplica		Máximo según Normas				Comentarios sobre aplicación Normativa															
Coeficiente aplicación de suelo		SI 20,00		Superficie edificada en 1º piso: 694.000 m2				El tasador debe conciderar en su análisis que la superficie edificable máxima según coef. De constructibilidad no incluye restricciones debidas a rasantes, alturas máx . Permitidas, ni distanciamientos a medianeros, entre otros. Tampoco Concidera disposiciones de Ordenanzas locales.															
Coeficiente de constructibilidad		SI 2,00		Sup.Edificable sobre terreno: 2.082.000 m2																			
*Art. 63 LGUC (fusión de sitio)		SI 1,30																					
*Art.6.1.5 OGUC (Area común <20% area útil)		NO 1,00																					
*Art.2.6.4 OGUC (conjunto armónico)		NO 1,30																					
Terreno constituye una manzana		SI 1,50																					
Densidad Máxima		BRUTA Hab./Há. 440		Cantidad de viviendas: 4.164 viv.																			
*Art.6.1.8 OGUC (Mayor densidad viv.<=4P)		NO 440																					
Estacionamientos requeridos		Totales para proy.																					
Subdivisión predial mínima(m2)		No Hay 1.200		Número de lotes: 488 Lotes																			
Otras Normas																							
ANÁLISIS CABIDA DEL PREDIO																							
Proyecto Estimado				Terreno		m2 %		CONSTRUCCIÓN M2 %															
Loteo Otros Usos Calificación de Riesgo Medio				Superficie Bruta		694.000 100		Superficie Bruta 478.400 100%															
Conjunto de Viviendasy deptos en condominios en distintas etapas, con valores de 2600 a 3200 UF.				*Expropiaciones y/o cesiones				*1º Piso 195.520 40,9%															
				*Calles y Pasajes		3,70%		*2º piso y superior 282.880 59,1%															
				* Areas Verdes		11,80%		* Bajo nivel terreno															
				Superficie Neta		586.600 84,50%		Superficie útil vendible 466.960 97,6%															
				Nº Lotes Project: 488 de 1.202 m2 promedio				Supf. Util/sup. Construida sobre terreno = 97,6%															
				Constructibilidad Terreno =		0,69		% Ocupación de Suelo = 28,2%															
ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS																							
COSTO		UF/m2 bruto		UF		%		VENTAS		SUP. UTIL M2		VALORES DE MERCADO ESTIMADO UF											
Urban.(UF/m2 terreno bruto)		0,450		312.300		2,8%		Tipo de Unidad Unidades		Total Promedio		UF/m2 Prom. Unidad Total %											
Constr.sobre nivel terreno		18,000		8.611.200		78,5%		Casas 2.080		249.600 120,00		26,50 3.180 6.614.400 51,20%											
Constr.bajo nivel terreno								Departamentos 2080		217360 104,50		26,50 3.031 6.303.440 48,8%											
Costo Construcción				8.923.500		81,3%		Estacionamientos		— —		— —											
Otros Costos(% Constr.total)		23%		2.052.405		18,7%		Bodegas		— —		— —											
Total Costos 23,51 UF/m2 Útil		22,94		10.975.905		100%		Total Ventas 4.160		466.960		27,66 3.105 12.917.840 100%											
DESARROLLO DEL PROYECTO																							
Nº de Etapas= 15 (iguales)				Plazos por etapa					Ventas														
Unid.etapa		Cantidad		Ventas UF		Costos UF		Terreno (m2)		Plazos /Etapas Meses		Mes inicio Mes fin Recep. Final		Pie (venta en verde): 10%									
Casas		139		440.960						Urbanización 5,0		1 5 10		Velocidad Venta mensual Casas/mes 35,00 deptos/mes 35,00									
Deptos.		139		420.229						Construcción 10,0		1 10 11											
										Ventas Casas 4,0		2 5 —											
										Ventas deptos 4		10 13 —											
Total Etapa		278		861.189		731.727		46.267		Total Meses Cada Etapa =		13,0 (1,1años de venta)		Años de venta Total : 16,3									
										Tasa Min. = 14,3%		Tasa BCU =2,25%		Meses de desfase en recepcion Ingresos = 2									
										Superida 5													
VALOR MAXIMO DEL TERRENO												SÍNTESIS DEL PROYECTO											
		UF		BRUTO		NETO		% Util		Superficie		% util		Total UF		UF 1ª Etapa		% sobre Inversión		% sobre Ventas		UF/m2 Edific. Util	
Una Etapa		49.042		1,06		1,25		Terreno Bruto =		694.000				285.481		49.042		6,3%		5,7%		1,58	
Total Predio		285.481		0,41		0,49		Terreno Neto =		586.600		84,5%											
								Urbanización =						312.300		20.820		2,7%		2,4%		0,67	
								Construcción Bruto =		478.400				8.611.200		574.080		73,5%		66,7%		18,44	
								Total Construcción =		478.400				8.923.500		594.900		76,2%		69,1%		19,11	
								Otros Costos =						2.052.405		136.827		17,5%		15,9%		4,40	
								Total Inversión =						11.261.386		780.769		100,0%		90,7%		25,08	
								Total Ventas =		466.960		100,0%		12.917.840		861.189		110,0%		100,0%		27,66	
								Utilidad =						1.656.454		80.420		10,3%		9,3%		2,58	
Comentarios u Observaciones																							
Análisis de Mercado																							

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

Tasador : Marcelo González Astengo

Valor de Terreno

Fecha Tasación : 16-08-2011

Valor UF : 21.964,92

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL VALOR UF/m2 BRUTO DEL TERRENO

Velocidad Ventas Mes	Tasa de descuento v/s Velocidad Ventas Casas					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%	14,0%	15,0%
	0,41	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%
-20%	28,00	0,524	0,464	0,409	0,360	0,314
-10%	31,50	0,526	0,465	0,410	0,361	0,315
	35,00	0,527	0,466	0,411	0,362	0,316
10%	38,50	0,527	0,467	0,412	0,362	0,317
20%	42,00	0,528	0,467	0,413	0,363	0,318

Costos UF/m2	Ventas Casas v/s Costo Construcción					
	Ventas UF/m2					
	-10%	-5%	5%	10%	23,85	25,18
	0,41	23,850	25,175	26,500	27,825	29,150
-10%	16,200	0,647	0,806	0,965	1,124	1,283
-5%	17,100	0,370	0,529	0,688	0,847	1,006
	18,000	0,093	0,252	0,411	0,570	0,729
5%	18,900	-0,183	-0,024	0,135	0,294	0,453
10%	19,800	-0,460	-0,301	-0,142	0,017	0,176

Ventas UF/m2	Tasa de descuento v/s Ventas Casas					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%	14,0%	15,0%
	0,41	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%
-10%	23,850	0,174	0,132	0,093	0,059	0,028
-5%	25,175	0,350	0,299	0,252	0,210	0,172
	26,500	0,527	0,466	0,411	0,362	0,316
5%	27,825	0,703	0,633	0,570	0,513	0,461
10%	29,150	0,879	0,801	0,729	0,665	0,605

Velocidad Ventas M	Ventas v/s Velocidad Ventas Casas					
	Ventas UF/m2					
	-10%	-5%	5%	10%	23,850	25,175
	0,41	23,850	25,175	26,500	27,825	29,150
-20%	28,00	0,091	0,250	0,409	0,568	0,727
-10%	31,50	0,092	0,251	0,410	0,569	0,728
	35,00	0,093	0,252	0,411	0,570	0,729
10%	38,50	0,094	0,253	0,412	0,571	0,730
20%	42,00	0,095	0,254	0,413	0,572	0,731

Costo Constr. UF/m2	Tasa de descuento v/s Costo Construcción					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%	14,0%	15,0%
	0,41	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%
-10%	16,200	1,134	1,046	0,965	0,891	0,824
-5%	17,100	0,831	0,756	0,688	0,627	0,570
	18,000	0,527	0,466	0,411	0,362	0,316
5%	18,900	0,223	0,176	0,135	0,097	0,063
10%	19,800	-0,081	-0,114	-0,142	-0,168	-0,191

Velocidad Ventas M	Costo Construcción v/s Velocidad Ventas Casas					
	Costos UF/m2					
	-10%	-5%	5%	10%	16,200	17,100
	0,41	16,200	17,100	18,000	18,900	19,800
-20%	28,00	0,963	0,686	0,409	0,132	-0,144
-10%	31,50	0,964	0,687	0,410	0,133	-0,143
	35,00	0,965	0,688	0,411	0,135	-0,142
10%	38,50	0,966	0,689	0,412	0,136	-0,142
20%	42,00	0,966	0,689	0,413	0,136	-0,141

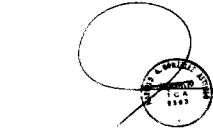
Urbanización UF/m2	Tasa de descuento v/s Costo Urbanización					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%	14,0%	15,0%
	0,41	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	18,0%
-10%	0,405	0,549	0,488	0,432	0,382	0,336
-5%	0,428	0,538	0,477	0,422	0,372	0,326
	0,450	0,527	0,466	0,411	0,362	0,316
5%	0,473	0,515	0,455	0,401	0,352	0,307
10%	0,495	0,504	0,444	0,391	0,342	0,297

Urbanización UF/m2	Ventas Casas v/s Costo Urbanización					
	Ventas UF/m2					
	-10%	-5%	5%	10%	23,850	25,175
	0,41	23,850	25,175	26,500	27,825	29,150
-10%	0,405	0,114	0,273	0,432	0,591	0,750
-5%	0,428	0,104	0,263	0,422	0,581	0,740
	0,450	0,093	0,252	0,411	0,570	0,729
5%	0,473	0,083	0,242	0,401	0,560	0,719
10%	0,495	0,073	0,232	0,391	0,550	0,709

Costo Constr. UF/m2	Costo Urbaniz. v/s Costo Construcción					
	Costo Urbanización					
	-10%	-5%	5%	10%	0,41	0,405
	0,41	0,405	0,428	0,450	0,473	0,495
-10%	16,200	0,986	0,975	0,965	0,955	0,944
-5%	17,100	0,709	0,699	0,688	0,678	0,667
	18,000	0,432	0,422	0,411	0,401	0,391
5%	18,900	0,155	0,145	0,135	0,124	0,114
10%	19,800	-0,122	-0,132	-0,142	-0,153	-0,163

Velocidad Ventas Mes	Costo Urbaniz. v/s Velocidad Ventas Casas					
	Costo Urbanización					
	-10%	-5%	5%	10%	0,41	0,405
	0,41	0,405	0,428	0,450	0,473	0,495
-20%	28,00	0,430	0,420	0,409	0,399	0,389
-10%	31,50	0,431	0,421	0,410	0,400	0,390
	35,00	0,432	0,422	0,411	0,401	0,391
10%	38,50	0,433	0,422	0,412	0,402	0,391
20%	42,00	0,433	0,423	0,413	0,402	0,392

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

Tasador : Marcelo González Astengo				Valor de Terreno				Fecha Tasación : 16-08-2011				
								Valor UF : 21.964,92				
VALORACIÓN RESIDUAL DE TERRENO PARA PROYECTO INMOBILIARIO												
Nombre Cliente : Inmobiliaria Curauma S.A.				Rut : 96.715.460-1								
Ubicación : Lote CS-M1-A, Zona HH2				Comuna : Valparaíso				Región : V				
NORMATIVA												
Normativa		Aplica		Máximo según Normas				Comentarios sobre aplicación Normativa				
Coeficiente aplicación de suelo		SI	20,00	Superficie edificada en 1º piso: 1.071.000 m2				El tasador debe conciderar en su análisis que la superficie edificable máxima según coef. De constructibilidad no incluye restricciones debidas a rasantes, alturas máx . Permitidas, ni distanciamientos a medianeros, entre otros.				
Coeficiente de constructibilidad		SI	2,00	Sup.Edificable sobre terreno: 3.213.000 m2								
*Art. 63 LGUC (fusión de sitio)		SI	1,30					Tampoco Concidera disposiciones de Ordenanzas locales.				
*Art.6.1.5 OGUC (Area común <20% area útil)		NO	1,00									
*Art.2.6.4 OGUC (conjunto armónico)		NO	1,30					Advertencias				
Terreno constituye una manzana		SI	1,50									
Densidad Máxima		BRUTA	Hab./Há.	440	Cantidad de viviendas: 11.781 viv.							
*Art.6.1.8 OGUC (Mayor densidad viv.<=4P)		NO		440								
Estacionamientos requeridos		Totales para proy.										
Subdivisión predial mínima(m2)		No Hay	1.000	Número de lotes: 751 Lotes								
Otras Normas												
ANÁLISIS CABIDA DEL PREDIO												
Proyecto Estimado				Terreno		m2	%	CONSTRUCCIÓN		M2	%	
Loteo Otros Usos				Superficie Bruta		1.071.000	100	Superficie Bruta		1.363.700	100%	
Calificación de Riesgo Medio				*Expropiaciones y/o cesiones				*1º Piso		553.660	40,6%	
Conjunto de Viviendasy deptos en condominios en distintas etapas, con valores de 2600 a 3200 UF.				*Calles y Pasajes			3,70%	*2º piso y superior		810.040	59,4%	
				* Areas Verdes			26,20%	* Bajo nivel terreno				
				Superficie Neta		751.200	70,10%	Superficie útil vendible		1.322.305	97,0%	
				Nº Lotes Project: 751 de 1.000 m2 promedio				Supf. Util/sup. Construida sobre terreno =		97,0%		
				Constructibilidad Terreno =		1,27		% Ocupación de Suelo =		51,7%		
ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS												
COSTO		UF/m2 bruto	UF	%	VENTAS		SUP. UTIL M2		VALORES DE MERCADO ESTIMADO UF			
Urban.(UF/m2 terreno bruto)		0,450	481.950	1,3%	Tipo de Unidad		Unidades		UF/m2	Prom. Unidad	Total	
Constr.sobre nivel terreno		21,000	28.637.700	80,0%	Casas		5.890		30,00	3.600	21.204.000	
Constr.bajo nivel terreno					Departamentos		5890		31,00	3.240	19.080.655	
Costo Construcción			29.119.650	81,3%	Estacionamientos		5890		—	100	589.000	
Otros Costos(% Constr.total)		23%	6.697.520	18,7%	Bodegas		—		—		1,4%	
Total Costos		27,09	UF/m2 Útil	26,26	Total Ventas		17.670		30,91	3.470	40.873.655	
											100%	
DESARROLLO DEL PROYECTO												
Nº de Etapas= 20 (iguales)					Plazos por etapa					Ventas		
Unid.etapa	Cantidad	Ventas UF	Costos UF	Terreno (m2)	Plazos /Etapas	Meses	Mes inicio	Mes fin	Recep. Final	Pie (venta en verde):	10%	
Casas	295	1.060.200			Urbanización	5,0	1	5	10	Velocidad Venta mensual Casas/mes 50,00 deptos/mes 50,00		
Deptos.	295	954.033			Construcción	10,0	1	10	11			
Estacionam.	295	29.450			Ventas Casas	5,9	2	7	—			
					Ventas deptos	5,9	10	15	—			
Total Etapa	885	2.043.683	1.790.858	53.550	Total Meses Cada Etapa =		15,0		(1,3) años de venta)			
					Tasa Min.		= 14,3%		Tasa BCU		Años de venta Total :	
					Superida		5		=2,25%		Meses de desfase en recepcion ingresos =	
											2	
VALOR MAXIMO DEL TERRENO					SÍNTESIS DEL PROYECTO							
		UF	BRUTO	NETO	% Util	Superficie	% util	Total UF	UF 1º Etapa	% sobre Inversión	% sobre Ventas	
Una Etapa		66.749	1,25	1,78	Terreno	Bruto =	1.071.000	383.157	66.749	3,6%	3,3%	
Total Predio		383.157	0,36	0,51		Neto =	751.200	70,1%				
						Urbanización =		481.950	24.098	1,3%	1,2%	
						Construcción Bruto =	1.363.700	28.637.700	1.431.885	77,1%	70,1%	
						Total Construcción =	1.363.700	29.119.650	1.455.983	78,4%	71,3%	
						Otros Costos =		6.697.520	334.876	18,0%	16,4%	
						Total Inversión =		36.200.327	1.857.608	100,0%	90,9%	
						Total Ventas =	1.322.305	100,0%	40.873.655	2.043.683	110,0%	
						Utilidad =		4.673.328	186.075	10,0%	9,1%	
											2,81	
Comentarios u Observaciones												
Análisis de Mercado												

Viña del Mar, Agosto 2011

MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

Tasador : Marcelo González Astengo

Valor de Terreno

Fecha Tasación : 16-08-2011

Valor UF : 21.964,92

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL VALOR UF/m2 BRUTO DEL TERRENO

Tasa de descuento v/s Velocidad Ventas Casas
Tasa de descuento anual

Velocidad Ventas Mes		13,0% 14,0% 15,0% 16,0% 17,0%				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,36	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-20%	40,00	0,521	0,432	0,353	0,283	0,221
-10%	45,00	0,524	0,434	0,356	0,286	0,224
	50,00	0,526	0,436	0,358	0,288	0,226
10%	55,00	0,527	0,438	0,359	0,289	0,227
20%	60,00	0,529	0,439	0,361	0,291	0,229

Ventas Casas v/s Costo Construcción
Ventas UF/m2

Costos UF/m2		27,00 28,50 30,00 31,50 33,00				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,36	27,000	28,500	30,000	31,500	33,000
-10%	18,900	0,751	0,998	1,244	1,490	1,736
-5%	19,950	0,308	0,555	0,801	1,047	1,293
	21,000	-0,135	0,112	0,358	0,604	0,850
5%	22,050	-0,577	-0,331	-0,085	0,161	0,407
10%	23,100	-1,020	-0,774	-0,528	-0,282	-0,036

Tasa de descuento v/s Ventas Casas
Tasa de descuento anual

Ventas UF/m2		13,0% 14,0% 15,0% 16,0% 17,0%				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,36	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-10%	27,000	-0,033	-0,087	-0,135	-0,176	-0,214
-5%	28,500	0,247	0,175	0,112	0,056	0,006
	30,000	0,526	0,436	0,358	0,288	0,226
5%	31,500	0,805	0,698	0,604	0,520	0,445
10%	33,000	1,084	0,960	0,850	0,752	0,665

Ventas v/s Velocidad Ventas Casas
Ventas UF/m2

Velocidad Ventas M		27,000 28,500 30,000 31,500 33,000				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,36	27,000	28,500	30,000	31,500	33,000
-20%	40,00	-0,139	0,107	0,353	0,599	0,845
-10%	45,00	-0,136	0,110	0,356	0,602	0,848
	50,00	-0,135	0,112	0,358	0,604	0,850
10%	55,00	-0,133	0,113	0,359	0,606	0,852
20%	60,00	-0,132	0,114	0,361	0,607	0,853

Tasa de descuento v/s Costo Construcción
Tasa de descuento anual

Costo Constr. UF/m2		13,0% 14,0% 15,0% 16,0% 17,0%				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,36	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-10%	18,900	1,520	1,374	1,244	1,128	1,024
-5%	19,950	1,023	0,905	0,801	0,708	0,625
	21,000	0,526	0,436	0,358	0,288	0,226
5%	22,050	0,028	-0,032	-0,085	-0,132	-0,174
10%	23,100	-0,469	-0,501	-0,528	-0,552	-0,573

Costo Construcción v/s Velocidad Ventas Casas
Costos UF/m2

Velocidad Ventas M		18,900 19,950 21,000 22,050 23,100				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,36	18,900	19,950	21,000	22,050	23,100
-20%	40,00	1,239	0,796	0,353	-0,090	-0,533
-10%	45,00	1,242	0,799	0,356	-0,087	-0,530
	50,00	1,244	0,801	0,358	-0,085	-0,528
10%	55,00	1,245	0,802	0,359	-0,084	-0,527
20%	60,00	1,247	0,804	0,361	-0,082	-0,525

Tasa de descuento v/s Costo Urbanización
Tasa de descuento anual

Urbanización UF/m2		13,0% 14,0% 15,0% 16,0% 17,0%				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,36	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-10%	0,405	0,543	0,453	0,373	0,303	0,240
-5%	0,428	0,534	0,445	0,365	0,295	0,233
	0,450	0,526	0,436	0,358	0,288	0,226
5%	0,473	0,517	0,428	0,350	0,281	0,219
10%	0,495	0,509	0,420	0,342	0,273	0,212

Ventas Casas v/s Costo Urbanización
Ventas UF/m2

Urbanización UF/m2		27,000 28,500 30,000 31,500 33,000				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,36	27,000	28,500	30,000	31,500	33,000
-10%	0,405	-0,119	0,127	0,373	0,619	0,865
-5%	0,428	-0,127	0,119	0,365	0,612	0,858
	0,450	-0,135	0,112	0,358	0,604	0,850
5%	0,473	-0,142	0,104	0,350	0,596	0,842
10%	0,495	-0,150	0,096	0,342	0,589	0,835

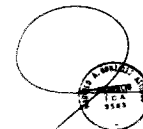
Costo Urbaniz. v/s Costo Construcción
Costo Urbanización

Costo Constr. UF/m2		0,405 0,428 0,450 0,473 0,495				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,36	0,405	0,428	0,450	0,473	0,495
-10%	18,900	1,259	1,251	1,244	1,236	1,228
-5%	19,950	0,816	0,808	0,801	0,793	0,785
	21,000	0,373	0,365	0,358	0,350	0,342
5%	22,050	-0,070	-0,078	-0,085	-0,093	-0,101
10%	23,100	-0,513	-0,520	-0,528	-0,536	-0,543

Costo Urbaniz. v/s Velocidad Ventas Casas
Costo Urbanización

Velocidad Ventas Mes		0,405 0,428 0,450 0,473 0,495				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,36	0,405	0,428	0,450	0,473	0,495
-20%	40,00	0,369	0,361	0,353	0,346	0,338
-10%	45,00	0,371	0,363	0,356	0,348	0,340
	50,00	0,373	0,365	0,358	0,350	0,342
10%	55,00	0,375	0,367	0,359	0,352	0,344
20%	60,00	0,376	0,368	0,361	0,353	0,345

Viña del Mar, Agosto 2011

MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

RESUMEN
INFORME DE TASACION
PARA BIENES RAICES URBANOS

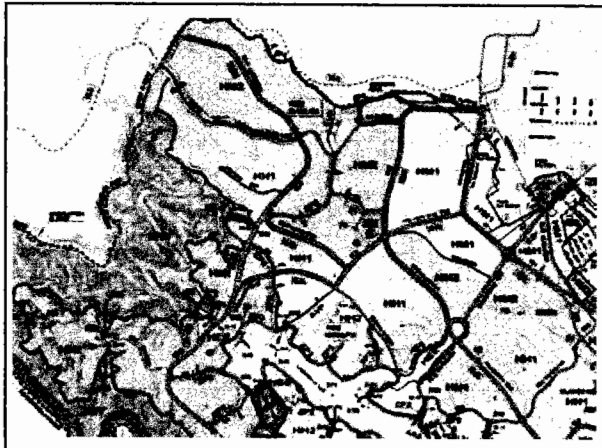
Nº INTERNO
Nº SOLICITUD
COORDENADAS
FECHA
VALOR U.F.

Nº 6 año 2011

16-08-2011
21.964,92

NOMBRE DEL CLIENTE	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO	Cristian Colacci R.	OFICINA	Gerente Desarrollo Curauma

DIRECCION	Lote CM-A	REGION	V Región
COMUNA	Valparaíso	CIUDAD	Valparaíso
TIPO DE BIEN	Terreno urbano	Nº DE ROL	sin información
CALIDAD GARANTIA	Media	Avalúo Fiscal	
		Mes/Año	Agosto/2011



PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFIA EXTERIOR

VALOR DE TASACION	\$	1.351.520.000	U.F.	61.530,84
VALOR AJUSTADO S.B.I.F.		20%	\$	1.081.216.000
RENTA ESTIMADA	\$	95.000	U.F.	49.224,67
VALOR SEGURO RECOMENDADO			U.F.	

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO 36 Meses

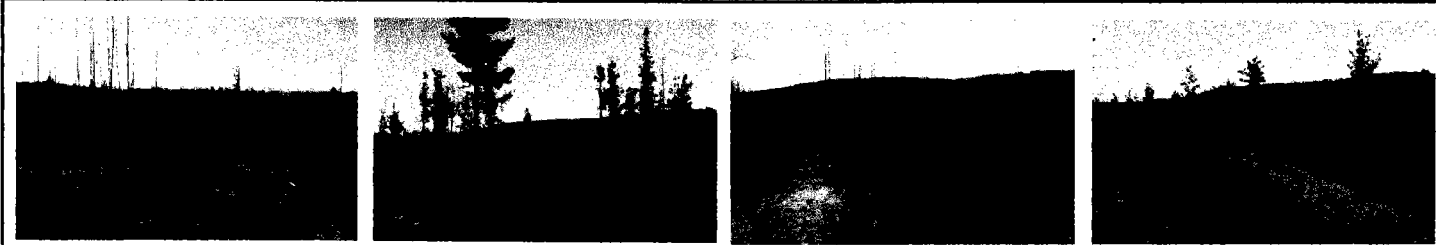
Marcelo González Astengo
Arquitecto

TASADOR

OBSERVACIONES :
Ver anexo con análisis de cabida.

INFORME DE TASACION PARA BIENES RAICES URBANOS				Nº INTERNO Nº SOLICITUD COORDENADAS FECHA	Nº 6 año 2011 16-08-2011
NOMBRE DEL CLIENTE		Inmobiliaria Curauma S.A.		RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO		Inmobiliaria Curauma S.A.		RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO		Cristian Colacci R.		Solicitante	Gerente Desarrollo Curauma
DIRECCION	Lote CM-A				
COMUNA	Valparaíso	CIUDAD	Valparaíso	REGION	V Región
TIPO DE BIEN	Terreno urbano			Nº DE ROL	sin información
CALIDAD	Media			Avalúo Fiscal	Mes/Año Agosto/2011
URBANIZACION					
TIPO DE CALZADA	No existe	SOLERA	No existe	ACERA	No existe
ELECTRICIDAD	Factibilidad	AGUA	Factibilidad matriz	GAS	No aplica
ALCANTARILLADO	Factibilidad Colecto:			Sec	No aplica
VECINDARIO					
CALIDAD	Area urbana en expansión	ANTIGÜEDAD	2	MOVILIZACION	Cercana
COLEGIOS	Ceracanos			INTERES POR EL SECTOR	Medio Creciente
DESCRIPCION DEL BIEN: El predio objeto del presente informe de tasación corresponde a lote CM-A, se ubica en el sector norponiente de Curauma, con acceso por vialidad proyectada Avda las Gredas, en una área definida por el plano regulador como zona HM2 zona mixta. El predio se ubica en un contexto urbano en expansión, tendiente a usos habitacionales, para segmentos de ingreso medio a medio bajos, cercano a proyectos habitacionales en desarrollo construidos por Besalco e Invica, . El terreno se emplaza frente a Conjunto Casas del Parque Curauma conjunto conformado por viviendas pareadas, de dos pisos de altura , con un total de 392 viviendas, en construcción y en proceso de comercialización, con valores que van de 850 a 990 UF. El terreno presenta un forma trapezoidal y topografía semiregular caracterizada por lomajes suaves, apta para desarrollo inmobiliario en extensión y presenta áreas de restricción de vialidad y zona de protección estero.					
EDIFICACION					
Descripción	Código S.LL	m²	S/m²	U.F./m²	Valor \$
No existen obras a valorizar					
Superficie Total Construida			m²	Sub Total Construcciones	
TERRENO	Regular		Irregular	X	Forma irregular de topografía con lomajes medios a suaves.
Descripción	Terreno Afecto a Expropiación			SI	
Dimensiones:				NO	X
Frente:		mt.	Fondo:		mt.
Superficie Total	50.000,00	m²	<u>Observaciones Importantes v/o Restricciones</u> Se cuenta con información de cabida entregada por el mandante Curauma S.A. y análisis de superficie realizada por el tasador que suscribe.		
Afecto a Expropiación		m²			
SUPERFICIE UTIL	50.000,00	m²			
VALORIZACION TERRENO					
SECTORES DEL TERRENO		m²	S/m²	U.F./m²	Valor \$
Terreno asociado la valor m2 construido		30.411,40	38.000	1,73	1.155.633.200
Franja de terreno Area verde		16.226,24	10.000	0,46	162.262.400
Franja de terreno vialidad.		3.362,36	10.000	0,46	33.623.600
VALOR TOTAL TERRENO					\$ 1.351.519.200
OBRAS COMPLEMENTARIAS					Valor \$
No existen obras complementarias.					
VALOR GLOBAL OO.CC.					

FOTOS COMPLEMENTARIAS



OBLIGATORIO

COMENTARIO DE MERCADO Y USOS ALTERNATIVOS DE LA PROPIEDAD:

DATOS DE MERCADO DE SUELOS DEL SECTOR

Ubicación	Sup. Util. M2	\$/M2	uf/m2	Total
Curauma Sur Oriente	96.500,00	26.357	1,20	2.543.450.500
Curauma Sur Oriente	53.400,00	26.357	1,20	1.407.463.800
Placilla	51.000,00	15.375	0,70	784.125.000
Curauma Norponinte	62.500,00	20.867	0,95	1.304.187.500
La Polvora	70.000,00	12.080	0,55	845.600.000
PROMEDIO DEL SECTOR			0,92	

Fte. Referencias de ventas en paños en construcción sector norponiente y oferta de predios en sectores periurbanos
Ver detalle con criterio de homologación y analisis de cabida

INDICES

Indice de Construcción:
Indice de Terreno: 1,23 UF/m2

RIESGOS A CUBRIR

Incendio	Monto Seguro
Actos Maliciosos	Recomendado
Catástrofes Naturales	

Permiso Edificación

No aplica

Recepción Final

No aplica

Otros Permisos

Acogido a:

VALOR COMERCIAL	\$	1.351.519.200	U.F.	61.530,80
VALOR DE TASACION	\$	1.351.520.000	U.F.	61.530,84
VALOR AJUSTADO S.B.LF.				
RENTA ESTIMADA	\$	95.000	U.F.	49.224,67

EDIFICACIONES DESMONTABLES TASADAS EN EL RUBRO EDIFICACION :

Valor Total Prendas \$ U.F.

OBRAS COMPLEMENTARIAS (DESCRIPCION):

No existen obras valorizar.

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO 36 Meses

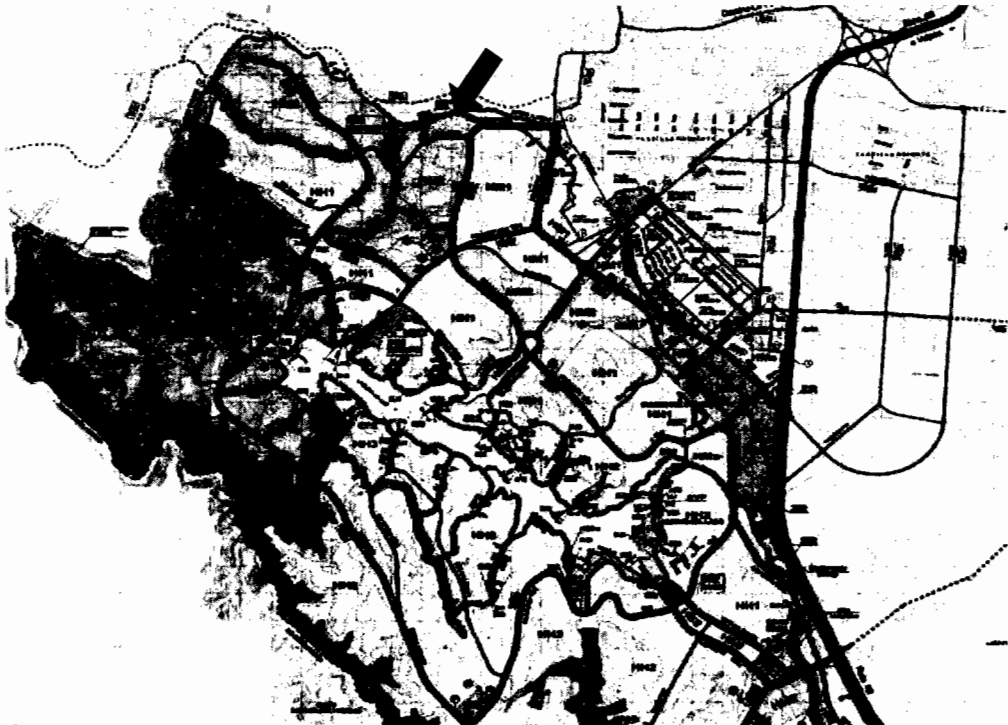
VALOR (UF/\$) 21.964,92
FECHA 16 de Agosto de 2011

Marcelo González Astengo
Arquitecto

TASADOR

OBSERVACIONES :

Ver anexo con análisis de cabida.

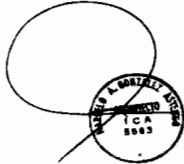


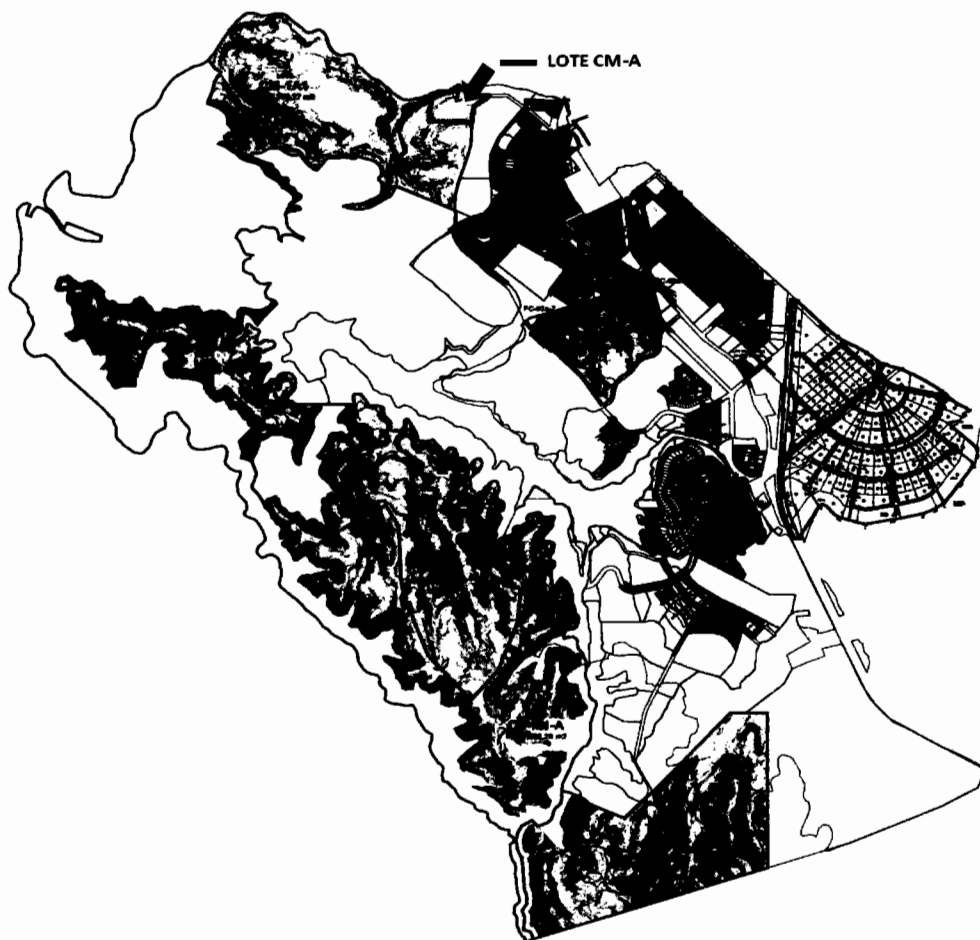
• Equipamiento Educación	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Seguridad	Vecinal
• Equipamiento Culto	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Cultura	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Organización Comunitaria	Vecinal
• Equipamiento Servicios Públicos	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Deportes	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Áreas Verdes	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Esparcimiento y Turismo (Cabarets, Pubs, Discotecas, y similares sólo se permitirán si son parte integral de un proyecto hotelero, comercial o turístico-recreativo)	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Comercio Minorista	Vecinal, Comunal y Regional
• Servicios Artesanales	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Servicios Profesionales y Empresariales	Vecinal, Comunal y Regional
• Transporte	Vecinal, Comunal
• Infraestructura de servicios	Vecinal, Comunal y Regional
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente	

Notas:
1) Los accesos hacia Vías Colectoras (VC) y de Servicio (VS) deberán atenderse a lo indicado en artículo 38 del Capítulo V.
2) La Vivienda Multifamiliar de 5 o más pisos no podrá localizarse con frente a vías Locales o Pasajes.
3) Los Equipamientos de escala Vecinal deberán localizarse con frente a vías Locales o superiores, los de escala Comunal deberán localizarse con frente a vías de Servicio o superiores y los de escala Regional deberán localizarse con frente a vías Colectoras o superiores, de acuerdo a las categorías establecidas en el artículo 2.3.1. de la OGUC.

Normas de Edificación :

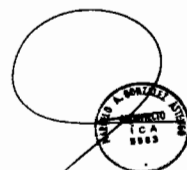
Densidad Bruta máxima	Unifamiliar 45 Vw /Há Multifamiliar 185 Vw /Há
Superficie predial mínima	Unifamiliar 150 m2 Multifamiliar 800 m2 Equip. Vecinal 400 m2 Equip. Comunal y Regional 800 m2
Frente predial mínimo	Unifamiliar 8 m / 5 m. en fondo de saco Multifamiliar 20 m Equipamiento 15 m
Cierros	70% de transparencia o cierre vegetal, hacia la calle y en distindes con vecinos -en el tramo entre línea oficial y línea de edificación- Adicionalmente deberán atenderse a lo indicado en artículos 8 y 9.
Sistema de agrupamiento	Edificación aislada y pareada El pareo podrá ser usado hasta 3 pisos El distinde común para el pareo se establecerá en el plano de loteo respectivo
Ante jardín mínimo	Unifamiliar 3 m Multifamiliar y Equipamiento 5 m El tratamiento de los antejardines deberá atenderse a lo indicado en el artículo 10.
Distanciamientos mínimos	Unifamiliar 3m Multifamiliar Según rasantes, 5 m. mínimo Equipamiento Según rasantes, 5 m. mínimo
Adosamiento	Según O.G.U.C.
Altura máxima de Edificación	Según rasante O.G.U.C.
Rasante	Según O.G.U.C.
Coefficiente de Constructibilidad	Unifamiliar 0,8 Multifamiliar 1,5 Equipamiento 2,0
Coefficiente Ocupación de Suelo	Unifamiliar 0,5 (50 %) Multifamiliar 0,4 (40 %) Equipamiento 0,5 (50 %) Al menos un 10% del terreno se deberá tratar con paisajismo y/o áreas verdes. Este porcentaje podrá incluir el antejardín y las áreas verdes exigidas en estacionamientos.





Plano analisis de pendiente

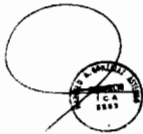
Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador

Tasador : Marcelo González Astengo		Valor de Terreno		Fecha Tasación : 16-08-2011	
				Valor UF : 21.964,92	
VALORACIÓN RESIDUAL DE TERRENO PARA PROYECTO INMOBILIARIO					
Nombre Cliente : Inmobiliaria Curauma S.A.		Rut : 96.715.460-1			
Ubicación : Lote CM-A		Comuna : Valparaíso		Región : V	
NORMATIVA					
Normativa		Aplica		Máximo según Normas	
Comentarios sobre aplicación Normativa					
Coeficiente aplicación de suelo		SI 40,00		Superficie edificada en 1º piso: 56.227 m2	
Coeficiente de constructibilidad		No Definido 1,50		Sup.Edificable sobre terreno: 121.707 m2	
*Art. 63 LGUC (fusión de sitio)		SI 1,30			
*Art.6.1.5 OGUC (Area común <20% area útil)		NO 1,00			
*Art.2.6.4 OGUC (conjunto armónico)		NO 1,30			
Terreno constituye una manzana		SI 1,50			
Densidad Máxima		BRUTA Hab./Há. 740		Cantidad de viviendas: 1.040 viv.	
*Art.6.1.8 OGUC (Mayor densidad viv.<=4P)		NO 740			
Estacionamientos requeridos		Totales para proy.			
Subdivisión predial mínima(m2)		SI 800		Número de lotes: 42 Lotes	
Otras Normas					
ANÁLISIS CABIDA DEL PREDIO					
Proyecto Estimado		Terreno		CONSTRUCCIÓN	
Loteo Otros Usos		m2 %		M2 %	
Calificación de Riesgo Medio		Superficie Bruta 56.227 100		Superficie Bruta 57.200 100%	
Conjunto masivo de Viviendas pareadas en condominio similar a Besalco		*Expropiaciones y/o cesiones 3,8		*1º Piso 34.320 60,0%	
		*Calles y Pasajes 6,70%		*2º piso y superior 22.880 40,0%	
		*Areas Verdes 28,70%		* Bajo nivel terreno	
		Superficie Neta 34.198 60,80%		Superficie útil vendible 57.200 100,0%	
		Nº Lotes Proyect: 1 de 34.199 m2 promedio		Supf. Util/sup. Construida sobre terreno = 100,0%	
		Constructibilidad Terreno = 1,02		% Ocupación de Suelo = 61,0%	
ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS					
COSTO		UF/m2 bruto UF %		VENTAS SUP. UTIL M2 VALORES DE MERCADO ESTIMADO UF	
Urban.(UF/m2 terreno bruto)		0,450 25.302 3,1%		Tipo de Unidad Unidades Total Promedio UF/m2 Prom. Unidad Total %	
Constr.sobre nivel terreno		10,500 657.800 79,6%		Casas 1.040 57.200 55,00 18,00 990 1.029.600 100,00%	
Constr.bajo nivel terreno					
Costo Construcción		683.102 82,6%		Estacionamientos — — —	
Otros Costos(% Constr total)		21% 143.452 17,4%		Bodegas — — —	
Total Costos 14,45 UF/m2 Útil 14,45		826.554 100%		Total Ventas 1.040 57.200 18,00 990 1.029.600 100%	
DESARROLLO DEL PROYECTO					
Nº de Etapas= 3 (iguales)		Plazos por etapa		Ventas	
Unid.etapa Cantidad Ventas UF Costos UF Terreno (m2)		Plazos /Etapa Meses Mes inicio Mes fin Recep. Final		Pie (venta en verde): 10%	
Casas 347 343.200		Urbanización 5,0 1 5 13		Velocidad Venta mensual	
		Construcción 9,0 1 9 14		Casas/mes 30,00	
		Ventas Casas 11,6 1 12 —		30,00	
		Ventas 10 —			
Total Etapa 347 343.200 275.518 18.743		Total meses cada Etapa 14,0 (1,2 años de venta)		Años de venta Total : 3,5	
		Tasa Min. Superida = 13,3%		Tasa BCU =2,25%	
				Meses de desfase en recepcion ingresos = 2	
VALOR MÁXIMO DEL TERRENO		SÍNTESIS DEL PROYECTO			
UF BRUTO NETO		% Util Superficie % util Total UF UF 1º Etapa % sobre Inversión % sobre Ventas UF/m2 Edific. Util			
Una Etapa 27.278 1,46 2,39		Terreno Bruto = 56.227 69.417 27.278 9,0% 7,9% 1,43			
Total Predio 69.417 1,23 2,03		Neto = 34.198 60,8%			
		Urbanización = 25.302 8.434 2,8% 2,5% 0,44			
		Construcción Bruto = 57.200 657.800 219.267 72,4% 63,9% 11,5			
		Total Construcción = 57.200 683.102 227.701 75,2% 66,4% 11,94			
		Otros Costos = 143.452 47.817 15,8% 13,9% 2,51			
		Total Inversión = 895.971 302.796 100,0% 88,2% 15,88			
		Total Ventas = 57.200 100,0% 1.029.600 343.200 113,0% 100,0% 18,00			
		Utilidad = 133.629 40.404 13,3% 11,8% 2,12			
Variación del valor de terreno					
-9,0% si la tasa de descuento sube un 1%					
-0,8% si la velocidad de Ventas baja un 10%					
-52,7% si el Precio de Ventas baja un 5%					
-45,9% si el costo de Construcción sube un 5%					
-1,8% si el costo de Urbanización sube un 5%					
Comentarios u Observaciones					
Análisis de Mercado					

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL VALOR UF/m² BRUTO DEL TERRENO

Tasa de descuento v/s Velocidad Ventas Casas
Tasa de descuento anual

		13.0%	14.0%	15.0%	16.0%	17.0%
	1,23					
-20%	24,00	1.433	1.312	1.195	1.083	0.976
-10%	27,00	1.461	1.341	1.224	1.113	1.006
	30,00	1.471	1.350	1.235	1.123	1.017
10%	33,00	1.478	1.358	1.243	1.132	1.026
20%	36,00	1.485	1.365	1.250	1.140	1.034

Ventas Casas v/s Costo Construcción
Ventas UF/m²

		16,20	17,10	18,00	18,90	19,80
	1,23					
-10%	10,350	1.066	1.717	2.368	2.843	3.493
-5%	10,925	0.500	1.151	1.801	2.267	2.917
	11,500	-0.067	0.584	1.235	1.691	2.341
5%	12,075	-0.634	0.017	0.668	1.115	1.765
10%	12,650	-1.200	-0.550	0.101	0.538	1.189

Tasa de descuento v/s Ventas Casas
Tasa de descuento anual

		13.0%	14.0%	15.0%	16.0%	17.0%
	1,23					
-10%	16,200	0.114	0.022	-0.067	-0.152	-0.233
-5%	17,100	0.792	0.686	0.584	0.486	0.392
	18,000	1.471	1.350	1.235	1.123	1.017
5%	18,900	1.949	1.817	1.691	1.569	1.452
10%	19,800	2.628	2.482	2.341	2.206	2.077

Ventas v/s Velocidad Ventas Casas
Ventas UF/m²

		16,200	17,100	18,000	18,900	19,800
	1,23					
-20%	24,00	-0.090	0.552	1.195	1.645	2.288
-10%	27,00	-0.076	0.574	1.224	1.680	2.330
	30,00	-0.067	0.584	1.235	1.691	2.341
10%	33,00	-0.059	0.592	1.243	1.699	2.351
20%	36,00	-0.053	0.599	1.250	1.707	2.358

Tasa de descuento v/s Costo Construcción
Tasa de descuento anual

		13.0%	14.0%	15.0%	16.0%	17.0%
	1,23					
-10%	10,350	2.635	2.499	2.368	2.242	2.121
-5%	10,925	2.053	1.924	1.801	1.683	1.569
	11,500	1.471	1.350	1.235	1.123	1.017
5%	12,075	0.889	0.776	0.668	0.564	0.465
10%	12,650	0.307	0.202	0.101	0.005	-0.088

Costo Construcción v/s Velocidad Ventas Casas
Costos UF/m²

		10,350	10,925	11,500	12,075	12,650
	1,23					
-20%	24,00	2.317	1.756	1.195	0.634	0.073
-10%	27,00	2.358	1.791	1.224	0.658	0.091
	30,00	2.368	1.801	1.235	0.668	0.101
10%	33,00	2.376	1.810	1.243	0.676	0.110
20%	36,00	2.383	1.817	1.250	0.683	0.117

Tasa de descuento v/s Costo Urbanización
Tasa de descuento anual

		13.0%	14.0%	15.0%	16.0%	17.0%
	1,23					
-10%	0.405	1.516	1.395	1.279	1.168	1.060
-5%	0.428	1.494	1.373	1.257	1.146	1.039
	0.460	1.471	1.350	1.235	1.123	1.017
5%	0.473	1.448	1.328	1.212	1.101	0.995
10%	0.495	1.425	1.305	1.190	1.079	0.973

Ventas Casas v/s Costo Urbanización
Ventas UF/m²

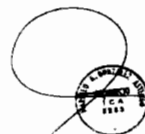
		16,200	17,100	18,000	18,900	19,800
	1,23					
-10%	0.405	-0.022	0.628	1.279	1.736	2.387
-5%	0.428	-0.045	0.606	1.257	1.713	2.364
	0.460	-0.067	0.584	1.235	1.691	2.341
5%	0.473	-0.089	0.562	1.212	1.668	2.319
10%	0.495	-0.111	0.539	1.190	1.645	2.296

Costo Urbaniz. v/s Costo Construcción
Costo Urbanización

		10%	5%	5%	10%
	1,23				
-10%	10,350	2.413	2.390	2.368	2.346
-5%	10,925	1.846	1.824	1.801	1.779
	11,500	1.279	1.257	1.235	1.212
5%	12,075	0.712	0.690	0.668	0.646
10%	12,650	0.146	0.124	0.101	0.079

Costo Urbaniz. v/s Velocidad Ventas Casas
Costo Urbanización

		10%	5%	5%	10%
	1,23				
-20%	24,00	1.239	1.217	1.195	1.173
-10%	27,00	1.269	1.247	1.224	1.202
	30,00	1.279	1.257	1.235	1.212
10%	33,00	1.288	1.265	1.243	1.221
20%	36,00	1.295	1.272	1.250	1.228



RESUMEN
INFORME DE TASACION
PARA BIENES RAICES URBANOS

N° INTERNO
N° SOLICITUD
COORDENADAS
FECHA
VALOR U.F.

N° 14 año 2011

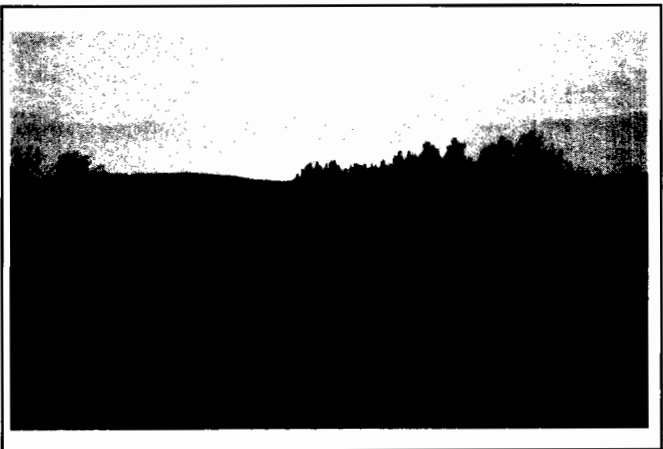
16-08-2011
21.964,92

NOMBRE DEL CLIENTE	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO	Cristian Colacci R.	OFICINA	Gerente Desarrollo Cura

DIRECCION		Lote CS-M1-B			
COMUNA	Valparaíso	CIUDAD	Valparaíso	REGION	V Región
TIPO DE BIEN	Terreno Urbano			N° DE ROL	Mes/Año Agosto/2011
CALIDAD GARANTIA	Regular			Avalúo Fiscal	



PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFIA EXTERIOR

VALOR DE TASACION	\$	10.761.670.000	U.F.	489.948,06
VALOR AJUSTADO S.B.I.F.		20%	\$	8.609.336.000
RENTA ESTIMADA	\$	95.000	U.F.	391.958,45
VALOR SEGURO RECOMENDADO			U.F.	

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO	36 Meses	Marcelo González Astengo	TASADOR
		Arquitecto	

OBSERVACIONES :
Ver análisis de cabida adjunto.

INFORME DE TASACION
PARA BIENES RAICES URBANOS

N° INTERNO
N° SOLICITUD
COORDENADAS
FECHA

N° 14 año 2011
16-08-2011

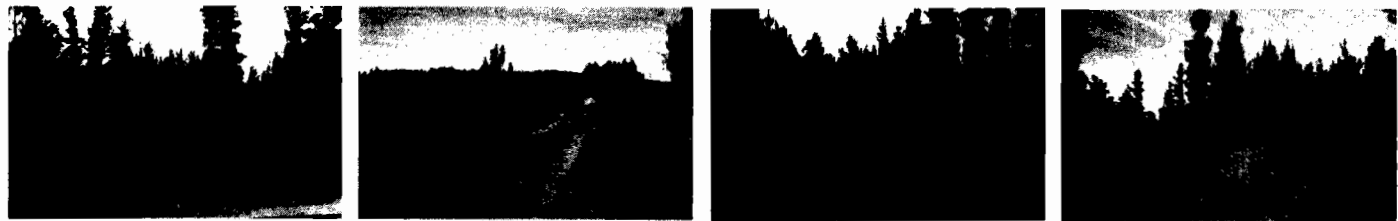
NOMBRE DEL CLIENTE	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO	Cristian Colacci R.	Solicitante	Gerente Desarrollo Curauma
DIRECCION	Lote CS-M1-B		
COMUNA	Valparaíso	CIUDAD	Valparaíso
TIPO DE BIEN	Terreno Urbano	REGION	V Región
CALIDAD	Regular	N° DE ROL	Mes/Año
		Avalúo Fiscal	Agosto/2011
URBANIZACION			
TIPO DE CALZADA	No existe	SOLERA	No existe
ELECTRICIDAD	Factibilidad	AGUA	Sinb Factibilidad
ALCANTARILLADO	Sin nFactibilidad	ACERA	No aplica
		GAS	No aplica
		Sec	No aplica
VECINDARIO			
CALIDAD	Area urbana en expansión	ANTIGÜEDAD	2
COLEGIOS	Ceracanía media	MOVILIZACION	Ceranía media
		INTERES POR EL SECTOR	Medio Bajo

DESCRIPCION DEL BIEN:

El predio objeto del presente informe de tasación corresponde a lote CS-M1-B, se ubica en el sector surponiente, con vista preferente del tranque la Luz, cuenta con acceso por vialidad proyectada Avda Camino La Cumbre en el sector alto, Avda Las Pataguas y Surco del Agua, presenta fajas de restricción de quebradas, zona de protección de habitat y área verde y describe tres zonificaciones para uso de suelo urbano según plano regulador vigente: Zona HH2, HH3, HMT y ZE (equipamiento Municipal). El predio se ubica en un contexto urbano en expansión, tendiente a usos habitacionales, para segmentos de ingreso medios a medio altos, cercano a proyectos inmobiliarios destinado a vivienda y equipamiento El terreno presenta un forma irregular, ocupa la pendiente descendente de la dorsal sur poniente y el borde del tranque la luz, presenta una topografía irregular caraterizada por pedientes medias a fuertes, factible de albergar proyectos inmobiliario en extensión. Nota: El áreas HH3 se encuentra dentro del radio de conseción de esval, aspecto que condiciona positivamnnete el desarrollo inmediato del área. El resto del predio se ubica en áreas con factibilidad de servicios sanitarios mediados por ampliación de infraestructura.

EDIFICACION					
Descripción	Código S.I.I.	m²	\$/m²	U.F./m²	Valor \$
No existen obras a valorar.					
Superficie Total Construida		m²	Sub Total Construcciones		
TERRENO	Regular		Irregular	X	Forma y topografía irregular
Descripción					Terreno Afecto a Expropiación
Dimensiones:				SI	
Frete:		mt.	Fondo:	NO	X
Superficie Total	1.940.200,00	m²	Observaciones Importantes y/o Restricciones Se cuenta con información de cabida entregada por el mandante Curauma S.A.		
Afecto a Expropiación		m²			
SUPERFICIE UTIL	1.940.200,00	m²			
VALORIZACION TERRENO					
SECTORES DEL TERRENO		m²	\$/m²	U.F./m²	Valor \$
Franja de uso HMt		76.700,00	9.664	0,44	741.264.082
Franja de uso HH2		783.300,00	6.809	0,31	5.333.583.696
Franja de uso HH3 con factibilidad Agua Potable.		451.600,00	7.148	0,33	3.228.226.472
Franja de uso ZE		28.100,00	10.500	0,48	295.050.000
Franja de Protección de habitat		425.100,00	1.500	0,07	637.650.000
Franja de Vialidad Proyectada		175.300,00	3.000	0,14	525.900.000
VALOR TOTAL TERRENO					\$ 10.761.674.250
OBRAS COMPLEMENTARIAS					Valor \$
No existen obras complementarias.					
VALOR GLOBAL OO.CC.					

FOTOS COMPLEMENTARIAS



OBLIGATORIO

COMENTARIO DE MERCADO Y USOS ALTERNATIVOS DE LA PROPIEDAD:

DATOS DE MERCADO DE SUELOS DEL SECTOR

Ubicación	Sup. Util .M2	\$/M2	uf/m2	Total	Fte.
Curauma Sur Oriente	96.500,00	26.357	1,20	2.543.450.500	
Curauma Sur Oriente	53.400,00	26.357	1,20	1.407.463.800	
Placilla	51.000,00	15.375	0,70	784.125.000	
Curauma Norponinte	62.500,00	20.867	0,95	1.304.187.500	
La Polvora	70.000,00	12.080	0,55	845.600.000	
PROMEDIO DEL SECTOR			0,92		

Referencias de ventas en paños en construcción sector norponiente y oferta de predios en sectores periurbanos Ver detalle con criterio de homologación y análisis de cat

INDICES

Indice de Construcción:

Indice de Terreno: 0,25 UF/m2

RIESGOS A CUBRIR

Incendio	
Actos Maliciosos	
Catástrofes Naturales	

Monto Seguro
Recomendado

Permiso Edificación
Recepción Final
Otros Permisos

No aplica
No aplica

Acogido a:

VALOR COMERCIAL

\$

10.761.674.250

U.F.

489.948,26

VALOR DE TASACION

\$

10.761.670.000

U.F.

489.948,06

VALOR AJUSTADO S.B.I.F.
RENTA ESTIMADA

20%

\$

8.609.336.000

U.F.

391.958,45

\$

95.000

EDIFICACIONES DESMONTABLES TASADAS EN EL RUBRO EDIFICACION :

Valor Total Prendas

\$

U.F.

OBRAS COMPLEMENTARIAS (DESCRIPCION):

No existen obras valorizar.

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO

36 Meses

VALOR (UF/\$)

21.964,92

FECHA

16 de Agosto de 2011

Marcelo González Astengo
Arquitecto

TASADOR

OBSERVACIONES :

Ver análisis de cabida adjunto.



HH2: Habitacional - 2

Normas de Uso de Suelo :

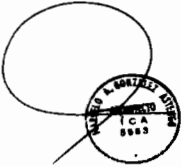
Usos de suelo permitidos:	Escalas
• Vivienda	—
• Equipamiento Salud	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Educación	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Seguridad	Vecinal
• Equipamiento Culto	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Cultura	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Organización Comunitaria	Vecinal
• Equipamiento Servicios Públicos	Vecinal
• Equipamiento Deportes	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Áreas Verdes	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Esparcimiento y Turismo (Cabarets, Pubs, Discotecas, y similares sólo se permitirán si son parte integral de un proyecto hotelero, comercial o turístico-recreativo)	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Comercio Minorista	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Institucional y Oficinas	Vecinal y Comunal
• Infraestructura de servicios	Vecinal, Comunal y Regional
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente.	

Notas:

- 1) Los accesos hacia Vías Colectoras (VC) y de Servicio (VS) deberán atenderse a lo indicado en artículo 36 del Capítulo V.
2) La Vivienda Multifamiliar de 5 o más pisos no podrá localizarse con frente a vías Locales o Pasajes.
3) Los Equipamientos de escala Vecinal deberán localizarse con frente a vías Locales o superiores, los de escala Comunal deberán localizarse con frente a vías de Servicio o superiores, y los de escala Regional deberán localizarse con frente a vías Colectoras o superiores; de acuerdo a las categorías establecidas en el artículo 2.3.1. de la OGUC.

Normas de Edificación :

Densidad Bruta máxima:	Unifamiliar: 22 Viv./Há. Multifamiliar: 110 Viv./Há.
Superficie predial mínima:	Unifamiliar: 350 m2 Multifamiliar: 1.000 m2 Equip. Vecinal: 500 m2 Equip. Comunal: 1.200 m2
Frente predial mínimo:	Unifamiliar: 14 m / 10 m. en fondo de saco Multifamiliar: 25 m. Equip. Vecinal: 14 m. Equip. Comunal: 25 m.
Cierros:	70% de transparencia o cierre vegetal, hacia la calle y en deslindes con vecinos -en el tramo entre línea oficial y línea de edificación- Adicionalmente deberán atenderse a lo indicado en artículos 8 y 9.
Sistema de Agrupamiento:	Aislado y Pareado Para Equipamiento sólo agrupamiento aislado. • El pareo en uso Habitacional podrá ser usado hasta 3 pisos. • El deslinde común para el pareo se establecerá en el plano de loteo respectivo. • Los volúmenes edificados no podrán tener ninguna fachada de largo superior a 50 m.
Antejardín mínimo:	Unifamiliar: 3 m. Multifamiliar y Equip.: 5 m. El tratamiento de los antejardines deberá atenderse a lo indicado en el artículo 10.
Distanciamientos mín.:	Unifamiliar: 3 m. Multifamiliar y Equip.: según rasantes, con 5 m. mínimo
Altura máxima de edif.:	Según rasante O.G.U.C. En Subzona de Laderas (bajo L.C.) la altura estará definida por la combinación de: • Altura máxima de 15 m. sobre suelo natural (aplicada según artículo 7). • Rasante horizontal a 11 m. de altura (aplicada según artículo 7).
Rasante	Rasante O.G.U.C. y Rasante Horizontal, según corresponda.
Coefficiente de Constructibilidad:	Unifamiliar : 0,6 Multifamiliar : 2,0 / 1,5 en subzona de Laderas (bajo L.C.) Equipamiento : 0,8
Coefficiente de Ocupación de Suelo :	Unifamiliar : 0,45 (45 %) Multifamiliar/ Equipamiento : 0,25 (25 %) En todos los usos se deberá tratar al menos un 20% del predio con paisajismo y/o áreas verdes. Este porcentaje podrá incluir el antejardín y las áreas verdes exigidas en los estacionamientos.



Normas de Uso de Suelo

Usos de suelo permitidos:	Escalas
• Vivienda	
• Equipamiento Salud	Vecinal
• Equipamiento Educación	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Seguridad	Vecinal
• Equipamiento Cultio	Vecinal
• Equipamiento Cultura	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Organización Comunitaria	Vecinal
• Equipamiento Servicios Públicos	Vecinal
• Equipamiento Deportes	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Áreas Verdes	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Esparcimiento y Turismo (Cabarets, Pubs, Discotecas, y similares sólo se permitirán si son parte integral de un proyecto hotelero, comercial o turístico-recreativo)	Vecinal
• Equipamiento Comercio Minorista	Vecinal
• Infraestructura de servicios	Vecinal, Comunal y Regional
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente.	

- Notas:**
- 1) Los accesos hacia Vías Colectoras (VC) y de Servicio (VS) deberán atenderse a lo indicado en artículo 36 del Capítulo V.
- 2) La Vivienda Multifamiliar de 5 o más pisos no podrá localizarse con frente a vías Locales o Pasajes.
- 3) Los Equipamientos de escala Vecinal deberán localizarse con frente a vías Locales o superiores, y los de escala Comunal deberán localizarse con frente a vías de Servicio o superiores, de acuerdo a las categorías establecidas en el artículo 2.3.1. de la O.G.U.C.
- 4) Los usos de Equipamiento de escala Comunal, exceptuando Deportes y Áreas Verdes, no se permiten en subzonas de Laderas (bajo L.C.) indicadas en el Plano MPR La Luz-01.

Normas de Edificación :

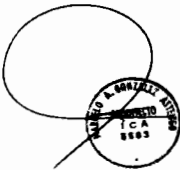
Densidad Bruta máxima	Unifamiliar: 12 Viv./Há. Multifamiliar: 60 Viv./Há.
Superficie predial mínima:	Unifamiliar: 500 m2 Multifamiliar: 1.500 m2 Equipamiento Vecinal: 500 m2 Equipamiento Comunal: 2.000 m2
Frente predial mínimo:	Unifamiliar: 16 m.; 10 m. en fondo de saco Multifamiliar: 30 m Equipamiento Vecinal: 16 m. Equipamiento Comunal: 30 m
Cierros:	70% de transparencia o cierre vegetal, hacia la calle y en destlindes con vecinos -en el tramo entre línea oficial y línea de edificación-. Adicionalmente deberán atenderse a lo indicado en artículos 8 y 9.
Sistema de Agrupamiento	Aislado. Los volúmenes edificados no podrán tener ninguna fachada de largo superior a 50 m.
Antejardín mínimo:	Unifamiliar: 3 m. Multifamiliar y Equip.: 5 m. El tratamiento de los antejardines deberá atenderse a lo indicado en el artículo 10.
Distanciamientos mínimos	Unifamiliar : 3 m Multifamiliar : según rasantes, con 6 m. mínimo Equipamiento : según rasantes, con 6 m. mínimo
Altura máxima de edif.:	15 m. En Subzona de Laderas (bajo L.C.) la altura estará definida por la combinación de: • Altura máxima de 12 m. sobre suelo natural (aplicada según artículo 7). • Rasante horizontal a 6 m. de altura (aplicada según artículo 7).
Rasante	Rasante O.G.U.C. y Rasante Horizontal, según corresponda.
Coefficiente de Constructibilidad:	Unifamiliar : 0.5 Multifamiliar : 1.5 / 1.2 en subzona de Laderas (bajo L.C.) Equipamiento : 0.8
Coefficiente Ocupación de Suelo :	Unifamiliar: 0.4 (40 %) Multifamiliar / Equipamiento 0.2 (20 %) En todos los usos se deberá tratar al menos un 25% del predio con paisajismo y/o áreas verdes. Este porcentaje podrá incluir el antejardín y las áreas verdes exigidas en los estacionamientos.

ZE : Zonas de Equipamiento.

Normas de Uso de Suelo :

Usos de suelo permitidos:	Escalas :
• Equipamientos (En todos los tipos y sub-tipos permitidos en esta ordenanza)	Vecinal, Comunal y Regional
• Infraestructura de servicios	Vecinal, Comunal y Regional
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente, y específicamente: cuarteles, regimientos, zoológicos, o similares	

- Notas:**
- 1) Los accesos hacia Vías Colectoras (VC) y de Servicio (VS) deberán atenderse a lo indicado en artículo 36 del Capítulo V.



Viña del Mar, Agosto 2011

MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador

Normas de Edificación :

Superficie predial mínima:	500 m2
Frente predial mínimo:	15 m.
Cierros	50% de transparencia o cerco vegetal, hacia la calle. Adicionalmente deberán atenderse a lo indicado en artículos 8 y 9.
Sistema de agrupamiento:	Edificación aislada.
Antejardín mínimo:	5 m. • El tratamiento de los antejardines deberá atenderse a lo indicado en el artículo 10.
Distanciamientos mínimos:	Según rasantes, con mínimo de 3 m.
Altura máxima de edific.:	libre, según rasante OGUC.
Rasante:	Según O.G.U.C.
Coefficiente de Constructibilidad:	1,5
Coefficiente Ocupación de Suelo :	0,5 (50 %) Se deberá tratar al menos un 15% del predio con paisajismo y/o áreas verdes. Este porcentaje podrá incluir el antejardín y las áreas verdes exigidas en estacionamientos.

ZP1 : Zona de Protección de Hábitat, 1.
Áreas definidas para la Quebrada Las Naicas, Quebrada la Lechuza y Quebrada Honda en su ladera oriente.

Normas de Uso de Suelo:

Usos de suelo permitidos:	Escala
• Equipamiento de Áreas Verdes (Vegetación existente y nativa, y hábitat natural)	-----
• Infraestructura de servicios (Sólo se permitirán atravesos subterráneos de infraestructura tales como: ductos de alcantarillado, agua potable, telecomunicaciones y otros; obras de manejo de aguas lluvias, todos los cuales deberán materializarse con las debidas obras y medidas de mitigación, según lo indicado en artículos 18 y 83)	Vecinal
• Senderos (Las circulaciones dentro de la zona deberán estar debidamente controladas y se prohibirá a los transeúntes toda intervención al interior de la zona)	-----
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente. • Vialidades vehiculares, a excepción de las indicadas en plano MPR La Luz 01. • Edificación de cualquier tipo, salvo refugio de cuidadores, guardaparques, y similares.	

Notas:
1) Para el manejo de las aguas lluvias sólo se considerarán escurrimientos de tipo natural, con el objetivo de permitir la infiltración del curso de agua en las quebradas. Se permitirán obras civiles puntuales de manejo que no afecten el objetivo señalado.

Normas de Aplicación de la Zona:

Superficie predial mínima:	No se exigirá
Cierros:	• Sólo se permitirán cierros en los deslindes con otras zonas de uso de suelo, los que tendrán una altura máxima de 2.0 m. • Serán de materiales vegetales, pudiéndose usar cerco definido en artículo 9.4.
Cesiones de Áreas Verdes:	No podrán contabilizarse como cesión.
Tratamiento Vegetal:	Deberá aplicarse lo señalado en el artículo 67 del Capítulo VII, según corresponda.
Otros:	• Se deberán considerar artículos 19 y 59, según corresponda. • Las subzonas ZP1-A (señaladas en planos MPR La Luz-01) son susceptibles de ser reemplazadas por otras áreas colindantes a la zona ZP1, zonas HH2 y HH3, de igual superficie, diversidad de especie y patrón de distribución. Para dicho efecto el Municipio deberá obtener informe favorable previo de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, del Servicio Agrícola y Ganadero y la Corporación Nacional Forestal en base a un diagnóstico o estudio del hábitat desarrollado por el interesado, de la subzona ZP1-A a reemplazar y del área de compensación propuesta.

ZP2 : Zona de Protección de Quebradas, 2.
Quebradas protegidas con restricción a la edificación.

Normas de Uso de Suelo:

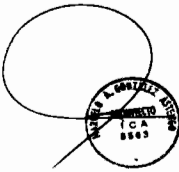
Usos de suelo permitidos:	Escalas
• Equipamiento de Áreas Verdes (Vegetación existente y nativa, obras de ornato y plantación de árboles, según tratamientos vegetales permitidos)	-----
• Equipamiento de Esparcimiento y Turismo (Solamente estructuras menores tales como juegos infantiles, glorietas, pérgolas, miradores, o similares; mobiliario urbano mínimo tales como escaños, basureros, muretes, bebederos, señaléticas, paraderos de bicicletas, etc.)	-----
• Infraestructura de servicios (Tales como atravesos de: ductos de alcantarillado, agua potable, tele-comunicaciones y otros; obras de manejo de aguas lluvias; todos los cuales deberán materializarse con las debidas obras y medidas de mitigación, según lo indicado en artículos 18 y 83)	Vecinal, Comunal y Regional
• Vialidad vehicular -sólo como atravesos o cruces- • Vías Especiales o Senderos Peatonales.	-----
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente. • Edificaciones de cualquier tipo.	

Notas:
1) Para el manejo de las aguas lluvias sólo se considerarán escurrimientos de tipo natural, con el objetivo de permitir la infiltración del curso de agua en las quebradas. Se permitirán obras civiles puntuales de manejo que no afecten el objetivo señalado.

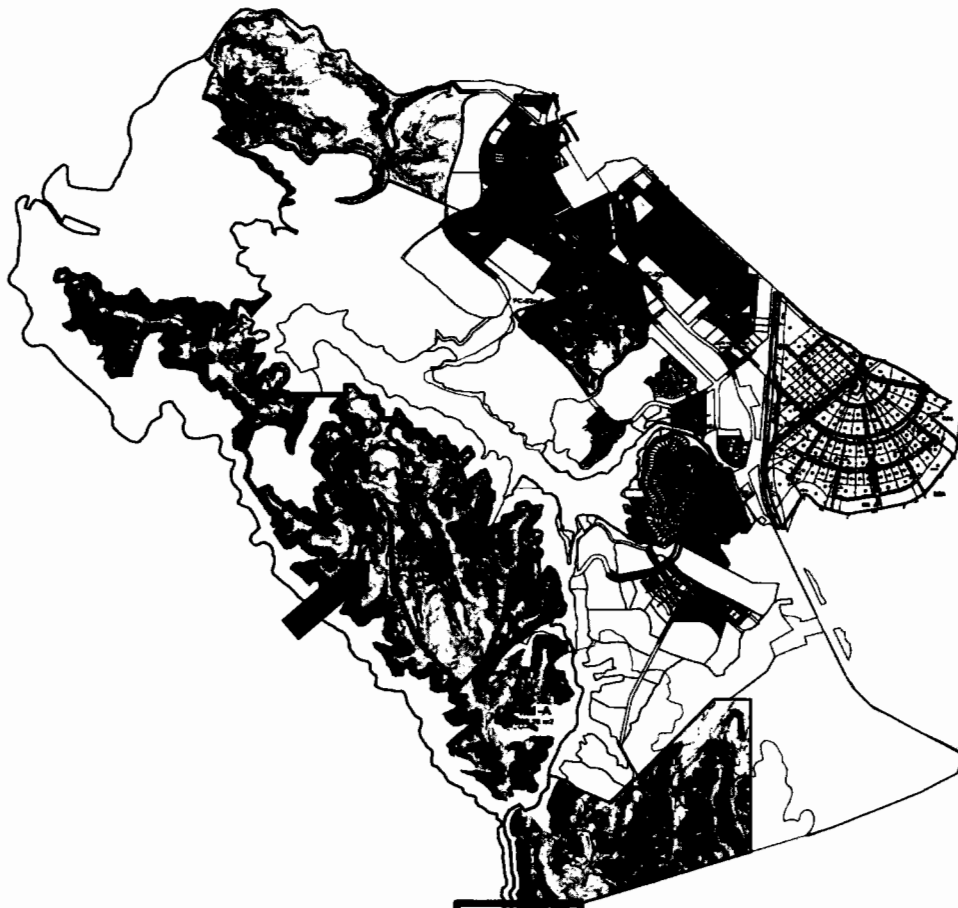
Normas de Aplicación de la Zona:

Ancho de Zonas o Fajas:	Ancho Mínimo de 40 m., aplicado al eje de escurrimiento de la quebrada, gravando 20 m. a cada lado del eje, según lo señalados en Plano MPR La Luz-01. Excepcionalmente la zona ZP2 – Quebrada Salto del Agua tendrá un ancho de 70 m., gravando 20 m. hacia la ladera sur y 50 m. hacia la norte (aplicados al eje de la quebrada); y la zona ZP2 – Quebrada Las Pataguas tendrá un ancho de 60 m., gravando 20 m. hacia la ladera oriente y 40 m. hacia la poniente (también aplicados al eje de la quebrada).
Superficie predial mínima:	No se exigirá
Cierros:	• Los predios que contengan parcialmente o enfrenten una zona ZP2 deberán implementar los cierros a 20 m. del eje de la quebrada. • Solo se permitirán cierros en los deslindes con otras zonas de uso de suelo, los que tendrán una altura máx. de 2,0 m. Serán de material vegetal, pudiéndose usar cierro definido en artículo 9.4.
Vías Especiales o Senderos Peatonales:	Se deberán materializar las Vías Especiales VE-2 señaladas en artículo 40.
Cesiones de Áreas Verdes:	Se permiten cesiones según lo señalado en artículo 14.
Tratamiento Vegetal:	Deberá aplicarse lo señalado en artículo 67 del Capítulo VII, según corresponda
Otros	Se deberán considerar artículos 19 y 58, según corresponda.

Viña del Mar, Agosto 2011



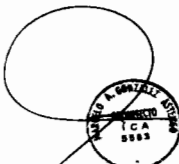
MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador



Rango	CS-M1-A	CS-M2	CM-1A1	CS-M1-B	FC-03A-8	Otros Lotes	Total	%
0-15	43.91	42.49	69.13	49.47	9.33	1.68	216.01	29.97%
15-30	81.79	51.87	48.02	61.18	10.05	0	252.91	35.09%
30-45	59.70	31.62	15.78	31.89	2.93	0	141.92	19.69%
45-100	53.79	21.01	9.10	23.32	2.77	0	109.99	15.26%
Total	239.19	146.99	142.03	165.86	25.08	1.68	720.83	100.00%

Plano analisis de pendiente

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador

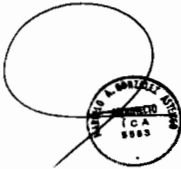
Normas de Uso de Suelo

Usos de suelo permitidos:	Escalas
• Vivienda	—
• Equipamiento Salud	Vecinal, Comunal
• Equipamiento Culto	Vecinal, Comunal
• Equipamiento Cultura	Vecinal, Comunal
• Equipamiento Deportes	Vecinal, Comunal
• Equipamiento Áreas Verdes	Vecinal, Comunal
• Equipamiento Esparcimiento y Turismo (Cabarets, Pubs, Discotecas, y similares sólo se permitirán si son parte integral de un proyecto hotelero, comercial o turístico-recreativo)	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Comercio Minorista	Vecinal
• Infraestructura de servicios	Vecinal, Comunal y Regional
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente.	

Normas de Edificación :

Densidad Bruta máxima	Unifamiliar: 8 Viv./Há. Multifamiliar: 110 Viv./Há.
Superficie predial mínima	Unifamiliar: 800 m2 Multifamiliar: 1.200 m2 Equip. Vecinal: 500 m2 Equip. Comunal: 1.200 m2
Frente predial mínimo:	Unifamiliar: 20 m. / 10 m. en fondo de saco. Multifamiliar: 20 m. Equip. Vecinal: 15 m. Equip. Comunal: 20 m.
Cierros:	70% de transparencia o cerco vegetal, hacia la calle y en deslindes con vecinos -en el tramo entre línea oficial y línea de edificación-. Adicionalmente deberán atenderse a lo indicado en artículos 8 y 9.
Sistema de agrupamiento:	Aislado.
Ante jardín mínimo:	Unifamiliar: 5 m. Multifamiliar y Equipamiento: 5 m. El tratamiento de los antejardines deberá atenderse a lo indicado en el artículo 10.
Distanciamientos mínimos	Unifamiliar : 3 m. Multifamiliar : según rasantes, 5 m. mínimo Equipamiento: según rasantes, 5 m. mínimo
Adosamiento:	No se permite
Altura máxima de edificación:	Según rasante O.G.U.C.
Rasante	Según O.G.U.C.
Coefficiente de Constructibilidad:	Unifamiliar 0.5 Multifamiliar: 2.0 Equipamiento: 1.0
Coefficiente de Ocupación de Suelo :	Unifamiliar : 0.4 (40 %) Multifamiliar : 0.2 (20 %) Equipamiento : 0.3 (30 %) En todos los usos se deberá tratar al menos un 30% del predio con paisajismo y/o áreas verdes. Este porcentaje podrá incluir el antejardín y las áreas verdes exigidas en los estacionamientos.

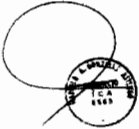
Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador

Tasador : Marcelo González Astengo				Valor de Terreno				Fecha Tasación : 16-08-2011			
								Valor UF : 21.964,92			
VALORACIÓN RESIDUAL DE TERRENO PARA PROYECTO INMOBILIARIO											
Nombre Cliente : Inmobiliaria Curauma S.A.				Rut : 96.715.460-1				Región : V			
Ubicación : Lote CS-M1-B, Zona HMT				Comuna : Valparaíso							
NORMATIVA											
Normativa		Aplica		Máximo según Normas				Comentarios sobre aplicación Normativa			
Coeficiente aplicación de suelo		SI	20,00	Superficie edificada en 1º piso: 100.415 m2				El tasador debe considerar en su análisis que la superficie edificable máxima según coef. De constructibilidad no incluye restricciones debidas a rasantes, alturas máx . Permitidas, ni distanciamientos a medianeros, entre otros. Tampoco Concidera disposiciones de Ordenanzas locales.			
Coeficiente de constructibilidad		SI	2,00	Sup.Edificable sobre terreno: 301.245 m2							
*Art. 63 LGUC (fusión de sitio)		SI	1,30								
*Art.6.1.5 OGUC (Área común <20% área útil)		NO	1,00								
*Art.2.6.4 OGUC (conjunto armónico)		NO	1,30								
Terreno constituye una manzana		SI	1,50					Advertencias			
Densidad Máxima		BRUTA	Hab./Há.	440	Cantidad de viviendas: 1.104 viv.						
*Art.6.1.8 OGUC (Mayor densidad viv.<=4P)		NO	440					Cantidad de lotes mayor a lo permitido.			
Estacionamientos requeridos		Totales para proy.									
Subdivisión predial mínima(m2)		No Hay	350	Número de lotes: 218 Lotes							
Otras Normas											
ANÁLISIS CABIDA DEL PREDIO											
Proyecto Estimado				Terreno		m2	%	CONSTRUCCIÓN		M2	%
Loteo Otros Usos				Superficie Bruta		100.415	100	Superficie Bruta		140.645	100%
Calificación de Riesgo Medio				*Expropiaciones y/o cesiones				*1º Piso		28.129	20,0%
Conjunto de deptos de 5 pisos de altura de 110 a 140 m2 con valor venta 3200 UF.				*Calles y Pasajes			6,90%	*2º piso y superior		112.516	80,0%
				* Áreas Verdes			16,90%	* Bajo nivel terreno			
				Superficie Neta		76.520	76,20%	Superficie útil vendible		140.645	100,0%
				Nº Lotes Project: 1104 de 69		m2 promedio		Supf. Util/sup. Construida sobre terreno =			100,0%
				Constructibilidad Terreno =		1,4		% Ocupación de Suelo =		28,0%	
ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS											
COSTO		UF/m2 bruto	UF	%	VENTAS		SUP. UTIL M2		VALORES DE MERCADO ESTIMADO UF		
Urban.(UF/m2 terreno bruto)		0,450	45.187	1,4%	Tipo de Unidad		Unidades		Total		%
Constr.sobre nivel terreno		18,000	2.531.610	79,9%	Departamentos		1.104		140.645		127,40
Constr.bajo nivel terreno					Estacionamientos				25,00		3.185
Costo Construcción			2.576.797	81,3%	Bodegas				3.516.125		100,00%
Otros Costos(% Constr.total)		23%	592.663	18,7%	Total Ventas		1.104		140.645		25,00
Total Costos		22,54	3.169.460	100%					3.185		3.516.125
DESARROLLO DEL PROYECTO											
Nº de Etapas= 10 (iguales)					Plazos por etapa					Ventas	
Unid.etapa	Cantidad	Ventas UF	Costos UF	Terreno (m2)	Plazos /Etapas	Meses	Mes inicio	Mes fin	Recep. Final	Pie (venta en verde): 10%	
Deptos.	110	351.613			Urbanización	5,0	1	5	11	Velocidad Venta mensual Casas/mes 50,00	
					Construcción	10,0	1	10	11		
					Ventas Casas	2,2	2	4	—		
					Ventas		10		—		
Total Etapa	110	351.613	316.946	10.042	Total Meses Cada Etapa =		11,0		(0,9 años de venta)		Años de venta Total : 9,2
					Tasa Min. Superida	= 14,3%		Tasa BCU	=2,25%		Meses de desfase en recepcion Ingresos = 2
VALOR MAXIMO DEL TERRENO					SÍNTESIS DEL PROYECTO						
		UF	BRUTO	NETO	% Util	Superficie	% util	Total UF	UF 1ª Etapa	% sobre Inversión	% sobre Ventas
Una Etapa		7.703	0,77	1,01	Terreno		Bruto = 100.415		44.456	7.703	2,4%
Total Predio		44.456	0,44	0,58			Neto = 76.520		76,2%	2,2%	0,55
					Urbanización =		45.187		4.519	1,4%	0,32
					Construcción Bruto =		140.645		253.161	78,0%	18,00
					Total Construcción =		140.645		257.680	79,4%	18,32
					Otros Costos =		592.663		59.266	18,3%	4,21
					Total Inversión =		3.213.916		324.649	100,0%	23,08
					Total Ventas =		140.645		351.613	108,0%	25,00
					Utilidad =		302.209		26.964	8,3%	1,92
Comentarios u Observaciones											
Análisis de Mercado											

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

Tasador : Marcelo González Astengo

Valor de Terreno

Fecha Tasación : 16-08-2011

Valor UF : 21.964,92

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL VALOR UF/m² BRUTO DEL TERRENO**Tasa de descuento v/s Velocidad Ventas Departamentos**
Tasa de descuento anual

Velocidad Ventas Mes		13,0% 14,0% 15,0% 16,0% 17,0%				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,44	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-20%	40,00	0,654	0,541	0,437	0,340	0,250
-10%	45,00	0,657	0,544	0,440	0,343	0,254
	50,00	0,660	0,547	0,443	0,346	0,257
10%	55,00	0,663	0,550	0,446	0,349	0,260
20%	60,00	0,664	0,551	0,447	0,350	0,261

Ventas Departamentos v/s Costo Construcción
Ventas UF/m²

Costos UF/m ²		22,50 23,75 25,00 26,25 27,50				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,44	22,500	23,750	25,000	26,250	27,500
-10%	16,200	0,368	1,245	2,122	3,000	3,877
-5%	17,100	-0,472	0,405	1,283	2,160	3,037
	18,000	-1,312	-0,435	0,443	1,320	2,198
5%	18,900	-2,152	-1,274	-0,397	0,480	1,358
10%	19,800	-2,992	-2,114	-1,237	-0,360	0,518

Tasa de descuento v/s Ventas Departamentos
Tasa de descuento anual

Ventas UF/m ²		13,0% 14,0% 15,0% 16,0% 17,0%				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,44	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-10%	22,500	-1,238	-1,277	-1,312	-1,344	-1,372
-5%	23,750	-0,289	-0,365	-0,435	-0,499	-0,558
	25,000	0,660	0,547	0,443	0,346	0,257
5%	26,250	1,608	1,459	1,320	1,191	1,071
10%	27,500	2,557	2,371	2,198	2,036	1,885

Ventas v/s Velocidad Ventas Departamentos
Ventas UF/m²

Velocidad Ventas M		22,500 23,750 25,000 26,250 27,500				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,44	22,500	23,750	25,000	26,250	27,500
-20%	40,00	-1,317	-0,440	0,437	1,314	2,191
-10%	45,00	-1,315	-0,438	0,440	1,317	2,194
	50,00	-1,312	-0,435	0,443	1,320	2,198
10%	55,00	-1,309	-0,432	0,446	1,323	2,201
20%	60,00	-1,308	-0,431	0,447	1,324	2,202

Tasa de descuento v/s Costo Construcción
Tasa de descuento anual

Costo Constr. UF/m ²		13,0% 14,0% 15,0% 16,0% 17,0%				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,44	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-10%	16,200	2,458	2,284	2,122	1,971	1,831
-5%	17,100	1,559	1,416	1,283	1,159	1,044
	18,000	0,660	0,547	0,443	0,346	0,257
5%	18,900	-0,240	-0,322	-0,397	-0,466	-0,530
10%	19,800	-1,139	-1,190	-1,237	-1,279	-1,317

Costo Construcción v/s Velocidad Ventas Departamentos
Costos UF/m²

Velocidad Ventas I		16,200 17,100 18,000 18,900 19,800				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,44	16,200	17,100	18,000	18,900	19,800
-20%	40,00	2,116	1,277	0,437	-0,403	-1,243
-10%	45,00	2,119	1,280	0,440	-0,400	-1,240
	50,00	2,122	1,283	0,443	-0,397	-1,237
10%	55,00	2,125	1,286	0,446	-0,394	-1,234
20%	60,00	2,126	1,287	0,447	-0,393	-1,233

Tasa de descuento v/s Costo Urbanización
Tasa de descuento anual

Urbanización UF/m ²		13,0% 14,0% 15,0% 16,0% 17,0%				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,44	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-10%	0,405	0,693	0,579	0,474	0,376	0,286
-5%	0,428	0,676	0,563	0,458	0,361	0,271
	0,450	0,660	0,547	0,443	0,346	0,257
5%	0,473	0,643	0,531	0,427	0,331	0,242
10%	0,495	0,627	0,515	0,412	0,316	0,228

Ventas Departamentos v/s Costo Urbanización
Ventas UF/m²

Urbanización UF/m ²		22,500 23,750 25,000 26,250 27,500				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,44	22,500	23,750	25,000	26,250	27,500
-10%	0,405	-1,281	-0,404	0,474	1,351	2,228
-5%	0,428	-1,297	-0,419	0,458	1,336	2,213
	0,450	-1,312	-0,435	0,443	1,320	2,198
5%	0,473	-1,327	-0,450	0,427	1,305	2,182
10%	0,495	-1,343	-0,466	0,412	1,289	2,167

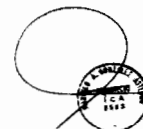
Costo Urbaniz. v/s Costo Construcción
Costo Urbanización

Costo Constr. UF/m ²		0,405 0,428 0,450 0,473 0,495				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,44	0,405	0,428	0,450	0,473	0,495
-10%	16,200	2,153	2,138	2,122	2,107	2,092
-5%	17,100	1,313	1,298	1,283	1,267	1,252
	18,000	0,474	0,458	0,443	0,427	0,412
5%	18,900	-0,366	-0,382	-0,397	-0,413	-0,428
10%	19,800	-1,206	-1,222	-1,237	-1,252	-1,268

Costo Urbaniz. v/s Velocidad Ventas Departamentos
Costo Urbanización

Velocidad Ventas Mes		0,405 0,428 0,450 0,473 0,495				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,44	0,405	0,428	0,450	0,473	0,495
-20%	40,00	0,468	0,452	0,437	0,421	0,406
-10%	45,00	0,471	0,455	0,440	0,424	0,409
	50,00	0,474	0,458	0,443	0,427	0,412
10%	55,00	0,477	0,461	0,446	0,430	0,415
20%	60,00	0,478	0,462	0,447	0,431	0,416

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZALEZ ASTENGO

Arquitecto - Tasador .

A circular stamp from the National Archives and Records Administration. The text "NATIONAL ARCHIVES AND RECORDS ADMINISTRATION" is curved along the top inner edge. The year "1962" is at the bottom. In the center, the words "COPY" and "FILED" are printed vertically, with a horizontal line passing through them.

MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

Tasador : Marcelo González Astengo

Valor de Terreno

Fecha Tasación : 16-08-2011

Valor UF : 21.964,92

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL VALOR UF/m2 BRUTO DEL TERRENO

Velocidad Ventas Mes	Tasa de descuento v/s Velocidad Ventas Departamentos					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%	13,0%	14,0%
0,31	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	
-20%	40,00	0,334	0,266	0,206	0,153	0,106
-10%	45,00	0,409	0,335	0,269	0,211	0,159
	50,00	0,459	0,381	0,313	0,251	0,197
10%	55,00	0,502	0,421	0,348	0,284	0,226
20%	60,00	0,539	0,454	0,378	0,310	0,249

Costos UF/m2	Ventas Departamentos v/s Costo Construcción					
	Ventas UF/m2					
	-10%	-5%	5%	10%	22,86	24,13
0,31	22,860	24,130	25,400	26,670	27,940	
-10%	16,200	0,266	0,719	1,172	1,624	2,077
-5%	17,100	-0,163	0,289	0,742	1,195	1,647
	18,000	-0,593	-0,140	0,313	0,765	1,218
5%	18,900	-1,022	-0,570	-0,117	0,336	0,788
10%	19,800	-1,452	-0,999	-0,546	-0,094	0,359

Ventas UF/m2	Tasa de descuento v/s Ventas Departamentos					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%	13,0%	14,0%
0,31	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	
-10%	22,860	-0,564	-0,580	-0,593	-0,604	-0,613
-5%	24,130	-0,053	-0,099	-0,140	-0,176	-0,208
	25,400	0,459	0,381	0,313	0,251	0,197
5%	26,670	0,970	0,862	0,765	0,679	0,601
10%	27,940	1,482	1,342	1,218	1,106	1,006

Velocidad Ventas M	Ventas v/s Velocidad Ventas Departamentos					
	Ventas UF/m2					
	-10%	-5%	5%	10%	22,860	24,130
0,31	22,860	24,130	25,400	26,670	27,940	
-20%	40,00	-0,561	-0,178	0,206	0,590	0,974
-10%	45,00	-0,585	-0,158	0,269	0,696	1,123
	50,00	-0,593	-0,140	0,313	0,765	1,218
10%	55,00	-0,613	-0,132	0,348	0,829	1,309
20%	60,00	-0,644	-0,133	0,378	0,889	1,400

Costo Constr. UF/m2	Tasa de descuento v/s Costo Construcción					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%	13,0%	14,0%
0,31	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	
-10%	16,200	1,419	1,288	1,172	1,067	0,973
-5%	17,100	0,939	0,835	0,742	0,659	0,585
	18,000	0,459	0,381	0,313	0,251	0,197
5%	18,900	-0,021	-0,072	-0,117	-0,156	-0,192
10%	19,800	-0,502	-0,526	-0,546	-0,564	-0,580

Velocidad Ventas M	Costo Construcción v/s Velocidad Ventas Departamentos					
	Costos UF/m2					
	-10%	-5%	5%	10%	16,200	17,100
0,31	16,200	17,100	18,000	18,900	19,800	
-20%	40,00	0,940	0,573	0,206	-0,161	-0,528
-10%	45,00	1,082	0,676	0,269	-0,137	-0,544
	50,00	1,172	0,742	0,313	-0,117	-0,546
10%	55,00	1,259	0,803	0,348	-0,107	-0,562
20%	60,00	1,346	0,862	0,378	-0,106	-0,589

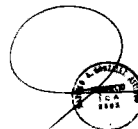
Urbanización UF/m2	Tasa de descuento v/s Costo Urbanización					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%	13,0%	14,0%
0,31	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	
-10%	0,360	0,476	0,397	0,328	0,266	0,210
-5%	0,380	0,467	0,389	0,320	0,259	0,203
	0,400	0,459	0,381	0,313	0,251	0,197
5%	0,420	0,450	0,373	0,305	0,244	0,190
10%	0,440	0,442	0,365	0,297	0,237	0,183

Urbanización UF/m2	Ventas Departamentos v/s Costo Urbanización					
	Ventas UF/m2					
	-10%	-5%	5%	10%	22,860	24,130
0,31	22,860	24,130	25,400	26,670	27,940	
-10%	0,360	-0,578	-0,125	0,328	0,780	1,233
-5%	0,380	-0,585	-0,133	0,320	0,773	1,226
	0,400	-0,593	-0,140	0,313	0,765	1,218
5%	0,420	-0,600	-0,148	0,305	0,758	1,210
10%	0,440	-0,608	-0,155	0,297	0,750	1,203

Costo Constr. UF/m2	Costo Urbaniz. v/s Costo Construcción					
	Costo Urbanización					
	-10%	-5%	5%	10%	0,360	0,380
0,31	0,360	0,380	0,400	0,420	0,440	
-10%	16,200	1,187	1,179	1,172	1,164	1,156
-5%	17,100	0,757	0,750	0,742	0,734	0,727
	18,000	0,328	0,320	0,313	0,305	0,297
5%	18,900	-0,102	-0,109	-0,117	-0,124	-0,132
10%	19,800	-0,531	-0,539	-0,546	-0,554	-0,562

Velocidad Ventas Mes	Costo Urbaniz. v/s Velocidad Ventas Departamentos					
	Costo Urbanización					
	-10%	-5%	5%	10%	0,360	0,380
0,31	0,360	0,380	0,400	0,420	0,440	
-20%	40,00	0,219	0,213	0,206	0,200	0,193
-10%	45,00	0,284	0,276	0,269	0,262	0,255
	50,00	0,328	0,320	0,313	0,305	0,297
10%	55,00	0,364	0,356	0,348	0,340	0,332
20%	60,00	0,395	0,387	0,378	0,370	0,361

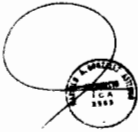
Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

Tasador : Marcelo González Astengo		Valor de Terreno		Fecha Tasación : 16-08-2011	
				Valor UF : 21.964,92	
VALORACIÓN RESIDUAL DE TERRENO PARA PROYECTO INMOBILIARIO					
Nombre Cliente : Inmobiliaria Curauma S.A.		Rut : 96.715.460-1			
Ubicación : Lote CS-M1-8, Zona HH3		Comuna : Valparaíso		Región : V	
NORMATIVA					
Normativa		Aplica		Máximo según Normas	
Comentarios sobre aplicación Normativa					
Coeficiente aplicación de suelo		SI 20,00		Superficie edificada en 1º piso: 591.313 m2	
Coeficiente de constructibilidad		SI 1,50		Sup.Edificable sobre terreno: 1.330.454 m2	
*Art. 63 LGUC (fusión de sitio)		SI 1,30			
*Art.6.1.5 OGUC (Area común <20% area útil)		NO 1,00			
*Art.2.6.4 OGUC (conjunto armónico)		NO 1,30			
Terreno constituye una manzana		SI 1,50			
Densidad Máxima		BRUTA Hab./Há. 240		Cantidad de viviendas: 3.547 viv.	
*Art.6.1.8 OGUC (Mayor densidad viv.<=4P)		NO 240			
Estacionamientos requeridos		Totales para proy.			
Subdivisión predial mínima(m2)		No Hay 350		Número de lotes: 1290 Lotes	
Otras Normas					
ANÁLISIS CABIDA DEL PREDIO					
Proyecto Estimado		Terreno		CONSTRUCCIÓN	
Calificación de Riesgo Medio		m2 %		M2 %	
Loteo Otros Usos		Superficie Bruta 591.313 100		Superficie Bruta 461.110 100%	
Conjunto de edificios de 100 a 120 m2 con un valor de 3200 a 3600 UF.		*Expropiaciones y/o cesiones		*1º Piso 92.222 20,0%	
		*Calles y Pasajes		*2º piso y superior 368.888 80,0%	
		* Areas Verdes		* Bajo nivel terreno	
		Superficie Neta 451.600 76,40%		Superficie útil vendible 461.110 100,0%	
		Nº Lotes Project: 1290 de 350 m2 promedio		Supf. Util/sup. Construida sobre terreno = 100,0%	
		Constructibilidad Terreno = 0,78		% Ocupación de Suelo = 15,6%	
ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS					
COSTO		UF/m2 bruto UF %		VENTAS	
Urban.(UF/m2 terreno bruto)		0,450 266.091 2,4%		SUP. UTIL M2	
Constr.sobre nivel terreno		19,000 8.761.090 78,9%		Total Promedio	
Constr.bajo nivel terreno				UF/m2 Prom. Unidad Total %	
Costo Construcción		9.027.181 81,3%		27,20 3.536 12.542.192 100,00%	
Otros Costos(% Constr.total)		23% 2.076.252 18,7%			
Total Costos 24,08 UF/m2 Útil 24,08		11.103.433 100%			
DESARROLLO DEL PROYECTO					
Nº de Etapas= 15 (iguales)		Plazos por etapa		Ventas	
Unid.etapa Cantidad Ventas UF Costos UF Terreno (m2)		Plazos /Etapas Meses Mes inicio Mes fin Recep. Final		Pie (venta en verde): 10%	
Deptos. 236 836.146		Urbanización 5,0 1 5 11		Velocidad Venta mensual	
		Construcción 10,0 1 10 11		Casas/mes 50,00	
		Ventas Casas 4,7 2 6			
		Ventas 10			
Total Etapa 236 836.146 740.229 39.421		Total Meses Cada Etapa = 11,0 (0,9 años de venta)		Años de venta Total : 13,8	
		Tasa Min. Superida = 14,3%		Tasa BCU S =2,25%	
				Meses de desfase en recepcion ingresos = 2	
VALOR MAXIMO DEL TERRENO					
SÍNTESIS DEL PROYECTO					
UF/M2		% Util Superficie % util Total UF		UF 1ª Etapa % sobre Inversión % sobre Ventas UF/m2 Edific. Util	
Una Etapa 29.600 0,75 0,98		Bruto = 591.313 199.044		29.600 3,8% 3,5% 0,96	
Total Predio 199.044 0,34 0,44		Neto = 451.600 76,4%			
		Urbanización = 266.091 17.739 2,3% 2,1% 0,58			
		Construcción Bruto = 461.110 8.761.090 584.073 75,9% 69,9% 19,00			
		Total Construcción = 461.110 9.027.181 601.812 78,2% 72,0% 19,58			
		Otros Costos = 2.076.252 138.417 18,0% 16,6% 4,50			
		Total Inversión = 11.302.477 769.829 100,0% 92,1% 25,04			
		Total Ventas = 461.110 100,0% 12.542.192 836.146 109,0% 100,0% 27,20			
		Utilidad = 1.239.715 66.317 8,6% 7,9% 2,16			
Comentarios u Observaciones					
Análisis de Mercado					

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

Tasador : Marcelo González Astengo

Valor de Terreno

Fecha Tasación : 16-08-2011

Valor UF : 21.964,92

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL VALOR UF/m2 BRUTO DEL TERRENO

Tasa de descuento v/s Velocidad Ventas Departamentos
Tasa de descuento anual

Velocidad Ventas Mes		13,0% 14,0% 15,0% 16,0% 17,0%				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,34	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-20%	40,00	0,454	0,389	0,331	0,277	0,229
-10%	45,00	0,457	0,393	0,334	0,281	0,232
	60,00	0,460	0,395	0,337	0,283	0,235
10%	55,00	0,462	0,397	0,339	0,285	0,237
20%	60,00	0,464	0,399	0,341	0,288	0,239

Ventas Departamentos v/s Costo Construcción
Ventas UF/m2

Costos UF/m2		24,48 25,84 27,20 28,56 29,92				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,34	24,480	25,840	27,200	28,560	29,920
-10%	17,100	0,279	0,691	1,103	1,516	1,928
-5%	18,050	-0,104	0,308	0,720	1,132	1,544
	19,000	-0,488	-0,076	0,337	0,749	1,161
5%	19,950	-0,871	-0,459	-0,047	0,365	0,778
10%	20,900	-1,254	-0,842	-0,430	-0,018	0,394

Tasa de descuento v/s Ventas Departamentos
Tasa de descuento anual

Ventas UF/m2		13,0% 14,0% 15,0% 16,0% 17,0%				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,34	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-10%	24,480	-0,451	-0,471	-0,488	-0,503	-0,516
-5%	25,840	0,004	-0,038	-0,076	-0,110	-0,141
	27,200	0,460	0,395	0,337	0,283	0,235
5%	28,560	0,916	0,828	0,749	0,676	0,610
10%	29,920	1,371	1,261	1,161	1,069	0,985

Ventas v/s Velocidad Ventas Departamentos
Ventas UF/m2

Velocidad Ventas #		24,480 25,840 27,200 28,560 29,920				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,34	24,480	25,840	27,200	28,560	29,920
-20%	40,00	-0,493	-0,081	0,331	0,743	1,154
-10%	45,00	-0,490	-0,078	0,334	0,746	1,158
	60,00	-0,488	-0,076	0,337	0,749	1,161
10%	55,00	-0,486	-0,073	0,339	0,751	1,163
20%	60,00	-0,484	-0,072	0,341	0,753	1,166

Tasa de descuento v/s Costo Construcción
Tasa de descuento anual

Costo Constr. UF/m2		13,0% 14,0% 15,0% 16,0% 17,0%				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,34	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-10%	17,100	1,299	1,197	1,103	1,018	0,939
-5%	18,050	0,879	0,796	0,720	0,651	0,587
	19,000	0,460	0,395	0,337	0,283	0,235
5%	19,950	0,040	-0,006	-0,047	-0,084	-0,118
10%	20,900	-0,379	-0,406	-0,430	-0,451	-0,470

Costo Construcción v/s Velocidad Ventas Departamentos
Costos UF/m2

Velocidad Ventas #		17,100 18,050 19,000 19,950 20,900				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,34	17,100	18,050	19,000	19,950	20,900
-20%	40,00	1,097	0,714	0,331	-0,053	-0,436
-10%	45,00	1,101	0,717	0,334	-0,049	-0,433
	60,00	1,103	0,720	0,337	-0,047	-0,430
10%	55,00	1,106	0,722	0,339	-0,045	-0,428
20%	60,00	1,108	0,724	0,341	-0,043	-0,426

Tasa de descuento v/s Costo Urbanización
Tasa de descuento anual

Urbanización UF/m2		13,0% 14,0% 15,0% 16,0% 17,0%				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,34	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-10%	0,405	0,486	0,420	0,361	0,306	0,257
-5%	0,428	0,473	0,408	0,349	0,295	0,246
	0,460	0,460	0,395	0,337	0,283	0,235
5%	0,473	0,447	0,383	0,325	0,272	0,224
10%	0,495	0,434	0,370	0,313	0,260	0,213

Ventas Departamentos v/s Costo Urbanización
Ventas UF/m2

Urbanización UF/m2		24,480 25,840 27,200 28,560 29,920				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,34	24,480	25,840	27,200	28,560	29,920
-10%	0,405	-0,464	-0,052	0,361	0,773	1,185
-5%	0,428	-0,476	-0,064	0,349	0,761	1,173
	0,460	-0,488	-0,076	0,337	0,749	1,161
5%	0,473	-0,500	-0,088	0,325	0,737	1,149
10%	0,495	-0,512	-0,100	0,313	0,725	1,137

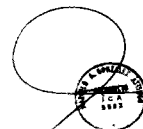
Costo Urbaniz. v/s Costo Construcción
Costo Urbanización

Costo Constr. UF/m2		13,0% 14,0% 15,0% 16,0% 17,0%				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,34	0,405	0,428	0,460	0,473	0,495
-10%	17,100	1,127	1,115	1,103	1,091	1,079
-5%	18,050	0,744	0,732	0,720	0,708	0,696
	19,000	0,361	0,349	0,337	0,325	0,313
5%	19,950	-0,023	-0,035	-0,047	-0,059	-0,071
10%	20,900	-0,406	-0,418	-0,430	-0,442	-0,454

Costo Urbaniz. v/s Velocidad Ventas Departamentos
Costo Urbanización

Velocidad Ventas Mes		24,480 25,840 27,200 28,560 29,920				
		-10%	-5%	5%	10%	
	0,34	0,405	0,428	0,460	0,473	0,495
-20%	40,00	0,355	0,343	0,331	0,319	0,307
-10%	45,00	0,358	0,346	0,334	0,322	0,310
	60,00	0,361	0,349	0,337	0,325	0,313
10%	55,00	0,363	0,351	0,339	0,327	0,315
20%	60,00	0,365	0,353	0,341	0,329	0,317

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZALEZ ASTENGO

Arquitecto - Tasador .

RESUMEN
INFORME DE TASACION
PARA BIENES RAICES URBANOS

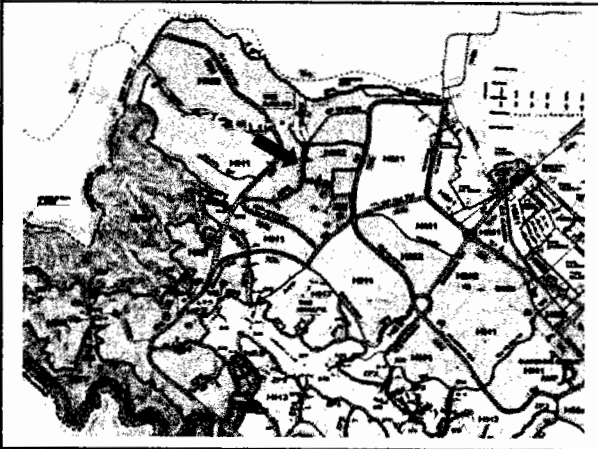
N° INTERNO
N° SOLICITUD
COORDENADAS
FECHA
VALOR U.F.

N° 4 año 2011

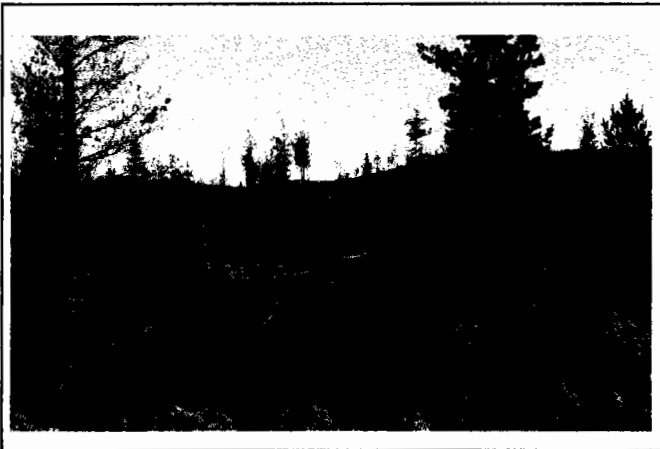
16-08-2011
21.964,92

NOMBRE DEL CLIENTE	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO	Cristian Colacci R.	OFICINA	Gerente Desarrollo Curauma

DIRECCION	Lote CM-D2	CIUDAD	Valparaíso	REGION	V Región	Mes/Año
COMUNA	Valparaíso			N° DE ROL		Agosto/2011
TIPO DE BIEN	Terreno urbano			Avalúo Fiscal		
CALIDAD GARANTIA	Media					



PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFIA EXTERIOR

VALOR DE TASACION	\$	2.872.340.000	U.F.	130.769,43
VALOR AJUSTADO S.B.I.F.	\$	2.297.872.000	U.F.	104.615,54
RENTA ESTIMADA	\$	95.000	U.F.	
VALOR SEGURO RECOMENDADO			U.F.	

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO 36 Meses

Marcelo González Astengo
Arquitecto

TASADOR

OBSERVACIONES:
Ver análisis de cabida adjunto.

INFORME DE TASACION PARA BIENES RAICES URBANOS				Nº INTERNO Nº SOLICITUD COORDENADAS FECHA	Nº 4 año 2011 16-08-2011
NOMBRE DEL CLIENTE		Inmobiliaria Curauma S.A.		RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO		Inmobiliaria Curauma S.A.		RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO		Cristian Colacci R.		Solicitante	Gerente Desarrollo Curauma
DIRECCION	Lote CM-D2	CIUDAD	Valparaíso	REGION	V Región
COMUNA	Valparaíso			Nº DE ROL	Mes/Año
TIPO DE BIEN	Terreno urbano			Avalúo Fiscal	Agosto/2011
CALIDAD	Media				
URBANIZACION					
TIPO DE CALZADA	No existe	SOLERA	No existe	ACERA	No existe
ELECTRICIDAD	Factibilidad	AGUA	Factibilidad matriz	GAS	No aplica
ALCANTARILLADO	Factibilidad Colecto			Sec	No aplica
VECINDARIO					
CALIDAD	Area urbana en expansión	ANTIGÜEDAD	2	MOVILIZACION	Cercana
COLEGIOS	Cercanos			INTERES POR EL SECTOR	Medio Creciente
DESCRIPCION DEL BIEN: El predio objeto del presente informe de tasación corresponde a lote CM-D2, se ubica en el sector norponiente de Curauma, con acceso por vialidad proyectada Avda Las Lomas de la Luz, en una área definida por el plano regulador como zona HM2 zona mixta. El predio se ubica en un contexto urbano en expansión, tendiente a usos habitacionales, para segmentos de ingreso medio a medio bajos, cercano a proyectos habitacionales en desarrollo construidos por Besalco e Invica, . El terreno se emplaza frente a Conjunto Casas del Parque Curauma conjunto conformado por viviendas pareadas, de dos pisos de altura , con un total de 392 viviendas, en construcción y en proceso de comercialización, con valores que van de 850 a 990 UF. El terreno presenta un forma trapezoidal y topografía semiregular caracterizada por lomajes suaves, apta para desarrollo inmobiliario en extensión y presenta áreas de restricción de vialidad y zona de protección quebrada y áreas verdes.					
EDIFICACION					
Descripción	Código S.LL	m²	\$/m²	U.F./m²	Valor \$
No existen obras valorizar					
Superficie Total Construida			m²	Sub Total Construcciones	
TERRENO	Regular		Irregular	X	Forma irregular de topografía con lomajes medios a suaves.
Descripción	Terreno Afecto a Expropiación			SI	
Dimensiones:				NO	X
Frente:		mt.	Fondo:		mt.
Superficie Total	109.453,65	m²	<u>Observaciones Importantes v/o Restricciones</u> Se cuenta con información de cavida entregada por el mandante Curauma S.A.		
Afecto a Expropiación		m²			
SUPERFICIE UTIL	109.453,65	m²			
VALORIZACION TERRENO					
SECTORES DEL TERRENO		m²	\$/m²	U.F./m²	Valor \$
Franja de usos suelo HM2		91.169,52	29.500	1,34	2.689.500.840
Franja de restricción Vialidad		2.922,48	10.000	0,46	29.224.800
Franja de restricción quebrada y área verde		15.361,65	10.000	0,46	153.616.500
VALOR TOTAL TERRENO					\$ 2.872.342.140
OBRAS COMPLEMENTARIAS					Valor \$
No existen obras complementarias.					
VALOR GLOBAL OO.CC.					

FOTOS COMPLEMENTARIAS



OBLIGATORIO

COMENTARIO DE MERCADO Y USOS ALTERNATIVOS DE LA PROPIEDAD:

DATOS DE MERCADO DE SUELOS DEL SECTOR

Ubicación	Sup. Util. M2	\$/M2	uf/m2	Total
Curauma Sur Oriente	96.500,00	26.357	1,20	2.543.450.500
Curauma Sur Oriente	53.400,00	26.357	1,20	1.407.463.800
Placilla	51.000,00	15.375	0,70	784.125.000
Curauma Norponinte	62.500,00	20.867	0,95	1.304.187.500
La Polvora	70.000,00	12.080	0,55	845.600.000
PROMEDIO DEL SECTOR			0,92	

Fte. Refrencias de ventas en paños en construcción sector norponiente y oferta de predios en sectores periurbanos Ver detalle con criterio de homologación y análisis de cabida.

INDICES

Indice de Construcción:

Indice de Terreno: 1,19 UF/m2

RIESGOS A CUBRIR

Incendio

Actos Maliciosos

Catástrofes Naturales

Monto Seguro

Recomendado

Permiso Edificación

Recepción Final

Otros Permisos

No aplica

No aplica

Acogido a:

VALOR COMERCIAL

\$ 2.872.342.140 U.F. 130.769,52

VALOR DE TASACION

\$ 2.872.340.000 U.F. 130.769,43

VALOR AJUSTADO S.B.L.F.

20%

\$ 2.297.872.000 U.F. 104.615,54

RENTA ESTIMADA

\$ 95.000

EDIFICACIONES DESMONTABLES TASADAS EN EL RUBRO EDIFICACION :

Valor Total Prendas \$ U.F.

OBRAS COMPLEMENTARIAS (DESCRIPCION):

No existen obras valorizar.

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO

36 Meses

VALOR (UF\$)

21.964,92

FECHA

16 de Agosto de 2011

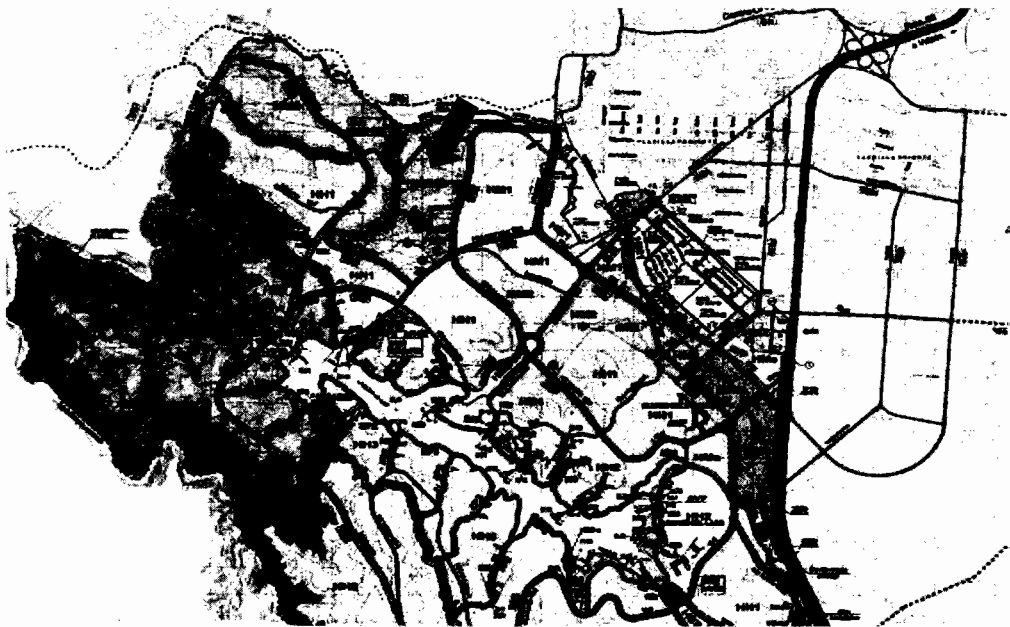
Marcelo González Astengo
Arquitecto

TASADOR



OBSERVACIONES :

Ver análisis de cabida adjunto.



HM2: Habitacional, Mixta 2

Normas de Uso de Suelo

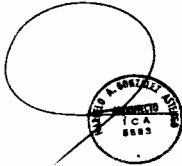
Usos de suelo permitidos:	Escalas
• Vivienda	-----
• Equipamiento Salud	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Educación	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Seguridad	Vecinal
• Equipamiento Culto	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Cultura	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Organización Comunitaria	Vecinal
• Equipamiento Servicios Públicos	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Deportes	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Áreas Verdes	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Esparcimiento y Turismo (Cabañetas, Pubs, Discotecas, y similares sólo se permitirán si son parte integral de un proyecto hotelero, comercial o turístico-recreativo)	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Comercio Minorista	Vecinal, Comunal y Regional
• Servicios Artesanales	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Servicios Profesionales y Empresariales	Vecinal, Comunal y Regional
• Transporte	Vecinal, Comunal
• Infraestructura de servicios	Vecinal, Comunal y Regional
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente	

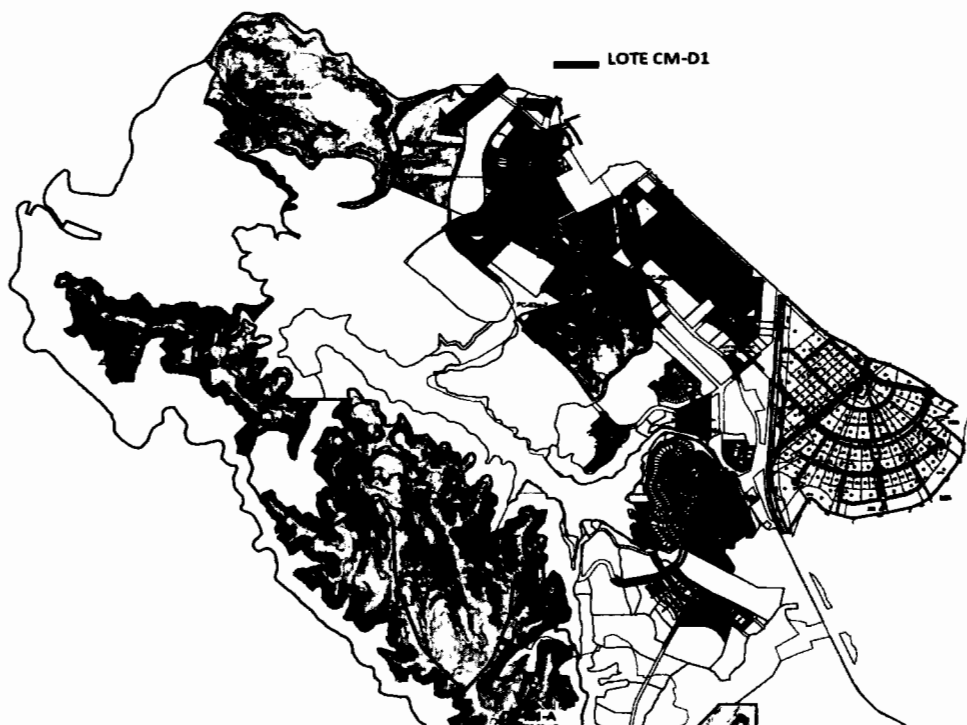
Notas:

- 1) Los accesos hacia Vías Colectoras (VC) y de Servicio (VS) deberán atenderse a lo indicado en artículo 36 del Capítulo V.
2) La Vivienda Multifamiliar de 5 o más pisos no podrá localizarse con frente a vías Locales o Pasajes.
3) Los Equipamientos de escala Vecinal deberán localizarse con frente a vías Locales o superiores, los de escala Comunal deberán localizarse con frente a vías de Servicio o superiores y los de escala Regional deberán localizarse con frente a vías Colectoras o superiores, de acuerdo a las categorías establecidas en el artículo 2.3.1. de la OGUC.

Normas de Edificación :

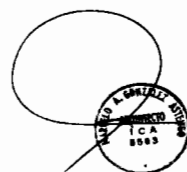
Densidad Bruta máxima	Unifamiliar 45 Vw /Há Multifamiliar 185 Vw /Há
Superficie predial mínima	Unifamiliar 150 m2 Multifamiliar 800 m2 Equip. Vecinal 400 m2 Equip. Comunal y Regional 800 m2
Frente predial mínimo	Unifamiliar 8 m / 5 m. en fondo de saco Multifamiliar 20 m Equipamiento 15 m
Cielos	70% de transparencia o cierre vegetal, hacia la calle y en deslindes con vecinos -en el tramo entre línea oficial y línea de edificación- Adicionalmente deberán atenderse a lo indicado en artículos 8 y 9.
Sistema de agrupamiento	Edificación aislada y pareada El pareo podrá ser usado hasta 3 pisos El deslinde común para el pareo se establecerá en el plano de loteo respectivo
Ante jardín mínimo	Unifamiliar 3 m. Multifamiliar y Equipamiento: 5 m El tratamiento de los antejardines deberá atenderse a lo indicado en el artículo 10.
Distanciamientos mínimos	Unifamiliar 3m Multifamiliar Según rasantes, 5 m mínimo Equipamiento Según rasantes, 5 m mínimo
Adosamiento	Según O.G.U.C.
Altura máxima de Edificación	Según rasante O.G.U.C.
Rasante	Según O.G.U.C.
Coefficiente de Constructibilidad	Unifamiliar 0,8 Multifamiliar 1,5 Equipamiento: 2,0
Coefficiente Ocupación de Suelo	Unifamiliar 0,5 (50 %) Multifamiliar 0,4 (40 %) Equipamiento 0,5 (50 %) Al menos un 10% del terreno se deberá tratar con paisajismo y/o áreas verdes. Este porcentaje podrá incluir el antejardín y las áreas verdes exigidas en estacionamientos





Plano analisis de pendiente

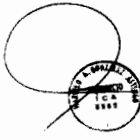
Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador

Tasador : Marcelo González Astengo				Valor de Terreno				Fecha Tasación : 16-08-2011				
								Valor UF : 21.964,92				
VALORACIÓN RESIDUAL DE TERRENO PARA PROYECTO INMOBILIARIO												
Nombre Cliente : Inmobiliaria Curauma S.A.				Rut : 96.715.460-1								
Ubicación : Lote CM-D1				Comuna : Valparaíso				Región : V				
NORMATIVA												
Normativa			Aplica		Máximo según Normas				Comentarios sobre aplicación Normativa			
Coeficiente aplicación de suelo			SI 40,00		Superficie edificada en 1º piso: 121.459 m2				El tasador debe considerar en su análisis que la superficie edificable máxima según coef. De constructibilidad no incluye restricciones debidas a rasantes, alturas máx. Permitidas, ni distanciamientos a medianeros, entre otros. Tampoco Considera disposiciones de Ordenanzas locales.			
Coeficiente de constructibilidad			No Definido 1,50		Sup.Edificable sobre terreno: 270.067 m2							
*Art. 63 LGUC (fusión de sitio)			SI 1,30									
*Art.6.1.5 OGUC (Area común <20% area útil)			NO 1,00									
*Art.2.6.4 OGUC (conjunto armónico)			NO 1,30						Advertencias			
Terreno constituye una manzana			SI 1,50									
Densidad Máxima			BRUTA Hab./Há. 740		Cantidad de viviendas: 2.246 viv.							
*Art.6.1.8 OGUC (Mayor densidad viv.<=4P)			NO 740									
Estacionamientos requeridos			Totales para proy.									
Subdivisión predial mínima(m2)			SI 800		Número de lotes: 133 Lotes							
Otras Normas												
ANÁLISIS CABIDA DEL PREDIO												
Proyecto Estimado				Terreno		m2		%		CONSTRUCCIÓN		
										M2		
Loteo Otros Usos Calificación de Riesgo Medio				Superficie Bruta		121.459		100		Superficie Bruta		
Conjunto Masivo de viviendas pareadas en condominio similar a Besalco.				*Expropiaciones y/o cesiones				1,2		123.530		
				*Calles y Pasajes				8,70%		74.118		
				*Areas Verdes				2,20%		49.412		
				Superficie Neta		106.771		87,90%		*2º piso y superior		
				Nº Lotes Project: 1 de 106.771 m2 promedio						* Bajo nivel terreno		
				Constructibilidad Terreno = 1,02						Superficie útil vendible		
										123.530		
										100,0%		
										Sup.Util/sup. Construida sobre terreno = 100,0%		
										% Ocupación de Suelo = 61,0%		
ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS												
COSTO		UF/m2 bruto	UF	%	VENTAS		SUP. UTIL M2		VALORES DE MERCADO ESTIMADO UF			
Urban.(UF/m2 terreno bruto)		0,450	54.656	3,0%	Tipo de Unidad Unidades		Total Promedio		UF/m2 Prom. Unidad Total %			
Constr.sobre nivel terreno		11,500	1.420.595	78,3%	Casas 2.246		123.530 55,00		18,50 1.018 2.285.305 100,00%			
Constr.bajo nivel terreno												
Costo Construcción			1.475.251	81,3%	Estacionamientos		— —		— —			
Otros Costos(% Constr.total)		23%	339.308	18,7%	Bodegas		— —		— —			
Total Costos 14,69 UF/m2 Útil		14,69	1.814.559	100%	Total Ventas 2246		123.530		18,50 1.018 2.285.305 100%			
1												
Nº de Etapas= 5 (iguales)					Plazos por etapa					Ventas		
Unid.etapa	Cantidad	Ventas UF	Costos UF	Terreno (m2)	Plazos /Etapas	Meses	Mes inicio	Mes fin	Recep. Final	Pie (venta en verde): 10%		
Casas	449	457.061			Urbanización	5,0	1	5	13	Velocidad Venta mensual		
					Construcción	9,0	1	9	14			
					Ventas Casas	15,0	1	15	—			
					Ventas	10	—	—				
Total Etapa	449	457.061	362.912	24.292	Total Meses Cada Etapa = 15,0		(1,2 años de venta)		Años de venta Total : 6,3			
					Tasa Min. Sugerida = 14,3%	Tasa BCU 5		=2,25%		Meses de desfase en recepción ingresos = 2		
VALOR MAXIMO DEL TERRENO					SÍNTESIS DEL PROYECTO							
		UF	UF/M2						UF 1º Etapa	% sobre Inversión	% sobre Ventas	UF/m2 Edific. Util
		BRUTO	NETO		% Util Superficie		% util		Total UF			
Una Etapa		39.068	1,61		Terreno Bruto = 121.459				139.283	39.068	9,7%	1,58
Total Predio		139.283	1,15		Neto = 106.771		89,7%					
					Urbanización =		54.656		10.931	2,7%	2,4%	0,44
					Construcción Bruto =		123.530		1.420.595	284.119	70,7%	11,5
					Total Construcción =		123.530		1.475.251	295.050	73,4%	11,94
					Otros Costos =		339.308		67.862	16,9%	14,8%	2,75
					Total Inversión =		1.953.842		401.980	100,0%	87,9%	16,27
					Total Ventas =		123.530		100,0%	2.285.305	114,0%	18,50
					Utilidad =		331.463		55.081	13,7%	12,1%	2,23
Comentarios u Observaciones												
Análisis de Mercado												

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL VALOR UF/m² BRUTO DEL TERRENO

Tasa de descuento v/s Velocidad Ventas Casas
Tasa de descuento anual

		13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
Velocidad Ventas Mes						
	1,15	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-20%	24,00	1,206	1,085	0,972	0,865	0,766
-10%	27,00	1,303	1,182	1,068	0,961	0,860
	30,00	1,383	1,261	1,147	1,038	0,936
10%	33,00	1,423	1,301	1,186	1,077	0,974
20%	36,00	1,430	1,309	1,194	1,085	0,982

		16,65	17,58	18,50	19,43	20,35	
		10,35	10,925	11,5	12,075	12,65	
		Ventas Casas v/s Costo Construcción					
		Ventas UF/m2					
		-10%	-5%		5%	10%	
		1,15	16,650	17,575	18,500	19,425	20,350
Costos UF/m2	-10%	10,350	1,142	1,702	2,115	2,675	3,236
	-5%	10,925	0,666	1,226	1,631	2,191	2,752
		11,500	0,189	0,750	1,147	1,707	2,268
	5%	12,075	-0,287	0,274	0,663	1,223	1,784
	10%	12,650	-0,763	-0,203	0,179	0,739	1,300

Tasa de descuento v/s Ventas Casas							
Tasa de descuento anual							
		-2%	-1%	1%	2%		
Ventas UF/m2		1,15	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
	-10%	16,650	0,362	0,273	0,189	0,110	0,036
	-5%	17,575	0,958	0,851	0,750	0,654	0,564
		18,500	1,383	1,261	1,147	1,038	0,936
	5%	19,425	1,979	1,839	1,707	1,582	1,464
	10%	20,350	2,575	2,417	2,268	2,127	1,993

Ventas v/s Velocidad Ventas Casas							
Ventas UF/m2							
			-10%	-5%	5%	10%	
		1,15	16,650	17,575	18,600	19,425	20,350
Velocidad Ventas M	-20%	24,00	0,092	0,608	0,972	1,488	2,003
	-10%	27,00	0,150	0,688	1,068	1,606	2,144
		30,00	0,189	0,750	1,147	1,707	2,268
	10%	33,00	0,208	0,781	1,186	1,758	2,330
	20%	36,00	0,215	0,788	1,194	1,766	2,339

Tasa de descuento v/s Costo Construcción

Tasa de descuento anual

		-2%	-1%		1%	2%
Costo Constr. UF/m ²						
	1,15	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-10%	10,350	2,397	2,252	2,115	1,985	1,863
-5%	10,925	1,890	1,757	1,631	1,512	1,399
	11,500	1,383	1,261	1,147	1,038	0,936
5%	12,075	0,876	0,766	0,663	0,565	0,473
10%	12,650	0,369	0,271	0,179	0,092	0,010

Costo Construcción v/s Velocidad Ventas Casas						
Costos UF/m2						
		-10%	-5%		5%	10%
	1,15	10,360	10,925	11,500	12,075	12,650
-20%	24,00	1,871	1,421	0,972	0,522	0,073
-10%	27,00	2,001	1,534	1,068	0,602	0,136
	30,00	2,115	1,631	1,147	0,663	0,179
10%	33,00	2,173	1,679	1,186	0,692	0,199
20%	36,00	2,181	1,687	1,194	0,700	0,207

Tasa de descuento v/s Costo Urbanización

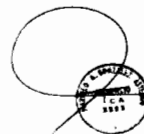
Tasa de descuento anual

		-2%	-1%	1%	2%	
Urbanización UF/m ²						
	1,15	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-10%	0,405	1,423	1,300	1,185	1,076	0,973
-5%	0,428	1,403	1,281	1,166	1,057	0,954
	0,450	1,383	1,261	1,147	1,038	0,936
5%	0,473	1,363	1,242	1,128	1,020	0,918
10%	0,495	1,343	1,222	1,109	1,001	0,900

Ventas Casas v/s Costo Urbanización						
Ventas UF/m2						
		-10%	-5%	5%	10%	
Urbanización UF/m2	1,15	16,650	17,575	18,500	19,425	20,350
	-10% 0,405	0,227	0,787	1,185	1,745	2,306
	-5% 0,428	0,208	0,769	1,166	1,726	2,287
	0,450	0,189	0,750	1,147	1,707	2,268
	5% 0,473	0,171	0,731	1,128	1,688	2,249
	10% 0,495	0,152	0,712	1,109	1,669	2,230

Costo Urbaniz. v/s Costo Construcción							
Costo Urbanización							
		-10%	-5%		5%	10%	
Costo Constr. UF/m2	1,15	0,405	0,428	0,450	0,473	0,495	
	-10%	10,350	2,153	2,134	2,115	2,096	2,077
	-5%	10,925	1,669	1,650	1,631	1,612	1,593
		11,500	1,185	1,166	1,147	1,128	1,109
	5%	12,075	0,701	0,682	0,663	0,644	0,625
	10%	12,650	0,217	0,198	0,179	0,160	0,140

Costo Urbaniz. v/s Velocidad Ventas Casas						
Costo Urbanización						
		-10%	-5%	5%	10%	
Velocidad Ventas Mes	1,15	0,405	0,428	0,460	0,473	0,495
	-20% 24,00	1,007	0,989	0,972	0,954	0,936
	-10% 27,00	1,105	1,087	1,068	1,050	1,031
	30,00	1,185	1,166	1,147	1,128	1,109
	10% 33,00	1,225	1,205	1,186	1,167	1,147
	20% 36,00	1,233	1,213	1,194	1,174	1,155



RESUMEN
INFORME DE TASACION
PARA BIENES RAICES URBANOS

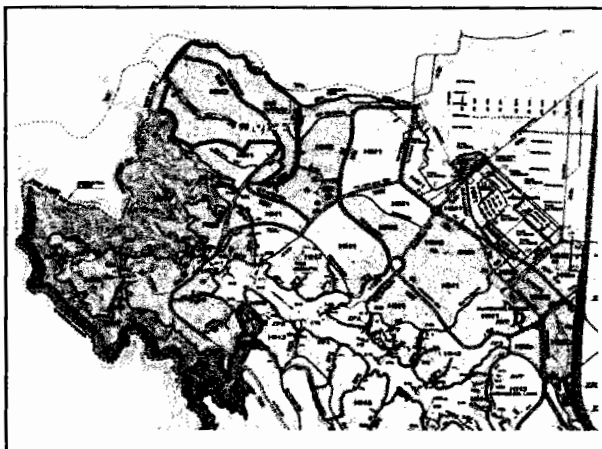
Nº INTERNO
Nº SOLICITUD
COORDENADAS
FECHA
VALOR U.F.

Nº 3 año 2011

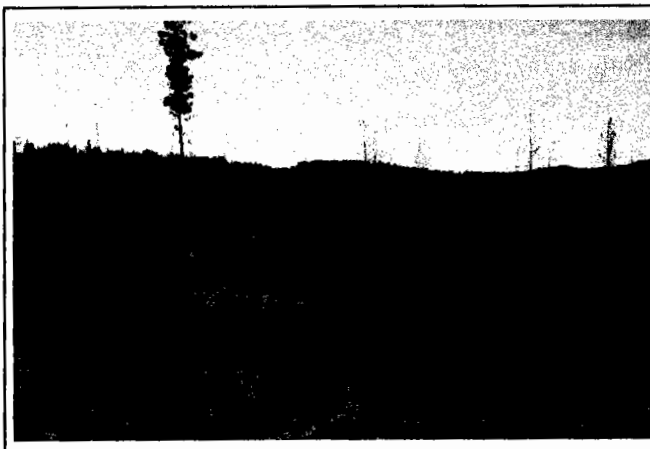
16-08-2011
21.964,92

NOMBRE DEL CLIENTE	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO	Cristian Colacci R.	OFICINA	Gerente Desarrollo Cur

DIRECCION	Lote CM-E	REGION	V Región	Mes/Año
COMUNA	Valparaíso	CIUDAD	Valparaíso	Agosto/2011
TIPO DE BIEN	Terreno Urbano	Nº DE ROL	Sin información	
CALIDAD GARANTIA	Regular	Avalúo Fiscal		



PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFIA EXTERIOR

VALOR DE TASACION

\$ 11.855.150.000 U.F. 539.731,08

VALOR AJUSTADO S.B.I.F.

20%

\$ 9.484.120.000 U.F. 431.784,86

RENTA ESTIMADA

\$ 95.000

VALOR SEGURO RECOMENDADO

U.F.

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO

36 Meses

Marcelo González Astengo
Arquitecto

TASADOR

OBSERVACIONES :

Ver análisis de cabida adjunto.

INFORME DE TASACION
PARA BIENES RAICES URBANOS

N° INTERNO	N° 3 año 2011
N° SOLICITUD	
COORDENADAS	
FECHA	16-08-2011

NOMBRE DEL CLIENTE	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO	Cristian Colacci R.	Solicitante	Gerente Desarrollo Curauma

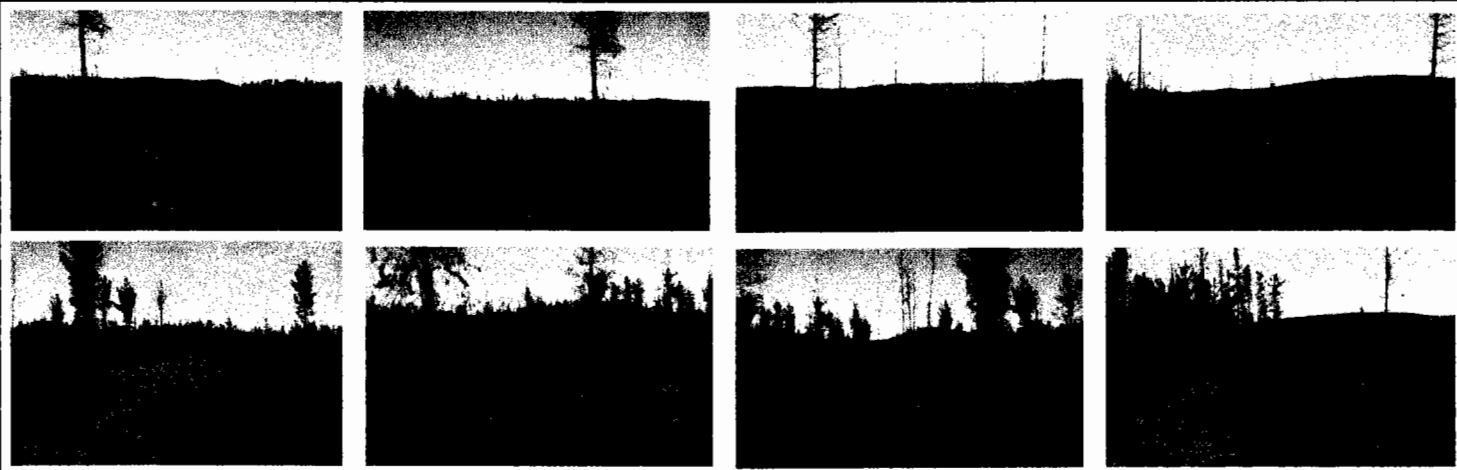
DIRECCION	Lote CM-E					
COMUNA	Valparaíso	CIUDAD	Valparaíso	REGION	V Región	
TIPO DE BIEN	Terreno Urbano			N° DE ROL	Sin información	Mes/Año
CALIDAD	Regular			Avalúo Fiscal		Agosto/2011

URBANIZACION						
TIPO DE CALZADA	No existe	SOLERA	No existe	ACERA	No existe	
ELECTRICIDAD	Factibilidad	AGUA	Sinb Factibilidad	GAS	No aplica	
ALCANTARILLADO	Sin Factibilidad			Sec	No aplica	
VECINDARIO						
CALIDAD	Area urbana en expansión	ANTIGÜEDAD	2	MOVILIZACION		Ceranía media
COLEGIOS	Ceracanía media			INTERES POR EL SECTOR		Medio Bajo

DESCRIPCION DEL BIEN:	
El predio objeto del presente informe de tasación corresponde a lote CM-E, se ubica en el sector norponiente de Curauma, con acceso por vialidad proyectada Avda Salto del Agua, en una área definida por el plano regulador como zona HM2 zona mixta y área HH1. El predio se ubica en un contexto urbano en expansión, tendiente a usos habitacionales, para segmentos de ingreso medio bajos, cercano a proyectos habitacionales en desarrollo contruidos por Besalco e Invica, correspondiente a viviendas pareadas, de dos pisos de altura , con un total de 392 viviendas, en construcción y en proceso de comercialización, con valores que van de 850 a 990 UF. El terreno presenta una forma irregular y topografía irregular con pendientes suaves a media y zona de quebradas área sur poniente, El predio resulta apto para desarrollo inmobiliario en extensión. presenta áreas de restricción de area verde pública, vialidad y protección de estero. Nota: El predio se encuentra fuera del radio de conseción esval y no cuenta con factibilidad de servicios sanitarios, situación que condiciona el desarrollo inmediato en el área, sin embargo representa un inversión estrategica para la sanitaria local Esval y permite el ingreso de nuevos actores al servicio de prestaciones sanitarios (Grupo Curauma cuenta con derechos de agua y sondea el incio de actividades en el sector).	

EDIFICACION					
Descripción	Código S.I.I.	m ²	S/m ²	U.F./m ²	Valor \$
No existen obras a valorar					
Superficie Total Construida			m ²	Sub Total Construcciones	
TERRENO	Regular	Irregular ☒	Forma y topografía Irregular		
Descripción	Terreno Afecto a Expropiación			SI	
Dimensiones:				NO	☒
Frente:	mt.	Fondo:	mt.		
Superficie Total	1.055.461,11	m ²	Observaciones Importantes v/o Restricciones Se cuenta con información global de cabida entregada por el mandante Curauma S.A. además se realizó un levantamiento para identificar vialidad, areas verdes y zonas de protección.		
Afecto a Expropiación		m ²			
SUPERFICIE UTIL	1.055.461,11	m ²			
VALORIZACION TERRENO					
SECTORES DEL TERRENO		m ²	S/m ²	U.F./m ²	Valor \$
Franja de uso HH1		240.777,25	12.500	0,57	3.009.715.625
Franja de uso HM2		549.628,70	13.200	0,60	7.255.098.840
Franja de protección de Quebradas		96.231,05	6.000	0,15	577.386.300
Franja de Restricción vialidad.		72.805,51	6.000	0,15	436.833.060
Franja protección de Esteros		76.100,00	6.000	0,15	456.600.000
Franja Area verde Pública		19.918,60	6.000	0,15	119.511.600
VALOR TOTAL TERRENO					\$ 11.855.145.425
Nota: Las areas verdes y protección representan un valor de entorno para la urbanización de curauma y aporta constructibilidad.					
OBRAS COMPLEMENTARIAS					Valor \$
No existen obras complementarias.					
VALOR GLOBAL OO.CC.					

FOTOS COMPLEMENTARIAS



OBLIGATORIO

COMENTARIO DE MERCADO Y USOS ALTERNATIVOS DE LA PROPIEDAD:

DATOS DE MERCADO DE SUELOS DEL SECTOR

Ubicación	Sup. Util .M2	\$/M2	uf/m2	Total
Curauma Sur Oriente	96.500,00	26.357	1,20	2.543.450.500
Curauma Sur Oriente	53.400,00	26.357	1,20	1.407.463.800
Placilla	51.000,00	15.375	0,70	784.125.000
Curauma Norponinte	62.500,00	20.867	0,95	1.304.187.500
La Polvora	70.000,00	12.080	0,55	845.600.000
PROMEDIO DEL SECTOR			0,92	

Fte. Referencias de ventas en paños en construcción sector norponiente y oferta de predios en sectores periurbanos Ver detalle con criterio de homologación y analisis de cabida por cada uno de los sectores HH1- HM2

INDICES

Indice de Construcción:
Indice de Terreno: 0,51 UF/m2

RIESGOS A CUBRIR

Incendio
Actos Maliciosos
Catástrofes Naturales

Monto Seguro
Recomendado

Permiso Edificación
Recepción Final
Otros Permisos

No aplica
No aplica

Acogido a:

VALOR COMERCIAL	\$	11.855.145.425	U.F.	539.730,87
VALOR DE TASACION	\$	11.855.150.000	U.F.	539.731,08
VALOR AJUSTADO S.B.LF.	\$	9.484.120.000	U.F.	431.784,86
RENTA ESTIMADA	\$	95.000		

EDIFICACIONES DESMONTABLES TASADAS EN EL RUBRO EDIFICACION :

Valor Total Prendas \$ U.F.

OBRAS COMPLEMENTARIAS (DESCRIPCION):

No existen obras valorizar.

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO 36 Meses

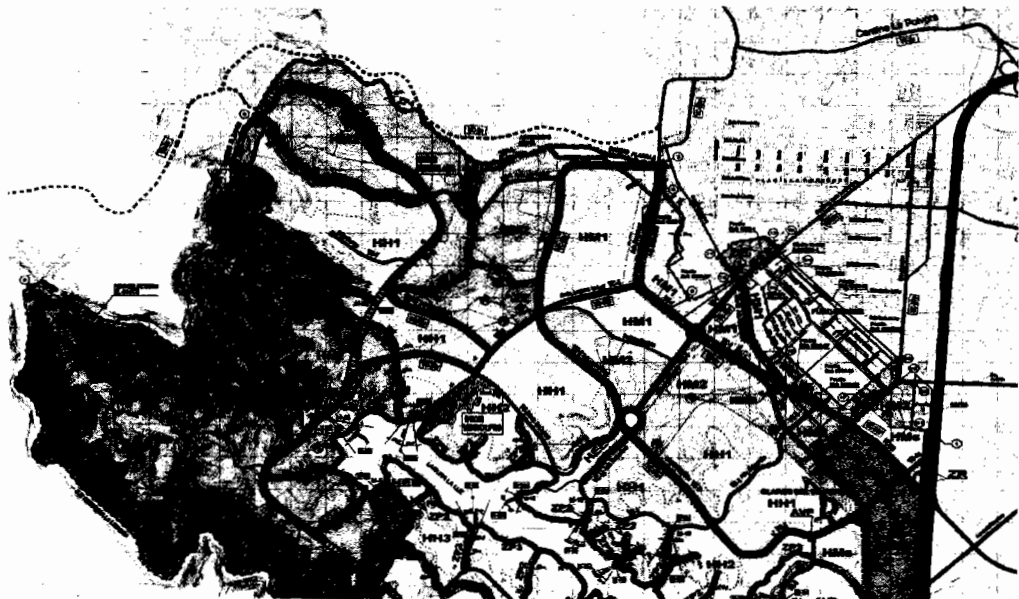
VALOR (UF/\$) 21.964,92
FECHA 16 de Agosto de 2011

Marcelo González Astengo
Arquitecto

TASADOR

OBSERVACIONES :

Ver análisis de cabida adjunto.



HM2: Habitacional, Mixta 2

Normas de Uso de Suelo

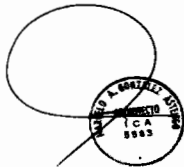
Usos de suelo permitidos:	Escalas
• Vivienda	-----
• Equipamiento Salud	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Educación	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Seguridad	Vecinal
• Equipamiento Culto	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Cultura	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Organización Comunitaria	Vecinal
• Equipamiento Servicios Públicos	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Deportes	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Áreas Verdes	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Esparcimiento y Turismo (Cabañas, Pubs, Discotecas, y similares sólo se permitirán si son parte integral de un proyecto hotelero, comercial o turístico-recreativo)	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Comercio Minorista	Vecinal, Comunal y Regional
• Servicios Artesanales	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Servicios Profesionales y Empresariales	Vecinal, Comunal y Regional
• Transporte	Vecinal, Comunal
• Infraestructura de servicios	Vecinal, Comunal y Regional
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente	

Notas:

- 1) Los accesos hacia Vías Colectoras (VC) y de Servicio (VS) deberán atenderse a lo indicado en artículo 36 del Capítulo V.
2) La Vivienda Multifamiliar de 5 o más pisos no podrá localizarse con frente a vías Locales o Pasajes.
3) Los Equipamientos de escala Vecinal deberán localizarse con frente a vías Locales o superiores, los de escala Comunal deberán localizarse con frente a vías de Servicio o superiores y los de escala Regional deberán localizarse con frente a vías Colectoras o superiores, de acuerdo a las categorías establecidas en el artículo 2.3.1 de la OGUC.

Normas de Edificación :

Densidad Bruta máxima	Unifamiliar 45 Vw /Há Multifamiliar 185 Vw /Há
Superficie predial mínima	Unifamiliar 150 m2 Multifamiliar 800 m2 Equip. Vecinal 400 m2 Equip. Comunal y Regional 800 m2
Frente predial mínimo	Unifamiliar 8 m / 5 m en fondo de saco Multifamiliar 20 m Equipamiento 15 m
Cierros	70% de transparencia o cierre vegetal, hacia la calle y en distancias con vecinos -en el tramo entre línea oficial y línea de edificación- Adicionalmente deberán atenderse a lo indicado en artículos 8 y 9.
Sistema de agrupamiento	Edificación aislada y pareada El pareo podrá ser usado hasta 3 pisos El distinde común para el pareo se establecerá en el plano de loteo respectivo
Ante jardín mínimo	Unifamiliar 3 m Multifamiliar y Equipamiento 5 m El tratamiento de los antejardines deberá atenderse a lo indicado en el artículo 10.
Distanciamientos mínimos	Unifamiliar 3m Multifamiliar Según rasantes, 5 m mínimo Equipamiento Según rasantes, 5 m mínimo
Adosamiento	Según O.G.U.C
Altura máxima de Edificación	Según rasante O.G.U.C
Rasante	Según O.G.U.C
Coefficiente de Constructibilidad	Unifamiliar 0,8 Multifamiliar 1,5 Equipamiento 2,0
Coefficiente Ocupación de Suelo	Unifamiliar 0,5 (50 %) Multifamiliar 0,4 (40 %) Equipamiento 0,5 (50 %) Al menos un 10% del terreno se deberá tratar con paisajismo y/o áreas verdes. Este porcentaje podrá incluir el antejardín y las áreas verdes exigidas en estacionamientos



HH1: Habitacional - 1

Normas de Uso de Suelo

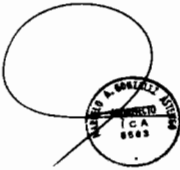
Usos de suelo permitidos:	Escalas
• Vivienda	-----
• Equipamiento Salud	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Educación	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Seguridad	Vecinal
• Equipamiento Culto	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Cultura	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Organización Comunitaria	Vecinal
• Equipamiento Servicios Públicos	Vecinal
• Equipamiento Deportes	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Áreas Verdes	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Esparcimiento y Turismo (Cabarets, Pubs, Discotecas, y similares sólo se permitirán si son parte integral de un proyecto hotelero, comercial o turístico-recreativo)	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Comercio Minorista	Vecinal y Comunal
• Servicios Artesanales	Vecinal y Comunal
• Equipamiento Institucional y Oficinas	Vecinal y Comunal
• Infraestructura de servicios	Vecinal, Comunal y Regional
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente.	

Notas:
1) Los accesos hacia Vías Colectoras (VC) y de Servicio (VS) deberán atenderse a lo indicado en artículo 36 del Capítulo V.
2) La Vivienda Multifamiliar de 5 o más pisos no podrá localizarse con frente a vías Locales o Pasajes.
3) Los Equipamientos de escala Vecinal deberán localizarse con frente a vías Locales o superiores, los de escala Comunal deberán localizarse con frente a vías de Servicio o superiores, y los de escala Regional deberán localizarse con frente a vías Colectoras o superiores; de acuerdo a las categorías establecidas en el artículo 2.3.1. de la OGUC.

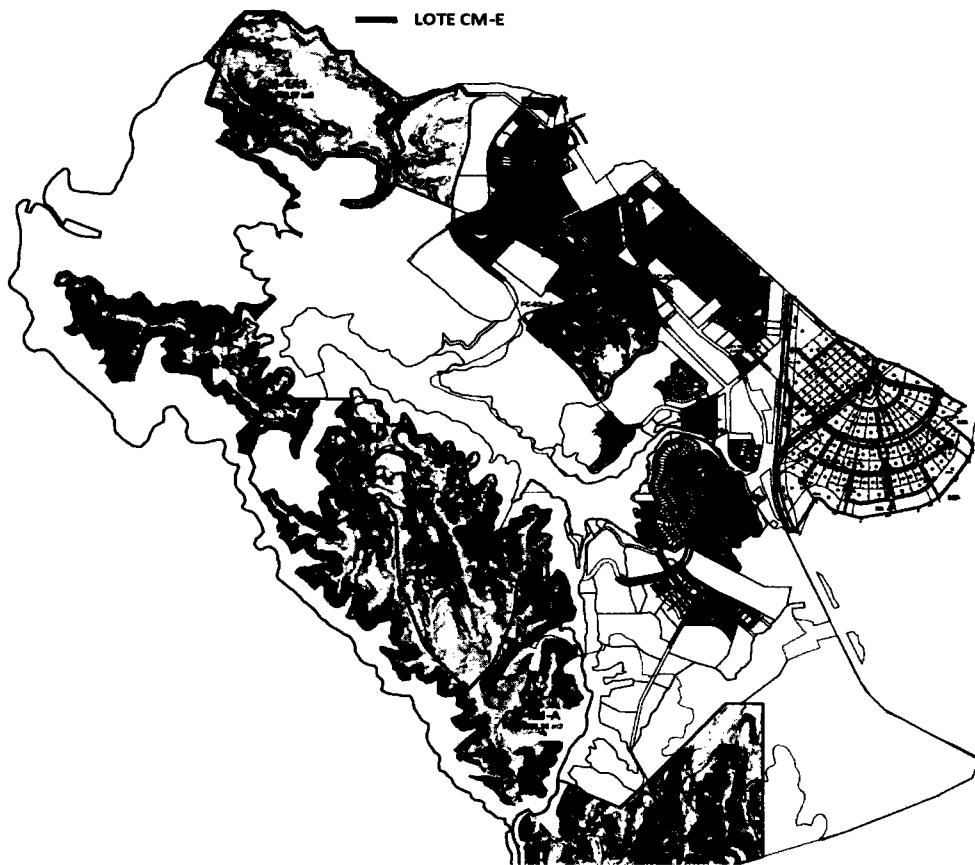
Normas de Edificación :

Densidad Bruta máxima	Unifamiliar : 35 Viv/Há. Multifamiliar: 140 Viv/Há.
Superficie predial mínima	Unifamiliar: 200 m2 Multifamiliar: 1.000 m2 Equip. Vecinal: 500 m2 Equip. Comunal: 1.000 m2
Frente predial mínimo:	Unifamiliar: 10 m / 7 m. en fondo de saco Multifamiliar: 20 m. Equipamiento Vecinal: 14 m. Equipamiento Comunal: 20 m.
Cierros	70% de transparencia o cierre vegetal, hacia la calle y en deslindes con vecinos -en el tramo entre línea oficial y línea de edificación- Adicionalmente deberán atenderse a lo indicado en artículos 8 y 9.
Sistema de Agrupamiento:	Aislado y Pareado. Para Equipamiento Comunal sólo agrupamiento aislado. • El pareo en uso Habitacional podrá ser usado hasta 3 pisos. • El deslinde común para el pareo se establecerá en el plano de loteo respectivo. • Los volúmenes edificados no podrán tener ninguna fachada de largo superior a 50 m.
Antejardín mínimo:	Unifamiliar: 3 m. Multifamiliar y Equip.: 5 m. El tratamiento de los antejardines deberá atenderse a lo indicado en el artículo 10.
Distanciamientos mín.:	Unifamiliar: 3 m. Multifamiliar y Equip.: Según rasantes, con 5 m. mínimo
Adosamiento:	Según O.G.U.C.
Altura máxima de edif.:	Según rasante O.G.U.C. En Subzona de Laderas (bajo L.C.) la altura estará definida por la combinación de: • Altura máxima de 18 m. sobre suelo natural (aplicada según artículo 7). • Rasante horizontal a 11 m. de altura (aplicada según artículo 7).
Rasante	Rasante O.G.U.C. y Rasante Horizontal, según corresponda.
Coefficiente de Constructibilidad:	Unifamiliar : 0,7 Multifamiliar : 1,7 / 1,5 en subzona de Laderas (bajo L.C.) Equipamiento : 1,0
Coefficiente Ocupación de Suelo :	Unifamiliar : 0,45 (45 %) Multifamiliar / Equipamiento : 0,3 (30 %) Al menos un 15% del predio se deberá tratar con paisajismo y/o áreas verdes. Este porcentaje podrá incluir el antejardín y las áreas verdes exigidas en los estacionamientos.

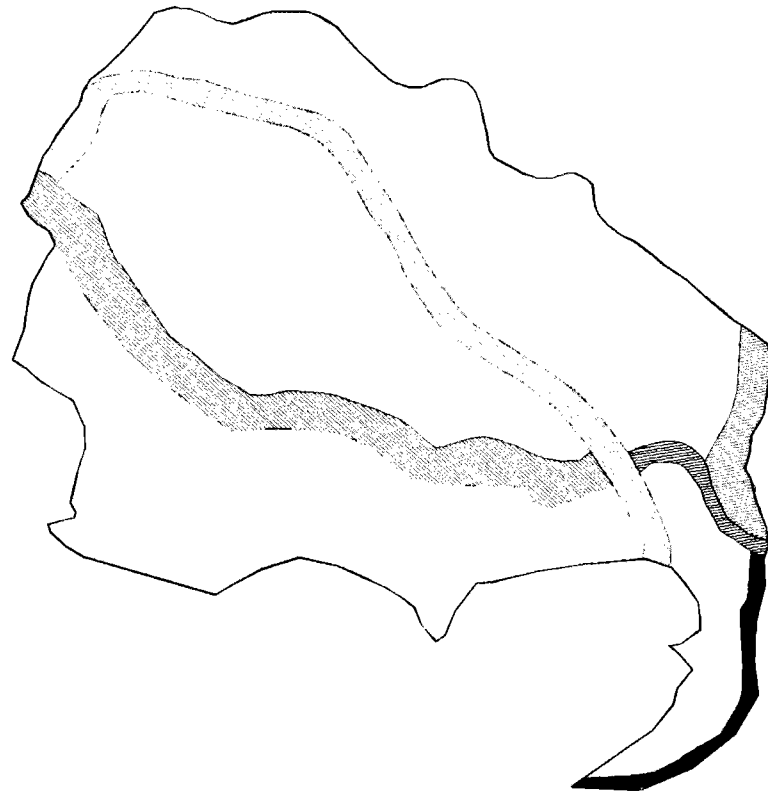
Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador

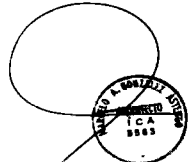


Plano analisis de pendiente



Plano analisis superficies

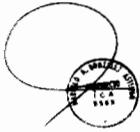
Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador

Tasador : Marcelo González Astengo				Valor de Terreno				Fecha Tasación : 16-08-2011			
								Valor UF : 21.964,92			
VALORACIÓN RESIDUAL DE TERRENO PARA PROYECTO INMOBILIARIO											
Nombre Cliente : Inmobiliaria Curauma S.A.				Rut : 96.715.460-1							
Ubicación : Lote CM-E, Zona HM2				Comuna : Valparaíso				Región : V			
NORMATIVA											
Normativa			Aplica		Máximo según Normas				Comentarios sobre aplicación Normativa		
Coeficiente aplicación de suelo			SI 40,00		Superficie edificada en 1º piso: 719.017 m2				El tasador debe considerar en su análisis que la superficie edificable máxima según coef. De constructibilidad no incluye restricciones debidas a rasantes, alturas máx. Permitidas, ni distanciamientos a medianeros, entre otros. Tampoco Considera disposiciones de Ordenanzas locales.		
Coeficiente de constructibilidad			No Definido 1,50		Sup.Edificable sobre terreno: 1.446.563 m2						
*Art. 63 LGUC (fusión de sitio)			SI 1,30								
*Art.6.1.5 OGUC (Area común <20% area útil)			NO 1,00								
*Art.2.6.4 OGUC (conjunto armónico)			NO 1,30								
Terreno constituye una manzana			SI 1,50						Advertencias		
Densidad Máxima			BRUTA Hab./Há. 740		Cantidad de viviendas: 13.301 viv.						
*Art.6.1.8 OGUC (Mayor densidad viv.<=4P)			NO 740								
Estacionamientos requeridos			Totales para proy.								
Subdivisión predial mínima(m2)			SI 800		Número de lotes: 658 Lotes						
Otras Normas											
ANÁLISIS CABIDA DEL PREDIO											
Proyecto Estimado			Terreno		m2		%		CONSTRUCCIÓN		
Loteo Otros Usos			Calificación de Riesgo		Medio		Superficie Bruta		731.500 100%		
Conjunto de Viviendas pareadas en condominio similar a Besalco.							*Expropiaciones y/o cesiones		438.900 60,0%		
							*Calles y Pasajes		292.600 40,0%		
							* Areas Verdes		Superficie útil vendible		
							Superficie Neta		731.500 100,0%		
							Nº Lotes Project: 1 de 526.742 m2 promedio		Supf. Util/sup. Construida sobre terreno = 100,0%		
							Constructibilidad Terreno = 1,02		% Ocupación de Suelo = 61,0%		
ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS											
COSTO		UF/m2 bruto	UF	%	VENTAS		SUP. UTIL M2		VALORES DE MERCADO ESTIMADO UF		
Urban.(UF/m2 terreno bruto)		0,450	323.558	3,0%	Tipo de Unidad		Unidades		UF/m2		%
Constr.sobre nivel terreno		11,500	8.412.250	78,3%	Casas		13.300		18,20		100,00%
Constr.bajo nivel terreno					Estacionamientos						
Costo Construcción			8.735.808	81,3%	Bodegas						
Otros Costos(% Constr.total)		23%	2.009.236	18,7%	Total Ventas		13.300		18,20		100%
Total Costos		14,69	10.745.044	100%							
DESARROLLO DEL PROYECTO											
Nº de Etapas= 12 (iguales)					Plazos por etapa					Ventas	
Unid.etapa	Cantidad	Ventas UF	Costos UF	Terreno (m2)	Plazos /Etapas	Meses	Mes inicio	Mes fin	Recep. Final	Pie (venta en verde): 10%	
Casas	1108	1.109.442			Urbanización	5,0	1	5	10	Velocidad Venta mensual Casas/mes 55,00	
					Construcción	9,0	1	9	10		
					Ventas Casas	20,2	1	21	—		
					Ventas	10			—		
Total Etapa	1.108	1.109.442	895.420	59.918	Total Meses Cada Etapa = 21,0 (1,8 años de venta)					Años de venta Total : 21,0	
					Tasa Min. = 14,3%		Tasa BCU =2,25%		Meses de desfase en recepcion ingresos = 2		
VALOR MÁXIMO DEL TERRENO					SÍNTESIS DEL PROYECTO						
UF		UF/M2									
		BRUTO		NETO		% Util		Superficie		% util	
Una Etapa		91.135		1,52		2,08		719.017		384.559	
Total Predio		384.559		0,53		0,73		526.742		73,3%	
								323.558		26.963	
								731.500		8.412.250	
								731.500		727.984	
								2.009.236		167.436	
								11.129.603		986.555	
								731.500		100,0%	
								13.313.300		112,0%	
								2.183.697		12,5%	
										11,1%	
										2,02	
Comentarios u Observaciones											
Análisis de Mercado											

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

Tasador : Marcelo González Astengo

Valor de Terreno

Fecha Tasación : 16-08-2011

Valor UF : 21.964,92

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL VALOR UF/m2 BRUTO DEL TERRENO

13,0% 14,0% 15,0% 16,0% 17,0%

16,38 17,29 18,20 19,11 20,02

10,35 10,925 11,5 12,075 12,65

Tasa de descuento v/s Velocidad Ventas Casas
Tasa de descuento anual

		Tasa de descuento anual					
		-2%	-1%	1%	2%		
		0.53	13.0%	14.0%	15.0%	16.0%	17.0%
Velocidad Ventas Mies	-20%	44.00	0.476	0.408	0.349	0.296	0.248
	-10%	49.50	0.586	0.513	0.449	0.391	0.339
		55.00	0.679	0.603	0.535	0.474	0.419
	10%	60.50	0.771	0.691	0.620	0.556	0.497
	20%	66.00	0.866	0.783	0.708	0.640	0.578

Ventas Casas v/s Costo Construcción
Ventas UF/m2

		Ventas UF/m2					
		-10%	-5%	5%	10%		
Costos UF/m2		0,53	16,380	17,290	18,200	19,110	20,020
	-10%	10,350	0,536	0,810	1,012	1,287	1,562
	-5%	10,925	0,301	0,576	0,774	1,049	1,324
		11,600	0,066	0,341	0,535	0,810	1,085
	5%	12,075	-0,169	0,106	0,296	0,571	0,846
	10%	12,650	-0,404	-0,129	0,057	0,332	0,607

Tasa de descuento v/s Ventas Casas
Tasa de descuento anual

		Tasa de descuento anual				
		-2%	-1%	1%	2%	
	0,53	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-10%	16.380	0,150	0,105	0,066	0,030	-0,002
-5%	17.290	0,459	0,396	0,341	0,290	0,245
	18.200	0,679	0,603	0,535	0,474	0,419
5%	19.110	0,988	0,894	0,810	0,734	0,666
10%	20.020	1,297	1,185	1,085	0,995	0,913

Ventas v/s Velocidad Ventas Casas
Ventas UF/m2

		Ventas SPIN2					
		-10%	-5%	5%	10%		
Velocidad Ventas M	0,53	16,380	17,290	18,200	19,110	20,020	
	-20%	44,00	-0,043	0,188	0,349	0,579	0,810
	-10%	49,50	0,014	0,269	0,449	0,704	0,959
		55,00	0,066	0,341	0,535	0,810	1,085
	10%	60,50	0,113	0,410	0,620	0,917	1,214
	20%	66,00	0,158	0,480	0,708	1,029	1,350

Tasa de descuento v/s Costo Construcción

Tasa de descuento anual

		Tasa de descuento anual					
		-2%	-1%	1%	2%		
		0,53	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
Costo Constr. UF/m2	-10%	10,350	1,208	1,105	1,012	0,929	0,854
	-5%	10,925	0,943	0,854	0,774	0,702	0,637
		11,500	0,679	0,603	0,535	0,474	0,419
	5%	12,075	0,414	0,352	0,296	0,246	0,201
	10%	12,650	0,149	0,101	0,057	0,019	-0,016

Costo Construcción v/s Velocidad Ventas Casas

Costos UF/m2

		Costos SP/Min					
		-10%	-5%	5%	10%		
Velocidad Ventas %		0,53	10,360	10,925	11,600	12,075	12,650
	-20%	44,00	0,759	0,554	0,349	0,144	-0,061
	-10%	49,50	0,887	0,673	0,449	0,225	0,001
		55,00	1,012	0,774	0,535	0,296	0,057
	10%	60,50	1,132	0,876	0,620	0,384	0,109
	20%	66,00	1,258	0,983	0,708	0,433	0,158

Tasa de descuento v/s Costo Urbanización

Tasa de descuento anual

		Tasa de descuento anual					
		-2%	-1%	1%	2%		
Urbanización Uf/m2	0.53	13.0%	14.0%	15.0%	16.0%	17.0%	
	-10%	0.405	0.699	0.622	0.554	0.492	0.436
	-5%	0.428	0.689	0.613	0.544	0.483	0.428
		0.460	0.679	0.603	0.535	0.474	0.419
	5%	0.473	0.668	0.593	0.525	0.465	0.410
	10%	0.495	0.658	0.583	0.516	0.456	0.402

Ventas Casas v/s Costo Urbanización

Ventas UF/m2

		Variación UF/m2					
		-10%	-5%	5%	10%		
Urbanización UF/m2	0,53	16,380	17,290	18,200	19,110	20,020	
	-10%	0,405	0,084	0,359	0,554	0,829	1,104
	-5%	0,428	0,075	0,350	0,544	0,819	1,094
		0,460	0,066	0,341	0,535	0,810	1,085
	5%	0,473	0,056	0,331	0,525	0,800	1,075
	10%	0,495	0,047	0,322	0,516	0,791	1,066

Costo Urbaniz. v/s Costo Construcción

Costo Urbanización

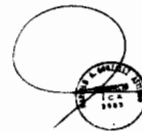
		Costo Construcción					
		-10%	-5%	5%	10%		
Costo Constr. UF/m2	0,53	0,405	0,428	0,450	0,473	0,495	
	-10%	10,350	1,031	1,022	1,012	1,003	0,994
	-5%	10,925	0,792	0,783	0,774	0,764	0,755
		11,600	0,554	0,544	0,535	0,525	0,516
	5%	12,075	0,315	0,305	0,296	0,287	0,277
	10%	12,650	0,076	0,067	0,057	0,048	0,038

Costo Urbaniz. v/s Velocidad Ventas Casas

Costo Urbanización

		-10%	-5%	5%	10%	
Velocidad Ventas Mies	0,53	0,405	0,428	0,460	0,473	0,495
-20%	44,00	0,365	0,357	0,349	0,341	0,333
-10%	49,50	0,466	0,458	0,449	0,440	0,431
	55,00	0,554	0,544	0,535	0,525	0,516
10%	60,50	0,640	0,630	0,620	0,610	0,600
20%	66,00	0,729	0,719	0,708	0,697	0,686

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZALEZ ASTENGO

Arquitecto - Tasador .

Tasador : Marcelo González Astengo		Valor de Terreno		Fecha Tasación : 16-08-2011	
				Valor UF : 21.964,92	
VALORACIÓN RESIDUAL DE TERRENO PARA PROYECTO INMOBILIARIO					
Nombre Cliente : Inmobiliaria Curauma S.A.		Rut : 96.715.460-1			
Ubicación : Lote CM-E, Zona HH1		Comuna : Valparaíso		Región : V	
NORMATIVA					
Normativa		Aplica		Máximo según Normas	
Comentarios sobre aplicación Normativa					
Coeficiente aplicación de suelo		SI 30,00		Superficie edificada en 1º piso: 335.983 m2	
Coeficiente de constructibilidad		No Definido 1,50		Sup.Edificable sobre terreno: 663.050 m2	
*Art. 63 LGUC (fusión de sitio)		SI 1,30			
*Art.6.1.5 OGUC (Area común <20% area útil)		NO 1,00			
*Art.2.6.4 OGUC (conjunto armónico)		NO 1,30			
Terreno constituye una manzana		SI 1,50			
Densidad Máxima		BRUTA Hab./Há. 580		Cantidad de viviendas: 4.871 viv.	
*Art.6.1.8 OGUC (Mayor densidad viv.<=4P)		NO 580			
Estacionamientos requeridos		Totales para proy.			
Subdivisión predial mínima(m2)		SI 800		Número de lotes: 300 Lotes	
Otras Normas					
ANÁLISIS CABIDA DEL PREDIO					
Proyecto Estimado		Terreno		CONSTRUCCIÓN	
Loteo Otros Usos		m2 %		M2 %	
Calificación de Riesgo Medio		Superficie Bruta 335.983 100		Superficie Bruta 191.620 100%	
Conjunto de Viviendas pareadas en condominio similar a Besalco.		*Expropiaciones y/o cesiones 12,30%		*1º Piso 114.972 60,0%	
		*Calles y Pasajes 12,10%		*2º piso y superior 76.648 40,0%	
		* Areas Verdes 4,10%		* Bajo nivel terreno	
		Superficie Neta 240.316 71,50%		Superficie útil vendible 191.620 100,0%	
		Nº Lotes Project: 1 de 144.649 m2 promedio		Supf. Util/sup. Construida sobre terreno = 100,0%	
		Constructibilidad Terreno = 0,57		% Ocupación de Suelo = 34,2%	
ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS					
COSTO		UF/m2 bruto UF %		VENTAS SUP. UTIL M2 VALORES DE MERCADO ESTIMADO UF	
Urban.(UF/m2 terreno bruto)		0,500 167.992 5,9%		Tipo de Unidad Unidades Total Promedio UF/m2 Prom. Unidad Total %	
Constr.sobre nivel terreno		11,600 2.203.630 76,8%		Casas 4.871 191.620 39,34 18,00 708 3.449.160 100,00%	
Constr.bajo nivel terreno					
Costo Construcción		2.371.622 82,6%		Estacionamientos — — —	
Otros Costos(% Constr.total)		21% 498.041 17,4%		Bodegas — — —	
Total Costos 14,98 UF/m2 Útil 14,98 2.869.663 100%				Total Ventas 4.871 191.620 18,00 708 3.449.160 100%	
DESARROLLO DEL PROYECTO					
Nº de Etapas= 8 (iguales)		Plazos por etapa		Ventas	
Unid.etapa Cantidad Ventas UF Costos UF Terreno (m2)		Plazos /Etapa Meses Mes inicio Mes fin Recep. Final		Pie (venta en verde): 10%	
Casas 609 431.145		Urbanización 5,0 1 5 11		Velocidad Venta mensual	
		Construcción 9,0 1 9 11		Casas/mes 50,00	
		Ventas Casas 12,2 1 13 —			
		Ventas 10 —			
Total Etapa 609 431.145 358.708 41.998		Total Meses Cada Etapa = 13,0 (1,1 años de venta)		Años de venta Total : 8,7	
		Tasa Min. = 13,3%		Tasa BCU =2,25%	
		Superida S		Meses de desfase en recepcion ingresos = 2	
VALOR MAXIMO DEL TERRENO					
SÍNTESIS DEL PROYECTO					
UF UF/M2		% Util Superficie % util Total UF UF 1º Etapa % sobre Inversión % sobre Ventas UF/m2 Edific. Util			
Una Etapa 32.996 BRUTO 0,79 NETO 1,1		Terreno Bruto = 335.983 159.805 32.996 8,4% 7,7% 1,38			
Total Predio 159.805 0,48 0,66		Neto = 240.316 71,5%			
		Urbanización = 167.992 20.999 5,4% 4,9% 0,88			
		Construcción Bruto = 191.620 2.203.630 275.454 70,3% 63,9% 11,50			
		Total Construcción = 191.620 2.371.622 296.453 75,7% 68,8% 12,38			
		Otros Costos = 498.041 62.255 15,9% 14,4% 2,60			
		Total Inversión = 3.029.468 391.704 100,0% 90,9% 16,35			
		Total Ventas = 191.620 100,0% 3.449.160 431.154 110,0% 100,0% 18,00			
		Utilidad = 419.693 39.441 10,1% 9,1% 1,65			
Variación del valor de terreno					
-9,1% si la tasa de descuento sube un 1%					
-6,5% si la velocidad de Ventas baja un 10%					
-56,4% si el Precio de Ventas baja un 5%					
-47,7% si el costo de Construcción sube un 5%					
-3,7% si el costo de Urbanización sube un 5%					
Comentarios u Observaciones					
Análisis de Mercado					

Viña del Mar, Agosto 2011

MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

Tasador : Marcelo González Astengo

Valor de Terreno

Fecha Tasación : 16-08-2011

Valor UF : 21.964,92

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL VALOR UF/m2 BRUTO DEL TERRENO

Velocidad Ventas Mes	Tasa de descuento v/s Velocidad Ventas Casas					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%		
	0,48	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-20%	40,00	0,489	0,440	0,395	0,353	0,314
-10%	45,00	0,541	0,491	0,445	0,402	0,362
	50,00	0,572	0,522	0,476	0,432	0,392
10%	55,00	0,598	0,548	0,501	0,457	0,415
20%	60,00	0,619	0,568	0,520	0,476	0,434

Costos UF/m2	Ventas Casas v/s Costo Construcción					
	Ventas UF/m2					
	-10%	-5%	5%	10%		
	0,48	16,200	17,100	18,000	18,900	19,800
-10%	10,350	0,393	0,661	0,929	1,197	1,466
-5%	10,925	0,186	0,434	0,702	0,971	1,239
	11,500	-0,061	0,207	0,476	0,744	1,012
5%	12,075	-0,288	-0,019	0,249	0,517	0,785
10%	12,650	-0,514	-0,246	0,022	0,290	0,559

Ventas UF/m2	Tasa de descuento v/s Ventas Casas					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%		
	0,48	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-10%	16,200	-0,005	-0,034	-0,061	-0,085	-0,108
-5%	17,100	0,283	0,244	0,207	0,173	0,142
	18,000	0,572	0,522	0,476	0,432	0,392
5%	18,900	0,861	0,800	0,744	0,691	0,641
10%	19,800	1,150	1,079	1,012	0,950	0,891

Velocidad Ventas M	Ventas v/s Velocidad Ventas Casas					
	Ventas UF/m2					
	-10%	-5%	5%	10%		
	0,48	16,200	17,100	18,000	18,900	19,800
-20%	40,00	-0,091	0,152	0,395	0,638	0,881
-10%	45,00	-0,074	0,186	0,445	0,704	0,963
	50,00	-0,061	0,207	0,476	0,744	1,012
10%	55,00	-0,054	0,223	0,501	0,778	1,055
20%	60,00	-0,053	0,234	0,520	0,807	1,093

Costo Constr. UF/m2	Tasa de descuento v/s Costo Construcción					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%		
	0,48	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-10%	10,350	1,055	0,990	0,929	0,872	0,819
-5%	10,925	0,814	0,756	0,702	0,652	0,605
	11,500	0,572	0,522	0,476	0,432	0,392
5%	12,075	0,331	0,288	0,249	0,212	0,178
10%	12,650	0,089	0,054	0,022	-0,008	-0,036

Velocidad Ventas S	Costo Construcción v/s Velocidad Ventas Casas					
	Costos UF/m2					
	-10%	-5%	5%	10%		
	0,48	10,350	10,925	11,500	12,075	12,650
-20%	40,00	0,809	0,602	0,395	0,188	-0,020
-10%	45,00	0,885	0,666	0,445	0,225	0,005
	50,00	0,929	0,702	0,476	0,249	0,022
10%	55,00	0,968	0,734	0,501	0,267	0,033
20%	60,00	1,004	0,762	0,520	0,279	0,037

Urbanización UF/m2	Tasa de descuento v/s Costo Urbanización					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%		
	0,48	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%
-10%	0,450	0,610	0,559	0,511	0,467	0,425
-5%	0,475	0,591	0,540	0,493	0,449	0,408
	0,500	0,572	0,522	0,476	0,432	0,392
5%	0,525	0,553	0,504	0,458	0,415	0,375
10%	0,550	0,535	0,486	0,440	0,398	0,358

Urbanización UF/m2	Ventas Casas v/s Costo Urbanización					
	Ventas UF/m2					
	-10%	-5%	5%	10%		
	0,48	16,200	17,100	18,000	18,900	19,800
-10%	0,450	-0,025	0,243	0,511	0,779	1,047
-5%	0,475	-0,043	0,225	0,493	0,762	1,030
	0,500	-0,061	0,207	0,476	0,744	1,012
5%	0,525	-0,078	0,190	0,458	0,726	0,994
10%	0,550	-0,096	0,172	0,440	0,708	0,977

Costo Constr. UF/m2	Costo Urbaniz. v/s Costo Construcción					
	Costo Urbanización					
	-10%	-5%	5%	10%		
	0,48	0,450	0,475	0,500	0,525	0,550
-10%	10,350	0,964	0,947	0,929	0,911	0,894
-5%	10,925	0,738	0,720	0,702	0,685	0,667
	11,500	0,511	0,493	0,476	0,458	0,440
5%	12,075	0,284	0,267	0,249	0,231	0,214
10%	12,650	0,058	0,040	0,022	0,004	-0,013

Velocidad Ventas Mes	Costo Urbaniz. v/s Velocidad Ventas Casas					
	Costo Urbanización					
	-10%	-5%	5%	10%		
	0,48	0,450	0,475	0,500	0,525	0,550
-20%	40,00	0,427	0,411	0,395	0,379	0,362
-10%	45,00	0,479	0,462	0,445	0,428	0,411
	50,00	0,511	0,493	0,476	0,458	0,440
10%	55,00	0,537	0,519	0,501	0,482	0,464
20%	60,00	0,558	0,539	0,520	0,502	0,483

Viña del Mar, Agosto 2011

MARCELO GONZALEZ ASTENGO

Arquitecto - Tasador .

RESUMEN
INFORME DE TASACION
PARA BIENES RAICES URBANOS

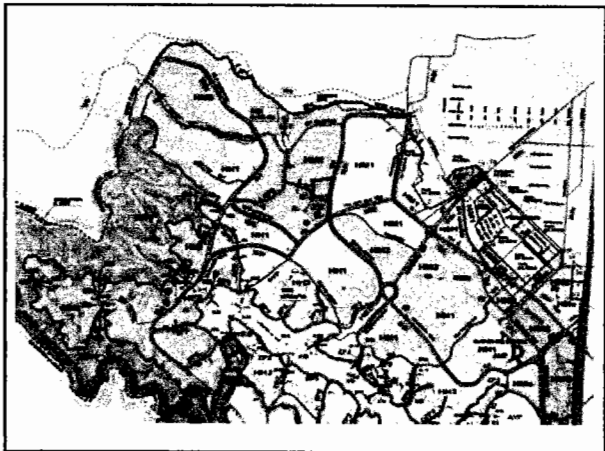
Nº INTERNO
Nº SOLICITUD
COORDENADAS
FECHA
VALOR U.F.

Nº 5 año 2011

16-08-2011
21.964,92

NOMBRE DEL CLIENTE	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO	Cristian Colacci R.	OFICINA	Gerente Desarrollo Curauma

DIRECCION	Lote CM-D1	REGION	V Región
COMUNA	Valparaíso	CIUDAD	Valparaíso
TIPO DE BIEN	Terreno urbano	Nº DE ROL	Sin información
CALIDAD GARANTIA	Media	Avalúo Fiscal	
			Mes/Año Agosto/2011



PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFIA EXTERIOR

VALOR DE TASACION	\$	823.370.000	U.F.	37.485,68
VALOR AJUSTADO S.B.I.F.	\$	658.696.000	U.F.	29.988,55
RENTA ESTIMADA	\$	95.000	U.F.	
VALOR SEGURO RECOMENDADO			U.F.	

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO 36 Meses



Marcelo González Astengo
Arquitecto

TASADOR

OBSERVACIONES :
Ver analisis de cabida adjunto.

INFORME DE TASACION PARA BIENES RAICES URBANOS				N° INTERNO N° SOLICITUD COORDENADAS FECHA		N° 5 año 2011 16-08-2011	
NOMBRE DEL CLIENTE		Inmobiliaria Curauma S.A.		RUT		96.715.460-1	
NOMBRE DEL PROPIETARIO		Inmobiliaria Curauma S.A.		RUT		96.715.460-1	
NOMBRE EJECUTIVO		Cristian Colacci R.		Solicitante		Gerente Desarrollo Curauma	
DIRECCION		Lote CM-D1		REGION		V Región	
COMUNA		Valparaíso		CIUDAD		Valparaíso	
TIPO DE BIEN		Terreno urbano		N° DE ROL		Sin información	
CALIDAD		Media		Avalúo Fiscal		Mes/Año Agosto/2011	
URBANIZACION		No existe		SOLERA		No existe	
TIPO DE CALZADA		Factibilidad		AGUA		Factibilidad matriz	
ELECTRICIDAD		Factibilidad Colecto		ACERA		No aplica	
ALCANTARILLADO				GAS		No aplica	
Sec				Sec			
VECINDARIO		Area urbana en expansión		ANTIGÜEDAD		2	
CALIDAD		Ceracanos		MOVILIZACION		Cercana	
COLEGIOS				INTERES POR EL SECTOR		Medio Creciente	
DESCRIPCION DEL BIEN: El predio objeto del presente informe de tasación corresponde a lote CM-D1, se ubica en el sector norponiente de Curauma, con acceso por vialidad proyectada Avda Lomas de Luz, en una área definida por el plano regulador como zona HM2 zona mixta El predio se ubica en un contexto urbano en expansión, tendiente a usos habitacionales, para segmentos de ingreso medio a medio bajos, cercano a proyectos habitacionales en desarrollo construidos por Besalco e Invica, . El terreno se emplaza frente a Conjunto Casas del Parque Curauma conjunto conformado por viviendas pareadas, de dos pisos de altura , con un total de 392 viviendas, en construcción y en proceso de comercialización, con valores que van de 850 a 990 UF. El terreno presenta una forma trapezoidal y topografía semiregular caracterizada por lomajes suaves, apta para desarrollo inmobiliario en extensión y presenta áreas de restricción de vialidad.							
EDIFICACION							
Descripción		Código S.LL		m²		S/m²	
No existen obras a valorizar						U.F./m²	
Valor S							
Superficie Total Construida		m²		Sub Total Construcciones			
TERRENO		Regular		Irregular		Forma Trapezoidal y topografía semi regular.	
Descripción		X				Terreno Afecto a Expropiación	
Dimensiones:						SI	
Frente:		mt.		Fondo:		NO	
X							
Superficie Total		25.000,00		m²		Observaciones Importantes v/o Restricciones	
Afecto a Expropiación				m²		Se cuenta con información de cabida entregada por el mandante Curauma S.A.	
SUPERFICIE UTIL		25.000,00		m²			
VALORIZACION TERRENO							
SECTORES DEL TERRENO		m²		S/m²		U.F./m²	
Valor S							
Fanja de suelo HM2		16.242,09		43.200		1,97	
Fanja de suelo equipamiento Municipal		1.003,94		44.000		2,00	
Fanja restricción		7.753,95		10.000		0,46	
VALOR TOTAL TERRENO						S 823.371.148	
OBRAS COMPLEMENTARIAS						Valor S	
No existen obras complementarias.							
VALOR GLOBAL OO.CC.							

FOTOS COMPLEMENTARIAS



OBLIGATORIO

COMENTARIO DE MERCADO Y USOS ALTERNATIVOS DE LA PROPIEDAD:

DATOS DE MERCADO DE SUELOS DEL SECTOR

Ubicación	Sup. Util. M2	\$/M2	uf/m2	Total
Curauma Sur Oriente	96.500,00	26.357	1,20	2.543.450.500
Curauma Sur Oriente	53.400,00	26.357	1,20	1.407.463.800
Placilla	51.000,00	15.375	0,70	784.125.000
Curauma Norponinte	62.500,00	20.867	0,95	1.304.187.500
La Polvora	70.000,00	12.080	0,55	845.600.000
PROMEDIO DEL SECTOR			0,92	

Fte. Referencias de ventas en paños en construcción sector norponiente y oferta de predios en sectores periurbanos Ver detalle con criterio de homologación en análisis de cabida.

INDICES

Indice de Construcción:
Indice de Terreno: 1,50 UF/m2

RIESGOS A CUBRIR

	Monto Seguro Recomendado
Incendio	
Actos Maliciosos	
Catástrofes Naturales	

Permiso Edificación

Recepción Final	No aplica
Otros Permisos	No aplica
Acogido a:	

VALOR COMERCIAL	\$	823.371.148	U.F.	37.485,73
VALOR DE TASACION	\$	823.370.000	U.F.	37.485,68
VALOR AJUSTADO S.B.L.F.				
RENTA ESTIMADA	\$	95.000	U.F.	29.988,55

EDIFICACIONES DESMONTABLES TASADAS EN EL RUBRO EDIFICACION :

Valor Total Prendas \$ U.F.

OBRAS COMPLEMENTARIAS (DESCRIPCION):
No existen obras valorizar.

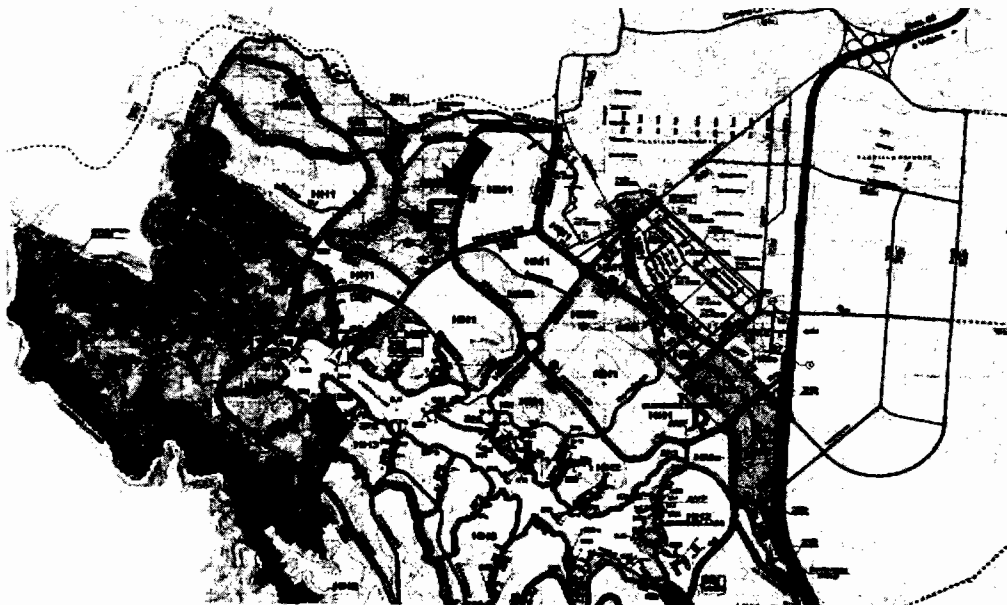
PERIODO DE REVISION RECOMENDADO 36 Meses

VALOR (UF/\$) 21.964,92
FECHA 16 de Agosto de 2011

Marcelo González Astengo
Arquitecto

TASADOR

OBSERVACIONES :
Ver analisis de cabida adjunto.



HM2: Habitacional, Mixta 2

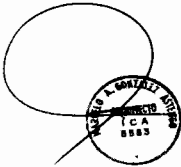
Normas de Uso de Suelo

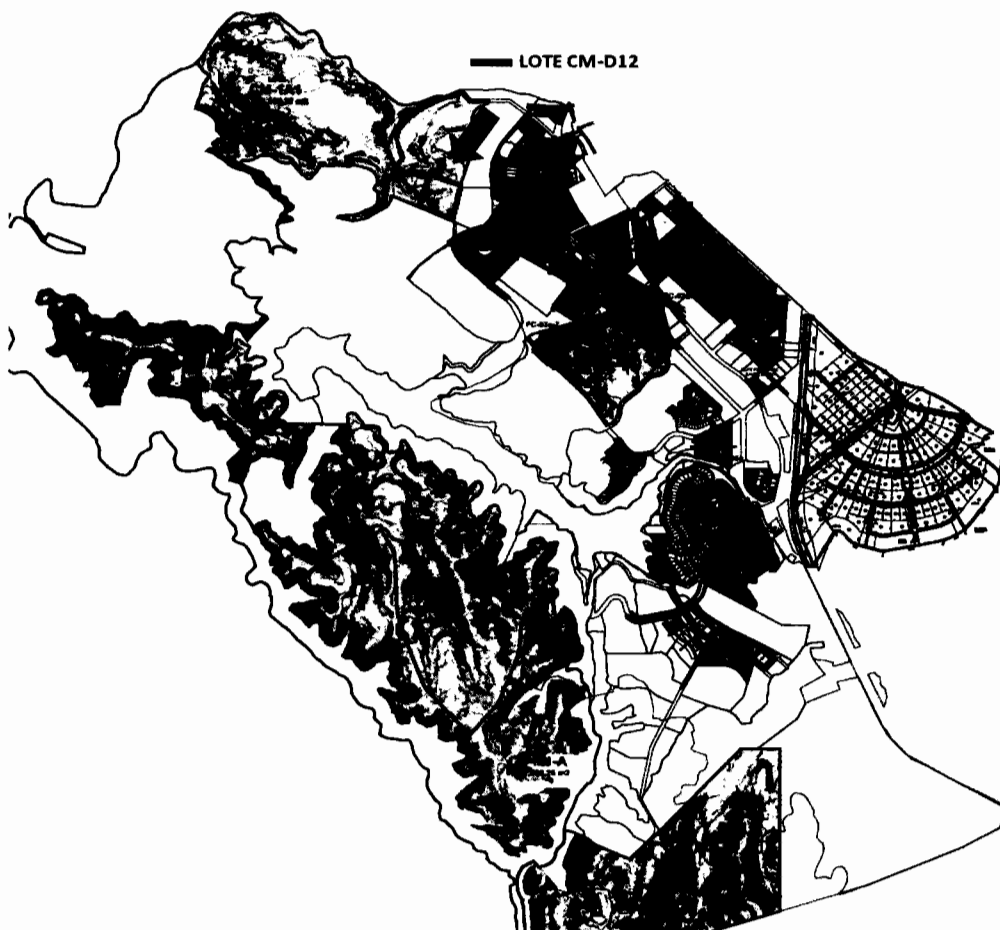
Usos de suelo permitidos:	Escalas
• Vivienda • Equipamiento Salud • Equipamiento Educación • Equipamiento Seguridad • Equipamiento Cultio • Equipamiento Cultura • Equipamiento Organización Comunitaria • Equipamiento Servicios Públicos • Equipamiento Deportes • Equipamiento Áreas Verdes	Vecinal, Comunal y Regional Vecinal, Comunal y Regional Vecinal Vecinal, Comunal y Regional Vecinal, Comunal y Regional Vecinal Vecinal, Comunal y Regional Vecinal, Comunal y Regional Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Esparcimiento y Turismo (Cabarets, Pubs, Discotecas, y similares sólo se permitirán si son parte integral de un proyecto hotelero, comercial o turístico-recreativo) • Equipamiento Comercio Minorista • Servicios Artesanales	Vecinal, Comunal y Regional Vecinal, Comunal y Regional Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Servicios Profesionales y Empresanales	Vecinal, Comunal y Regional
• Transporte • Infraestructura de servicios	Vecinal, Comunal Vecinal, Comunal y Regional
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente	

- Notas:
- 1) Los accesos hacia Vías Colectoras (VC) y de Servicio (VS) deberán atenderse a lo indicado en artículo 36 del Capítulo V.
 - 2) La Vivienda Multifamiliar de 5 o más pisos no podrá localizarse con frente a vías Locales o Pasajes.
 - 3) Los Equipamientos de escala Vecinal deberán localizarse con frente a vías Locales o superiores, los de escala Comunal deberán localizarse con frente a vías de Servicio o superiores y los de escala Regional deberán localizarse con frente a vías Colectoras o superiores, de acuerdo a las categorías establecidas en el artículo 2.3.1. de la OGUC.

Normas de Edificación :

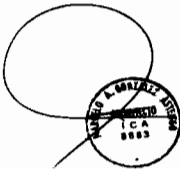
Densidad Bruta máxima	Unifamiliar 45 Vv /Há Multifamiliar 185 Vv /Há
Superficie predial mínima	Unifamiliar 150 m2 Multifamiliar 800 m2 Equip. Vecinal 400 m2 Equip. Comunal y Regional 800 m2
Frente predial mínimo	Unifamiliar 8 m / 5 m en fondo de saco Multifamiliar 20 m Equipamiento 15 m
Cielros	70% de transparencia o cerco vegetal, hacia la calle y en deslindes con vecinos -en el tramo entre línea oficial y línea de edificación- Adicionalmente deberán atenderse a lo indicado en artículos 8 y 9.
Sistema de agrupamiento	Edificación aislada y pareada. El pareo podrá ser usado hasta 3 pisos. El deslinde común para el pareo se establecerá en el plano de loteo respectivo.
Ante jardín mínimo	Unifamiliar 3 m Multifamiliar y Equipamiento 5 m El tratamiento de los antejardines deberá atenderse a lo indicado en el artículo 10.
Distanciamientos mínimos	Unifamiliar 3m Multifamiliar Según rasantes, 5 m. mínimo Equipamiento Según rasantes, 5 m. mínimo
Adosamiento	Según O.G.U.C.
Altura máxima de Edificación	Según rasante O.G.U.C.
Rasante	Según O.G.U.C.
Coefficiente de Constructibilidad	Unifamiliar 0,8 Multifamiliar 1,5 Equipamiento 2,0
Coefficiente Ocupación de Suelo	Unifamiliar 0,5 (50 %) Multifamiliar 0,4 (40 %) Equipamiento 0,5 (50 %) Al menos un 10% del terreno se deberá tratar con paisajismo y/o áreas verdes. Este porcentaje podrá incluir el antejardín y las áreas verdes exigidas en estacionamientos.





Plano analisis de pendiente

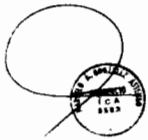
Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador

Tasador : Marcelo González Astengo				Valor de Terreno				Fecha Tasación : 16-08-2011							
								Valor UF : 21.964,92							
VALORACIÓN RESIDUAL DE TERRENO PARA PROYECTO INMOBILIARIO															
Nombre Cliente : Inmobiliaria Curauma S.A.				Rut : 96.715.460-1											
Ubicación : Lote CM-D12				Comuna : Valparaíso				Región : V							
NORMATIVA															
Normativa		Aplica		Máximo según Normas				Comentarios sobre aplicación Normativa							
Coeficiente aplicación de suelo		SI	40,00	Superficie edificada en 1º piso: 26.206 m2				El tasador debe coniderar en su análisis que la superficie edificable máxima según coef. De constructibilidad no incluye restricciones debidas a rasantes, alturas máx . Permitidas, ni distanciamientos a medianeros, entre otros.							
Coeficiente de constructibilidad		No Definido	1,50	Sup.Edificable sobre terreno: 40.675 m2											
*Art. 63 LGUC (fusión de sitio)		SI	1,30					Tampoco Concidera disposiciones de Ordenanzas locales.							
*Art.6.1.5 OGUC (Area común <20% area útil)		NO	1,00												
*Art.2.6.4 OGUC (conjunto armónico)		NO	1,30												
Terreno constituye una manzana		SI	1,50												
Densidad Máxima		BRUTA	Hab./Há.	740	Cantidad de viviendas: 484 viv.										
*Art.6.1.8 OGUC (Mayor densidad viv.<=4P)		NO	740												
Estacionamientos requeridos		Totales para proy.													
Subdivisión predial mínima(m2)		SI	800	Número de lotes: 18 Lotes											
Otras Normas															
ANÁLISIS CABIDA DEL PREDIO															
Proyecto Estimado				Terreno		m2	%	CONSTRUCCIÓN		M2	%				
Loteo Otros Usos				Calificación de Riesgo		Medio		Superficie Bruta		26.620	100%				
Conjunto masivo de viviendas pareadas en condominio similar a Besalco. Vivienda de 55 m2 a 1000 UF.				Superficie Bruta		26.206	100	*1º Piso		15.972	60,0%				
				*Expropiaciones y/o cesiones			31,0%	*2º piso y superior		10.648	40,0%				
				*Calles y Pasajes			13,8%	* Bajo nivel terreno							
				* Areas Verdes				Superficie útil vendible		26.620	100,0%				
				Superficie Neta		14.462	55,2%	Supf. Util/sup. Construida sobre terreno =			100,0%				
				Nº Lotes Project: 1 de 14.462		m2 promedio		% Ocupación de Suelo =			60,9%				
				Constructibilidad Terreno =		1,02									
ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS															
COSTO		UF/m2 bruto	UF	%	VENTAS		SUP. UTIL M2		VALORES DE MERCADO ESTIMADO UF						
Urban.(UF/m2 terreno bruto)		0,450	11.793	3,0%	Tipo de Unidad		Unidades	Total	Promedio	UF/m2	Prom. Unidad	Total	%		
Constr.sobre nivel terreno		11,400	303.468	78,3%	Casas		484	26.620	55,00	18,50	1.018	492.470	100,00%		
Constr.bajo nivel terreno															
Costo Construcción			315.261	81,3%	Estacionamientos			—	—						
Otros Costos(% Constr.total)		23%	72.510	18,7%	Bodegas			—	—						
Total Costos		14,57 UF/m2 Útil	14,57	387.771	100%	Total Ventas		484	26.620	18,50	1.018	4.924.770	100%		
DESARROLLO DEL PROYECTO															
Nº de Etapas= 3 (iguales)					Plazos por etapa					Ventas					
Unid.etapa	Cantidad	Ventas UF	Costos UF	Terreno (m2)	Plazos /Etapa	Meses	Mes inicio	Mes fin	Recep. Final	Pie (venta en verde): 10%					
Casas	161	164.157			Urbanización	5,0	1	5	13	Velocidad Venta mensual Casas/mes 10,00 10,00					
					Construcción	9,0	1	9	16						
					Ventas Deptos	16,1	1	17	—						
					Ventas		10	—							
Total Etapa	161	164.157	129.257	8.735	Total Meses Cada Etapa =		17,0	(1,4 años de venta)		Años de venta Total : 4,3					
					Tasa Min. Sugerida		= 13,3%	Tasa BCU S		=2,25%	Meses de desfase en recepcion ingresos = 2				
VALOR MAXIMO DEL TERRENO												SÍNTESIS DEL PROYECTO			
		UF/M2								UF 1º Etapa	% sobre Inversión	% sobre Ventas	UF/m2 Edific. Util		
		UF	BRUTO	NETO			% Util	Superficie	% util	Total UF					
Una Etapa		12.217	1,4	2,53	Terreno		Bruto =	26.206		30.157	12.217	8,6%	7,4%	1,38	
Total Predio		30.157	1,15	2,09			Neto =	14.462	55,2%						
					Urbanización =				11.793	3.931	2,8%	2,4%	0,44		
					Construcción Bruto =				26.620	303.468	101.156	71,5%	61,6%	11,4	
					Total Construcción =				26.620	315.261	105.087	74,3%	64,0%	11,84	
					Otros Costos =					72.510	24.170	17,1%	14,7%	2,72	
					Total Inversión =					417.928	141.474	100,0%	86,2%	15,94	
					Total Ventas =					26.620	100,0%	492.470	116,0%	100,0%	18,50
					Utilidad =						74.542	22.682	16,0%	13,8%	2,56
Comentarios u Observaciones															
Análisis de Mercado															

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL VALOR UF/m2 BRUTO DEL TERRENO

	13.0%	14.0%	15.0%	16.0%	17.0%		16.65	17.58	18.50	19.43	20.35			
							10.26	10.83	11.4	11.97	12.54			
Tasa de descuento v/s Velocidad Ventas Casas						Ventas Casas v/s Costo Construcción								
Tasa de descuento anual						Ventas UF/m2								
Velocidad Ventas Mts		-2%	-1%	1%	2%		-10%	-5%	5%	10%				
	1,50	13.0%	14.0%	15.0%	16.0%	17.0%	1,50	16.650	17.575	18.500	19.425	20.350		
	-20%	8.00	1.532	1.403	1.279	1.161	1.049	-10%	10.260	1.474	2.124	2.805	3.255	3.905
	-10%	9.00	1.665	1.538	1.416	1.300	1.189	-5%	10.830	0.930	1.580	2.052	2.702	3.352
		10.00	1.742	1.618	1.499	1.385	1.276		11.400	0.386	1.036	1.499	2.149	2.799
	10%	11.00	1.815	1.692	1.575	1.461	1.353	5%	11.970	-0.158	0.492	0.946	1.596	2.246
	20%	12.00	1.856	1.735	1.618	1.506	1.398	10%	12.540	-0.702	-0.052	0.393	1.043	1.693
Tasa de descuento v/s Ventas Casas						Ventas v/s Velocidad Ventas Casas								
Tasa de descuento anual						Ventas UF/m2								
Ventas UF/m2		-2%	-1%	1%	2%		-10%	-5%	5%	10%				
	1,50	13.0%	14.0%	15.0%	16.0%	17.0%	1,50	16.650	17.575	18.500	19.425	20.350		
	-10%	16.650	0.575	0.478	0.386	0.297	0.212	-20%	8.00	0.225	0.842	1.279	1.896	2.512
	-5%	17.575	1.255	1.143	1.036	0.933	0.835	-10%	9.00	0.321	0.961	1.416	2.057	2.697
		18.500	1.742	1.618	1.499	1.385	1.276		10.00	0.386	1.036	1.499	2.149	2.799
	5%	19.425	2.422	2.282	2.149	2.021	1.898	10%	11.00	0.434	1.100	1.575	2.240	2.906
	10%	20.350	3.101	2.947	2.799	2.657	2.520	20%	12.00	0.463	1.137	1.618	2.292	2.966
Tasa de descuento v/s Costo Construcción						Costo Construcción v/s Velocidad Ventas Casas								
Tasa de descuento anual						Costos UF/m2								
Costo Constr. UF/m2		-2%	-1%	1%	2%		-10%	-5%	5%	10%				
	1,50	13.0%	14.0%	15.0%	16.0%	17.0%	1,50	10.260	10.830	11.400	11.970	12.540		
	-10%	10.260	2.882	2.741	2.605	2.475	2.350	-20%	8.00	2.342	1.811	1.279	0.747	0.215
	-5%	10.830	2.312	2.179	2.052	1.930	1.813	-10%	9.00	2.512	1.964	1.416	0.869	0.321
		11.400	1.742	1.618	1.499	1.385	1.276		10.00	2.605	2.052	1.499	0.946	0.393
	5%	11.970	1.172	1.056	0.946	0.840	0.738	10%	11.00	2.703	2.139	1.575	1.010	0.446
	10%	12.540	0.602	0.495	0.393	0.295	0.201	20%	12.00	2.759	2.188	1.618	1.048	0.478
Tasa de descuento v/s Costo Urbanización						Ventas Casas v/s Costo Urbanización								
Tasa de descuento anual						Ventas UF/m2								
Urbanización UF/m2		-2%	-1%	1%	2%		-10%	-5%	5%	10%				
	1,50	13.0%	14.0%	15.0%	16.0%	17.0%	1,50	16.650	17.575	18.500	19.425	20.350		
	-10%	0.405	1.787	1.662	1.543	1.428	1.318	-10%	0.405	0.429	1.079	1.543	2.193	2.843
	-5%	0.428	1.765	1.640	1.521	1.406	1.297	-5%	0.428	0.407	1.057	1.521	2.171	2.821
		0.460	1.742	1.618	1.499	1.385	1.276		0.460	0.386	1.036	1.499	2.149	2.799
	5%	0.473	1.719	1.595	1.477	1.363	1.254	5%	0.473	0.364	1.014	1.477	2.127	2.777
	10%	0.495	1.697	1.573	1.455	1.341	1.233	10%	0.495	0.343	0.993	1.455	2.105	2.755
Costo Urbaniz. v/s Costo Construcción						Costo Urbaniz. v/s Velocidad Ventas Casas								
Costo Urbanización						Costo Urbanización								
Costo Constr. UF/m2		-10%	-5%	5%	10%		-10%	-5%	5%	10%				
	1,50	0.405	0.428	0.460	0.473	0.495	1,50	0.405	0.428	0.460	0.473	0.495		
	-10%	10.260	2.649	2.627	2.605	2.583	2.561	-20%	8.00	1.321	1.300	1.279	1.258	1.237
	-5%	10.830	2.096	2.074	2.052	2.030	2.008	-10%	9.00	1.460	1.438	1.416	1.395	1.373
		11.400	1.543	1.521	1.499	1.477	1.455		10.00	1.543	1.521	1.499	1.477	1.455
	5%	11.970	0.990	0.968	0.946	0.924	0.902	10%	11.00	1.619	1.597	1.575	1.552	1.530
	10%	12.540	0.437	0.415	0.393	0.371	0.349	20%	12.00	1.663	1.641	1.618	1.595	1.573

RESUMEN
INFORME DE TASACION
PARA BIENES RAICES URBANOS

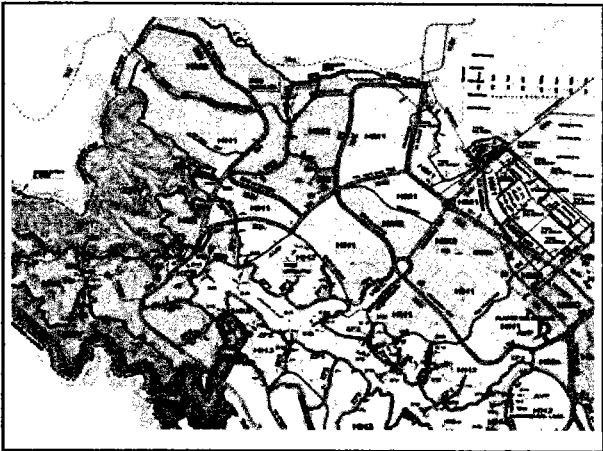
N° INTERNO
N° SOLICITUD
COORDENADAS
FECHA
VALOR U.F.

N° 7 año 2011

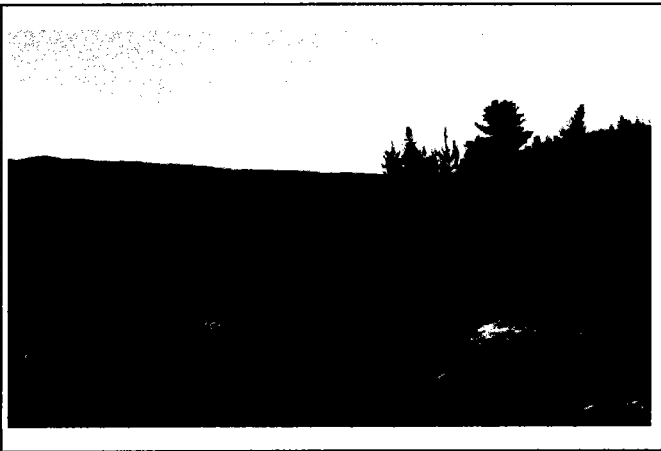
16-08-2011
21.964,92

NOMBRE DEL CLIENTE	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO	Cristian Colacci R.	OFICINA	Gerente Desarrollo Cur

DIRECCION	Lote CM-B	CIUDAD	Valparaíso	REGION	V Región	Mes/Año
COMUNA	Valparaíso			N° DE ROL	sin información	Agosto/2011
TIPO DE BIEN	Terreno urbano			Avalúo Fiscal		
CALIDAD GARANTIA	Media					



PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFIA EXTERIOR

VALOR DE TASACION	\$	1.349.660.000	U.F.	61.446,16
VALOR AJUSTADO S.B.I.F.	\$	1.079.728.000	U.F.	49.156,93
RENTA ESTIMADA	\$	95.000	U.F.	
VALOR SEGURO RECOMENDADO			U.F.	

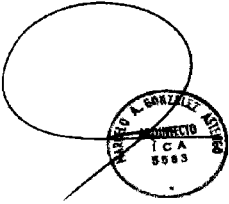
PERIODO DE REVISION RECOMENDADO

36 Meses

Marcelo González Astengo

Arquitecto

TASADOR



OBSERVACIONES :
Ver análisis de cabida adjunto.

INFORME DE TASACION
PARA BIENES RAICES URBANOS

N° INTERNO	N° 7 año 2011
N° SOLICITUD	
COORDENADAS	
FECHA	16-08-2011

NOMBRE DEL CLIENTE	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO	Cristian Colacci R.	Solicitante	Gerente Desarrollo Curauma

DIRECCION	Lote CM-B					
COMUNA	Valparaíso	CIUDAD	Valparaísop	REGION	V Región	
TIPO DE BIEN	Terreno urbano			N° DE ROL	sin información	Mes/Año
CALIDAD	Media			Avalúo Fiscal		Agosto/2011

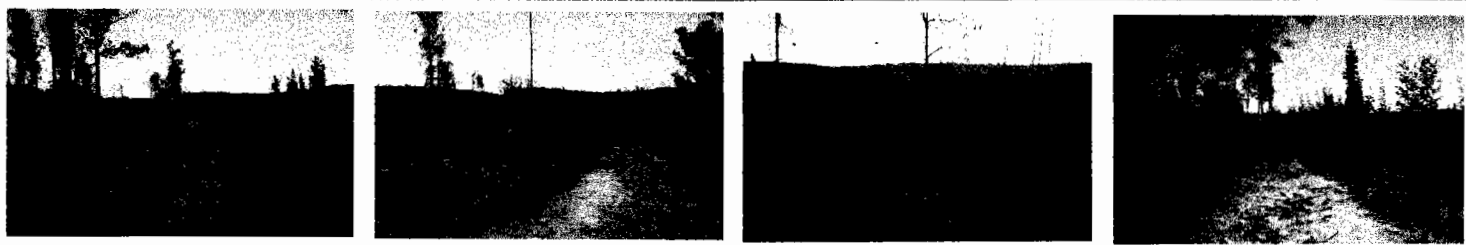
URBANIZACION						
TIPO DE CALZADA	No existe	SOLERA	No existe	ACERA	No existe	
ELECTRICIDAD	Factibilidad	AGUA	Factibilidad matriz	GAS	No aplica	
ALCANTARILLADO	Factibilidad Colecto			Sec	No aplica	
VECINDARIO						
CALIDAD	Area urbana en expansión	ANTIGÜEDAD	2	MOVILIZACION		Cercana
COLEGIOS	Cercanos			INTERES POR EL SECTOR		Medio Creciente

DESCRIPCION DEL BIEN:

El predio objeto del presente informe de tasación corresponde a lote CM-B, se ubica en el sector norponiente de Curauma, con acceso por vialidad proyectada Avda las Gredas, en una área definida por el plano regulador como zona HM2 zona mixta. El predio se ubica en un contexto urbano en expansión, tendiente a usos habitacionales, para segmentos de ingreso medio a medio bajos, cercano a proyectos habitacionales en desarrollo construidos por Besalco e Invica, . El terreno se emplaza frente a Conjunto Casas del Parque Curauma conjunto conformado por viviendas pareadas, de dos pisos de altura , con un total de 392 viviendas, en construcción y en proceso de comercialización, con valores que van de 850 a 990 UF. El terreno presenta un forma trapezoidal y topografía semiregular caracterizada por lomajes suaves, apta para desarrollo inmobiliario en extensión y presenta áreas de restricción de area verde pública, vialidad y protección de estero.

EDIFICACION					
Descripción	Código				
	S.LL	m²	\$/m²	U.F./m²	Valor \$
No existen obras a valorizar					
Superficie Total Construida		m²	Sub Total Construcciones		
TERRENO	Regular		Irregular	☒	Forma irregular de topografía con lomajes medios a suaves.
Descripción					Terreno Afecto a Expropiación
Dimensiones:					SI
Frente:		mt.	Fondo:		NO
					X
Superficie Total	56.007,94	m²	Observaciones Importantes v/o Restricciones		
Afecto a Expropiación		m²	Se cuenta con información de cabida entregada por el mandante Curauma S.A. y análisis detallado lote CM-B realizado por el tasador que suscribe.		
SUPERFICIE UTIL	56.007,94	m²			
VALORIZACION TERRENO					
SECTORES DEL TERRENO		m²		\$/m²	U.F./m²
					Valor \$
Franja de terreno HM2	45.119,02		27.500	1,25	1.240.773.050
Terreno afecto a vialidad proyectada	6.883,85		10.000	0,46	68.838.500
Terreno afecto a área verde pública	1.182,03		10.000	0,46	11.820.300
Terreno afecto protección de quebradas	2.823,04		10.000	0,46	28.230.400
VALOR TOTAL TERRENO					\$ 1.349.662.250
OBRAS COMPLEMENTARIAS					Valor \$
No existen obras complementarias.					
VALOR GLOBAL OO.CC.					

FOTOS COMPLEMENTARIAS



OBLIGATORIO

COMENTARIO DE MERCADO Y USOS ALTERNATIVOS DE LA PROPIEDAD:

DATOS DE MERCADO DE SUELOS DEL SECTOR

Ubicación	Sup. Util .M2	\$/M2	uf/m2	Total
Curauma Sur Oriente	96.500,00	26.357	1,20	2.543.450.500
Curauma Sur Oriente	53.400,00	26.357	1,20	1.407.463.800
Placilla	51.000,00	15.375	0,70	784.125.000
Curauma Norponinte	62.500,00	20.867	0,95	1.304.187.500
La Polvora	70.000,00	12.080	0,55	845.600.000
PROMEDIO DEL SECTOR			0,92	

Fte. Refrencias de ventas en paños en construcción sector norponiente y oferta de predios en sectores periurbanos Ver detalle con criterio de homologación y análisis de cabida adjunto.

INDICES

Indice de Construcción:

Indice de Terreno: 1,10 UF/m2

RIESGOS A CUBRIR

Incendio	Monto Seguro
Actos Maliciosos	Recomendado
Catástrofes Naturales	

Permiso Edificación
Recepción Final
Otros Permisos

No aplica
No aplica

Acogido a:

VALOR COMERCIAL	\$	1.349.662.250	U.F.	61.446,26
VALOR DE TASACION	\$	1.349.660.000	U.F.	61.446,16
VALOR AJUSTADO S.B.I.F.				
RENTA ESTIMADA	\$	95.000		

EDIFICACIONES DESMONTABLES TASADAS EN EL RUBRO EDIFICACION :

Valor Total Prendas \$ U.F.

OBRAS COMPLEMENTARIAS (DESCRIPCION):

No existen obras valorizar.

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO 36 Meses

VALOR (UF/\$) 21.964,92

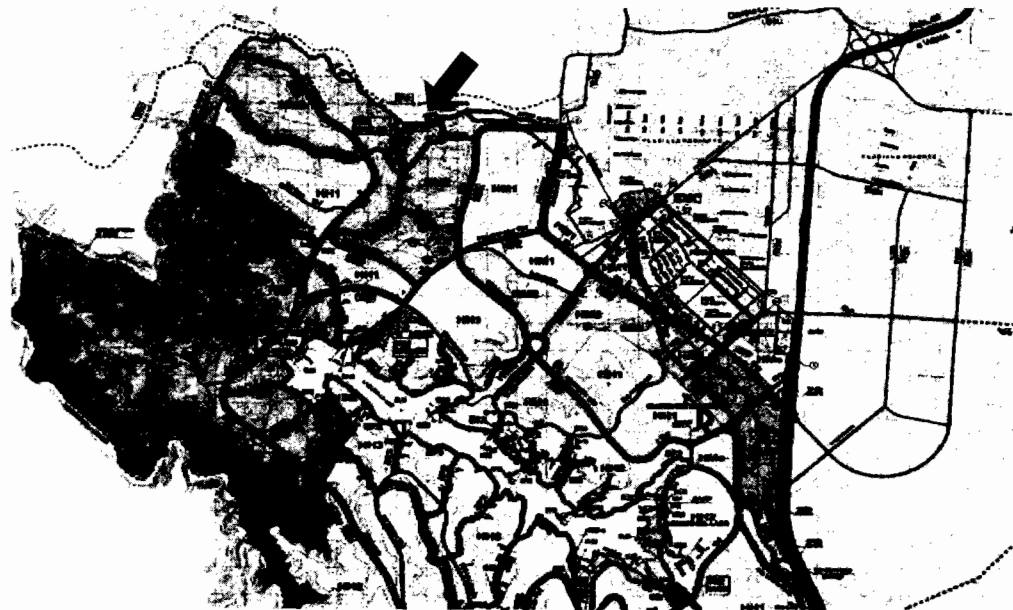
FECHA 16 de Agosto de 2011

Marcelo González Astengo
Arquitecto

TASADOR

OBSERVACIONES :

Ver análisis de cabida adjunto.



HM2: Habitacional, Mixta 2

Normas de Uso de Suelo

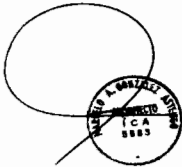
Usos de suelo permitidos:	Escalas
• Vivienda	-----
• Equipamiento Salud	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Educación	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Seguridad	Vecinal
• Equipamiento Cultio	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Cultura	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Organización Comunitaria	Vecinal
• Equipamiento Servicios Públicos	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Deportes	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Áreas Verdes	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Esparcimiento y Turismo (Cabañetas, Pubs, Discotecas, y similares sólo se permitirán si son parte integral de un proyecto hotelero, comercial o turístico-recreativo)	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Comercio Minorista	Vecinal, Comunal y Regional
• Servicios Artesanales	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Servicios Profesionales y Empresariales	Vecinal, Comunal y Regional
• Transporte	Vecinal, Comunal
• Infraestructura de servicios	Vecinal, Comunal y Regional
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente	

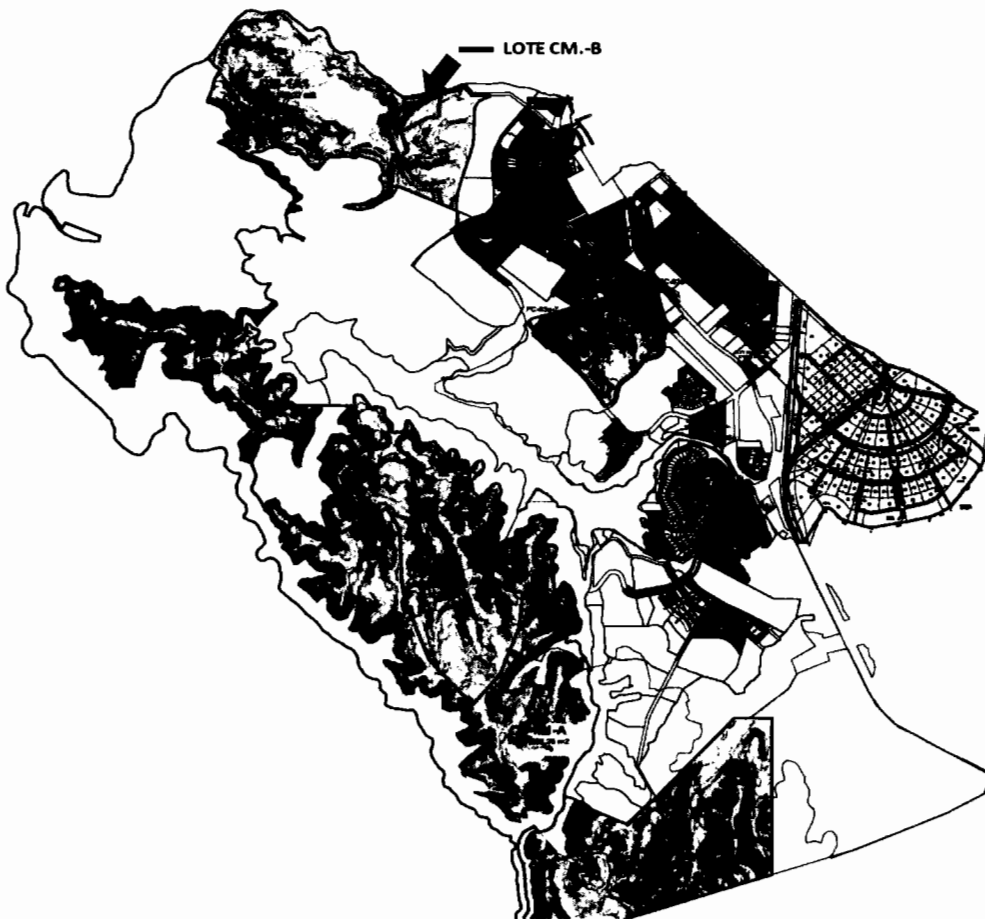
Notas:

- 1) Los accesos hacia Vías Colectoras (VC) y de Servicio (VS) deberán atenderse a lo indicado en artículo 36 del Capítulo V.
2) La Vivienda Multifamiliar de 5 o más pisos no podrá localizarse con frente a vías Locales o Pasajes.
3) Los Equipamientos de escala Vecinal deberán localizarse con frente a vías Locales o superiores, los de escala Comunal deberán localizarse con frente a vías de Servicio o superiores y los de escala Regional deberán localizarse con frente a vías Colectoras o superiores, de acuerdo a las categorías establecidas en el artículo 2.3.1 de la OGUC.

Normas de Edificación :

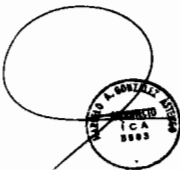
Densidad Bruta máxima	Unifamiliar 45 Vw /Há Multifamiliar 185 Vw /Há
Superficie predial mínima	Unifamiliar 150 m2 Multifamiliar 800 m2 Equip. Vecinal 400 m2 Equip. Comunal y Regional 800 m2
Frente predial mínimo	Unifamiliar 8 m / 5 m. en fondo de saco Multifamiliar 20 m Equipamiento 15 m.
Cierros	70% de transparencia o cierre vegetal, hacia la calle y en distindes con vecinos -en el tramo entre línea oficial y línea de edificación- Adicionalmente deberán atenderse a lo indicado en artículos 8 y 9.
Sistema de agrupamiento	Edificación aislada y pareada El pareo podrá ser usado hasta 3 pisos El distinde común para el pareo se establecerá en el plano de loteo respectivo
Ante jardín mínimo	Unifamiliar 3 m Multifamiliar y Equipamiento 5 m El tratamiento de los antejardines deberá atenderse a lo indicado en el artículo 10.
Distanciamientos mínimos	Unifamiliar 3m Multifamiliar Según rasantes, 5 m. mínimo Equipamiento Según rasantes, 5 m. mínimo
Adosamiento	Según O.G.U.C.
Altura máxima de Edificación	Según rasante O.G.U.C.
Rasante	Según O.G.U.C.
Coefficiente de Constructibilidad	Unifamiliar 0,8 Multifamiliar 1,5 Equipamiento 2,0
Coefficiente Ocupación de Suelo	Unifamiliar 0,5 (50 %) Multifamiliar 0,4 (40 %) Equipamiento 0,5 (50 %) Al menos un 10% del terreno se deberá tratar con paisajismo y/o áreas verdes. Este porcentaje podrá incluir el antejardín y las áreas verdes exigidas en estacionamientos





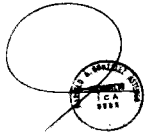
Plano analisis de pendiente

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador

Tasador : Marcelo González Astengo				Valor de Terreno				Fecha Tasación : 16-08-2011					
								Valor UF : 21.964,92					
VALORACIÓN RESIDUAL DE TERRENO PARA PROYECTO INMOBILIARIO													
Nombre Cliente : Inmobiliaria Curauma S.A.				Rut : 96.715.460-1									
Ubicación : Lote CM-B				Comuna : Valparaíso				Región : V					
NORMATIVA													
Normativa			Aplica		Máximo según Normas				Comentarios sobre aplicación Normativa				
Coeficiente aplicación de suelo			SI	40,00	Superficie edificada en 1º piso: 52.109 m2				El tasador debe conciderar en su análisis que la superficie edificable máxima según coef. De constructibilidad no incluye restricciones debidas a rasantes, alturas máx . Permitidas, ni distanciamientos a medianeros, entre otros.				
Coeficiente de constructibilidad			No Definido	1,50	Sup.Edificable sobre terreno: 111.335 m2								
*Art. 63 LGUC (fusión de sitio)			SI	1,30					Tampoco Concidera disposiciones de Ordenanzas locales.				
*Art.6.1.5 OGUC (Area común <20% area útil)			NO	1,00									
*Art.2.6.4 OGUC (conjunto armónico)			NO	1,30					Advertencias				
Terreno constituye una manzana			SI	1,50									
Densidad Máxima			BRUTA	Hab./Há.	740	Cantidad de viviendas: 964 viv.							
*Art.6.1.8 OGUC (Mayor densidad viv.<=4P)			NO	740									
Estacionamientos requeridos			Totales para proy.										
Subdivisión predial mínima(m2)			SI	800	Número de lotes: 52 Lotes								
Otras Normas													
ANÁLISIS CABIDA DEL PREDIO													
Proyecto Estimado				Terreno		m2	%	CONSTRUCCIÓN				M2	%
Loteo Otros Usos				Calificación de Riesgo Medio		Superficie Bruta		52.109	100	Superficie Bruta		53.020	100%
Conjunto masivo de Viviendas pareadas en condominio similar a Besalco						*Expropiaciones y/o cesiones			5,0%	*1º Piso		31.812	60,0%
						*Calles y Pasajes			12,3%	*2º piso y superior		21.208	40,0%
						* Areas Verdes			2,1%	* Bajo nivel terreno			
						Superficie Neta		41.979	80,6%	Superficie útil vendible		53.020	100,0%
						Nº Lotes Project: 1 de 41.979		m2 promedio		Supf. Util/sup. Construida sobre terreno =		100,0%	
						Constructibilidad Terreno =		1,02		% Ocupación de Suelo =		61,0%	
ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS													
COSTO		UF/m2 bruto	UF	%	VENTAS		SUP. UTIL M2		VALORES DE MERCADO ESTIMADO UF				
Urban.(UF/m2 terreno bruto)		0,450	23.449	3,1%	Tipo de Unidad Unidades		Total	Promedio	UF/m2	Prom. Unidad	Total	%	
Constr.sobre nivel terreno		10,500	609.730	79,6%	Casas 964		53.020	55,00	18,00	990	954.360	100,00%	
Constr.bajo nivel terreno													
Costo Construcción			633.179	82,6%	Estacionamientos		—	—	—				
Otros Costos(% Constr.total)		21%	132.968	17,4%	Bodegas		—	—	—				
Total Costos		14,45 UF/m2 Útil	14,450%	766.147	100%	Total Ventas	964	53.020	18,00	990	954.360	100%	
DESARROLLO DEL PROYECTO													
Nº de Etapas= 20 (iguales)					Plazos por etapa					Ventas			
Unid.etapa	Cantidad	Ventas UF	Costos UF	Terreno (m2)	Plazos /Etapas	Meses	Mes inicio	Mes fin	Recep. Final	Pie (venta en verde): 10%			
Casas	321	318.120			Urbanización	5,0	1	5	13	Velocidad Venta mensual Casas/mes 30,00 30,00			
					Construcción	9,0	1	9	15				
					Ventas Casas	10,7	1	11	—				
					Ventas	10			—				
Total Etapa	321	318.120	255.382	17.370	Total meses cada Etapa		15,0	(1,3 años de venta)		Años de venta Total : 3,8			
					Tasa Min. = 13,3%	Tasa BCU = 2,25%		Meses de desfase en recepcion ingresos =		2			
VALOR MAXIMO DEL TERRENO					SÍNTESIS DEL PROYECTO								
UF/M2													
	UF	BRUTO	NETO		% Util	Superficie	% util	Total UF	UF 1º Etapa	% sobre Inversión	% sobre Ventas	UF/m2 Edific. Util	
Una Etapa	22.674	1,31	1,62		Terreno Bruto =	52.109		57.113	22.674	8,2%	7,1%	1,28	
Total Predio	57.113	1,1	1,36		Neto =	41.979	80,6%						
					Urbanización =			23.449	7.816	2,8%	2,5%	0,44	
					Construcción Bruto =	53.020		609.730	203.243	73,1%	63,9%	11,5	
Variación del valor de terreno					Total Construcción =	53.020		633.179	211.059	75,9%	66,4%	11,94	
					Otros Costos =			132.968	44.323	15,9%	13,9%	2,51	
					Total Inversión =			823.260	278.056	100,0%	87,4%	15,73	
					Total Ventas =	53.020	100,0%	954.360	318.120	114,0%	100,0%	18,00	
					Utilidad =			131.100	40.064	14,4%	12,6%	2,27	
Comentarios u Observaciones													
Análisis de Mercado													



Viña del Mar, Agosto 2011

MARCELO GONZALEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador .

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL VALOR UF/m2 BRUTO DEL TERRENO

13.0% 14.0% 15.0% 16.0% 17.0%

16.20 17.10 18.00 18.90 19.80

10.35 10.925 11.5 12.075 12.65

Tasa de descuento v/s Velocidad Ventas Casas

Ventas Casas v/s Costo Construcción

Tasa de descuento anual

Ventas UF/m2

	-2%	-1%	1%	2%		
1,10	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	
-20%	24,00	1,323	1,196	1,075	0,958	0,847
-10%	27,00	1,334	1,208	1,087	0,971	0,860
	30,00	1,342	1,217	1,098	0,981	0,870
10%	33,00	1,349	1,224	1,104	0,989	0,878
20%	36,00	1,355	1,230	1,111	0,996	0,886

Costos UF/m2

	-10%	-5%	5%	10%		
1,10	16,200	17,100	18,000	18,900	19,800	
-10%	10,350	0,942	1,580	2,218	2,682	3,320
-5%	10,925	0,381	1,019	1,657	2,111	2,749
	11,500	-0,180	0,458	1,096	1,541	2,179
5%	12,075	-0,741	-0,103	0,535	0,971	1,609
10%	12,650	-1,302	-0,664	-0,026	0,401	1,038

Tasa de descuento v/s Ventas Casas

Ventas v/s Velocidad Ventas Casas

Tasa de descuento anual

Ventas UF/m2

	-2%	-1%	1%	2%		
1,10	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	
-10%	16,200	0,009	-0,088	-0,180	-0,268	-0,352
-5%	17,100	0,676	0,564	0,458	0,356	0,259
	18,000	1,342	1,217	1,098	0,981	0,870
5%	18,900	1,811	1,673	1,541	1,415	1,293
10%	19,800	2,477	2,325	2,179	2,039	1,904

Velocidad Ventas M

	-10%	-5%	5%	10%		
1,10	16,200	17,100	18,000	18,900	19,800	
-20%	24,00	-0,199	0,438	1,075	1,519	2,156
-10%	27,00	-0,188	0,448	1,087	1,531	2,169
	30,00	-0,180	0,458	1,096	1,541	2,179
10%	33,00	-0,173	0,466	1,104	1,549	2,188
20%	36,00	-0,167	0,472	1,111	1,556	2,195

Tasa de descuento v/s Costo Construcción

Costo Construcción v/s Velocidad Ventas Casas

Tasa de descuento anual

Costos UF/m2

	-2%	-1%	1%	2%		
1,10	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	
-10%	10,350	2,496	2,354	2,218	2,087	1,952
-5%	10,925	1,919	1,785	1,657	1,534	1,416
	11,500	1,342	1,217	1,098	0,981	0,870
5%	12,075	0,765	0,648	0,535	0,427	0,324
10%	12,650	0,188	0,079	-0,026	-0,126	-0,222

Velocidad Ventas M

	-10%	-5%	5%	10%		
1,10	10,350	10,925	11,500	12,075	12,650	
-20%	24,00	2,197	1,636	1,075	0,514	-0,047
-10%	27,00	2,209	1,648	1,087	0,526	-0,035
	30,00	2,218	1,657	1,096	0,535	-0,026
10%	33,00	2,226	1,665	1,104	0,543	-0,018
20%	36,00	2,233	1,672	1,111	0,550	-0,012

Tasa de descuento v/s Costo Urbanización

Ventas Casas v/s Costo Urbanización

Tasa de descuento anual

Ventas UF/m2

	-2%	-1%	1%	2%		
1,10	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	
-10%	0,405	1,387	1,261	1,140	1,024	0,913
-5%	0,428	1,365	1,239	1,118	1,002	0,891
	0,450	1,342	1,217	1,098	0,981	0,870
5%	0,473	1,320	1,194	1,074	0,959	0,848
10%	0,495	1,297	1,172	1,052	0,937	0,827

Urbanización UF/m2

	-10%	-5%	5%	10%		
1,10	16,200	17,100	18,000	18,900	19,800	
-10%	0,405	-0,136	0,502	1,140	1,586	2,224
-5%	0,428	-0,158	0,480	1,118	1,564	2,202
	0,450	-0,180	0,458	1,096	1,541	2,179
5%	0,473	-0,202	0,436	1,074	1,519	2,157
10%	0,495	-0,224	0,414	1,052	1,496	2,134

Costo Urbaniz. v/s Costo Construcción

Costo Urbaniz. v/s Velocidad Ventas Casas

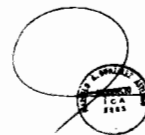
Costo Urbanización

Costo Urbanización

	-10%	-5%	5%	10%		
1,10	0,405	0,428	0,450	0,473	0,495	
-10%	10,350	2,262	2,240	2,218	2,196	2,174
-5%	10,925	1,701	1,679	1,657	1,635	1,613
	11,500	1,140	1,118	1,096	1,074	1,052
5%	12,075	0,579	0,557	0,535	0,513	0,491
10%	12,650	0,018	-0,004	-0,026	-0,048	-0,070

Velocidad Ventas Mes

	-10%	-5%	5%	10%		
1,10	0,405	0,428	0,450	0,473	0,495	
-20%	24,00	1,119	1,097	1,075	1,053	1,031
-10%	27,00	1,131	1,109	1,087	1,065	1,042
	30,00	1,140	1,118	1,096	1,074	1,052
10%	33,00	1,148	1,126	1,104	1,082	1,060
20%	36,00	1,155	1,133	1,111	1,088	1,066



RESUMEN
INFORME DE TASACION
PARA BIENES RAICES URBANOS

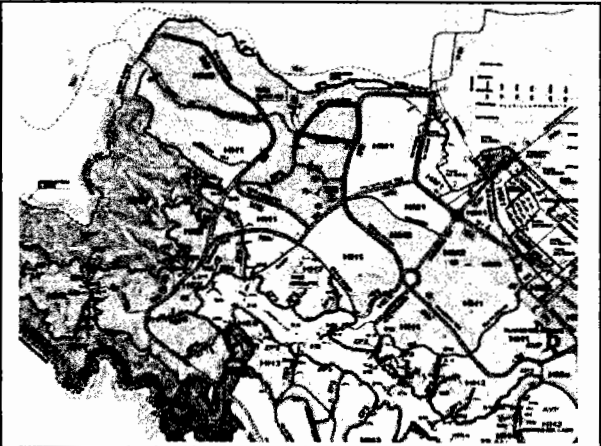
Nº INTERNO
Nº SOLICITUD
COORDENADAS
FECHA
VALOR U.F.

Nº 8 año 2011

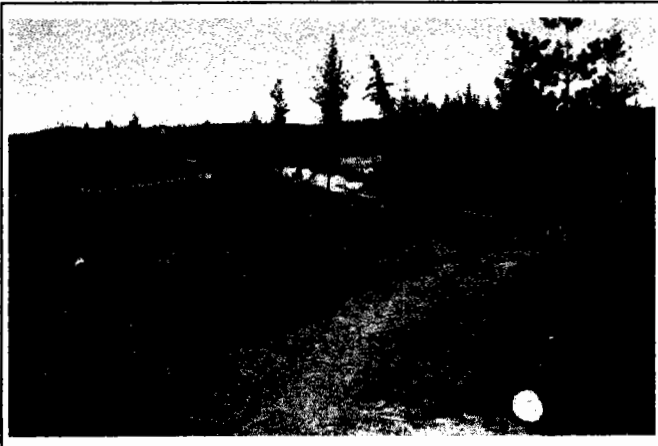
16-08-2011
21.964,92

NOMBRE DEL CLIENTE	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO	Cristian Colacci R.	OFICINA	Gerente Desarrollo Curauma

DIRECCION	Lote CM-C	REGION	V Región
COMUNA	Valparaíso	CIUDAD	Valparaíso
TIPO DE BIEN	Terreno urbano	Nº DE ROL	Sin información
CALIDAD GARANTIA	Media	Avalúo Fiscal	
			Mes/Año Agosto/2011



PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFIA EXTERIOR

VALOR DE TASACION

\$ 3.136.870.000 U.F. 142.812,72

VALOR AJUSTADO S.B.I.F.

20%

\$ 2.509.496.000 U.F. 114.250,18

RENTA ESTIMADA

\$ 95.000

VALOR SEGURO RECOMENDADO

U.F.

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO

36 Meses

Marcelo González Astengo
Arquitecto

TASADOR

OBSERVACIONES :

Ver detalle de analisis de cabida anexo.

INFORME DE TASACION
PARA BIENES RAICES URBANOS

Nº INTERNO	Nº 8 año 2011
Nº SOLICITUD	
COORDENADAS	
FECHA	16-08-2011

NOMBRE DEL CLIENTE	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE DEL PROPIETARIO	Inmobiliaria Curauma S.A.	RUT	96.715.460-1
NOMBRE EJECUTIVO	Cristian Colacci R.	Solicitante	Gerente Desarrollo Curauma

DIRECCION	Lote CM-C					
COMUNA	Valparaíso	CIUDAD	Valparaíso	REGION	V Región	
TIPO DE BIEN	Terreno urbano			Nº DE ROL	Sin información	Mes/Año
CALIDAD	Media			Avalúo Fiscal		Agosto/2011

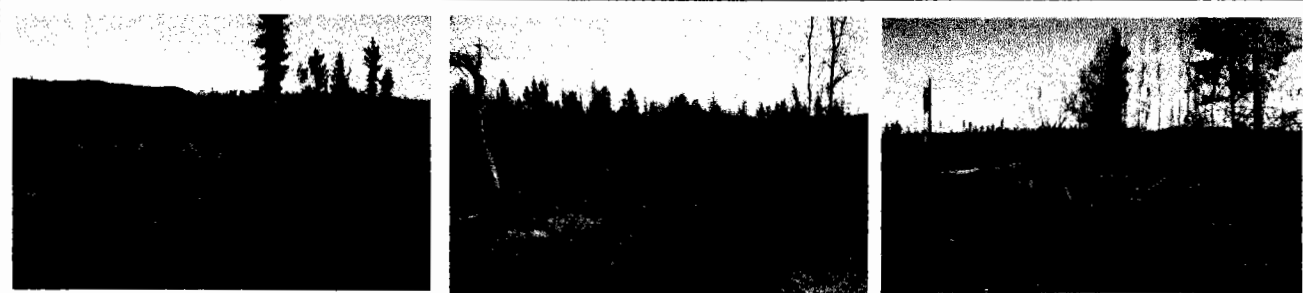
URBANIZACION						
TIPO DE CALZADA	No existe	SOLERA	No existe	ACERA	No existe	
ELECTRICIDAD	Factibilidad	AGUA	Factibilidad matriz	GAS	No aplica	
ALCANTARILLADO	Factibilidad Colecto			Sec	No aplica	
VECINDARIO						
CALIDAD	Area urbana en expansión	ANTIGÜEDAD	2	MOVILIZACION		Cercana
COLEGIOS	Ceracanos			INTERES POR EL SECTOR		Medio Creciente

DESCRIPCION DEL BIEN:

El predio objeto del presente informe de tasación corresponde a lote CM-C, se ubica en el sector norponiente de Curauma, con acceso por vialidad proyectada Avda Lomas de Luz, en una área definida por el plano regulador como zona HM2 zona mixta. El predio se ubica en un contexto urbano en expansión, tendiente a usos habitacionales, para segmentos de ingreso medio a medio bajos, cercano a proyectos habitacionales en desarrollo construidos por Besalco e Invica, . El terreno se emplaza frente a Conjunto Casas del Parque Curauma conjunto conformado por viviendas pareadas, de dos pisos de altura , con un total de 392 viviendas, en construcción y en proceso de comercialización, con valores que van de 850 a 990 UF. El terreno presenta un forma trapezoidal y topografía semiregular caracterizada por lomajes suaves, apta para desarrollo inmobiliario en extensión y presenta áreas de restricción de vialidad.

EDIFICACION					
Descripción	Código S.LL	m²	\$/m²	U.F./m²	Valor \$
No existen obras a valorizar.					
Superficie Total Construida		m²	Sub Total Construcciones		
TERRENO	Regular		Irregular		Forma irregular de topografía con lomajes medios a suaves.
Descripción	Terreno Afecto a Expropiación			SI	
Dimensiones:				NO	
Frente:		mt.	Fondo:		mt.
Superficie Total	124.439,57	m²	Observaciones Importantes y/o Restricciones Se cuenta con información de cabida entregada por el mandante Curauma S.A. y analisis de cabida realizado por el tasador que suscribe.		
Afecto a Expropiación		m²			
SUPERFICIE UTIL	124.439,57	m²			
VALORIZACION TERRENO					
SECTORES DEL TERRENO		m²	\$/m²	U.F./m²	Valor \$
Terreno asociado la valor m2 construido		109.391,39	27.300	1,24	2.986.384.947
Franja afecta a vialidad proyectada		10.882,30	10.000	0,46	108.823.000
Restricción area verde y quebradas		4.165,88	10.000	0,46	41.658.800
VALOR TOTAL TERRENO					\$ 3.136.866.747
OBRAS COMPLEMENTARIAS					Valor \$
No existen obras complementarias a valorar					
VALOR GLOBAL OO.CC.					

FOTOS COMPLEMENTARIAS



OBLIGATORIO

COMENTARIO DE MERCADO Y USOS ALTERNATIVOS DE LA PROPIEDAD:

DATOS DE MERCADO DE SUELOS DEL SECTOR

Ubicación	Sup. Util. M2	\$/M2	uf/m2	Total
Curauma Sur Oriente	96.500,00	26.357	1,20	2.543.450.500
Curauma Sur Oriente	53.400,00	26.357	1,20	1.407.463.800
Placilla	51.000,00	15.375	0,70	784.125.000
Curauma Norponinte	62.500,00	20.867	0,95	1.304.187.500
La Polvora	70.000,00	12.080	0,55	845.600.000
PROMEDIO DEL SECTOR			0,92	

Fte. Refrencias de ventas en paños en construcción sector norponiente y oferta de predios en sectores periurbanos Ver detalle con criterio de homologación y análisis de cat

INDICES

Indice de Construcción:
Indice de Terreno: 1,15 UF/m2

RIESGOS A CUBRIR

	Monto Seguro Recomendado
Incendio	
Actos Maliciosos	
Catástrofes Naturales	

Permiso Edificación

No aplica

Recepción Final

No aplica

Otros Permisos

Acogido a:

VALOR COMERCIAL \$ 3.136.866.747 U.F. 142.812,57

VALOR DE TASACION \$ 3.136.870.000 U.F. 142.812,72

VALOR AJUSTADO S.B.LF. 20% \$ 2.509.496.000 U.F. 114.250,18

RENTA ESTIMADA \$ 95.000

EDIFICACIONES DESMONTABLES TASADAS EN EL RUBRO EDIFICACION :

Valor Total Prendas \$ U.F.

OBRAS COMPLEMENTARIAS (DESCRIPCION):

No existen obras valorizar.

PERIODO DE REVISION RECOMENDADO 36 Meses

VALOR (UF\$) 21.964,92

FECHA 16 de Agosto de 2011

Marcelo González Astengo
Arquitecto

TASADOR

OBSERVACIONES :

Ver detalle de analisis de cabida anexo.



HM2: Habitacional, Mixta 2

Normas de Uso de Suelo

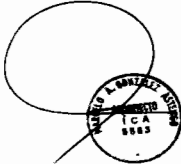
Usos de suelo permitidos:	Escalas
• Vivienda	-----
• Equipamiento Salud	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Educación	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Seguridad	Vecinal
• Equipamiento Culto	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Cultura	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Organización Comunitaria	Vecinal
• Equipamiento Servicios Públicos	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Deportes	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Áreas Verdes	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Esparcimiento y Turismo (Cabarets, Pubs, Discotecas, y similares sólo se permitirán si son parte integral de un proyecto hotelero, comercial o turístico-recreativo)	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Comercio Minorista	Vecinal, Comunal y Regional
• Servicios Artesanales	Vecinal, Comunal y Regional
• Equipamiento Servicios Profesionales y Empresariales	Vecinal, Comunal y Regional
• Transporte	Vecinal, Comunal
• Infraestructura de servicios	Vecinal, Comunal y Regional
Usos Prohibidos:	
• Todos los no indicados anteriormente	

Notas:

- 1) Los accesos hacia Vías Colectoras (VC) y de Servicio (VS) deberán atenderse a lo indicado en artículo 36 del Capítulo V.
- 2) La Vivienda Multifamiliar de 5 o más pisos no podrá localizarse con frente a vías Locales o Pasajes.
- 3) Los Equipamientos de escala Vecinal deberán localizarse con frente a vías Locales o superiores, los de escala Comunal deberán localizarse con frente a vías de Servicio o superiores y los de escala Regional deberán localizarse con frente a vías Colectoras o superiores, de acuerdo a las categorías establecidas en el artículo 2.3.1 de la OGUC.

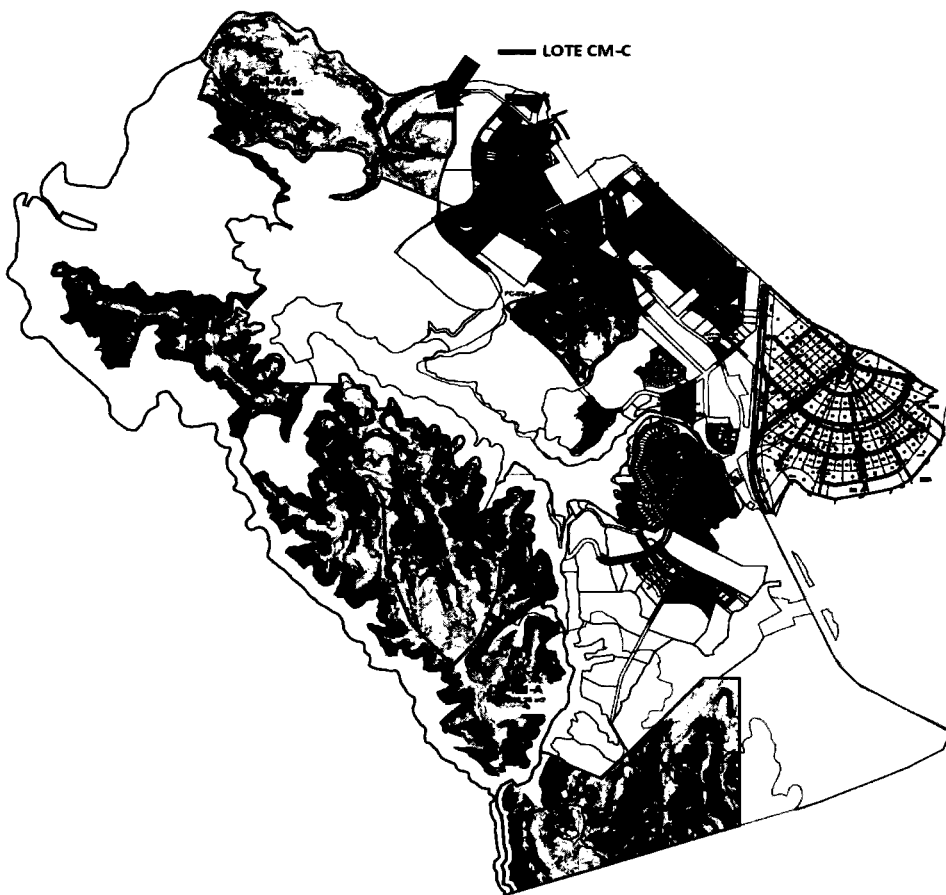
Normas de Edificación :

Densidad Bruta máxima	Unifamiliar 45 Vv /Há Multifamiliar 185 Vv /Há
Superficie predial mínima	Unifamiliar 150 m2 Multifamiliar 800 m2 Equip. Vecinal 400 m2 Equip. Comunal y Regional 800 m2
Frente predial mínimo	Unifamiliar 8 m / 5 m en fondo de saco Multifamiliar 20 m Equipamiento 15 m
Cielos	70% de transparencia o cerco vegetal, hacia la calle y en distindes con vecinos -en el tramo entre línea oficial y línea de edificación- Adicionalmente deberán atenderse a lo indicado en artículos 8 y 9.
Sistema de agrupamiento	Edificación aislada y pareada El pareo podrá ser usado hasta 3 pisos El distinde común para el pareo se establecerá en el plano de loteo respectivo.
Ante jardín mínimo	Unifamiliar 3 m Multifamiliar y Equipamiento 5 m El tratamiento de los antejardines deberá atenderse a lo indicado en el artículo 10.
Distanciamientos mínimos	Unifamiliar 3m Multifamiliar Según rasantes, 5 m. mínimo Equipamiento Según rasantes, 5 m. mínimo
Adosamiento	Según O.G.U.C.
Altura máxima de Edificación	Según rasante O.G.U.C.
Rasante	Según O.G.U.C.
Coefficiente de Constructibilidad	Unifamiliar 0,8 Multifamiliar 1,5 Equipamiento 2,0
Coefficiente Ocupación de Suelo	Unifamiliar 0,5 (50 %) Multifamiliar 0,4 (40 %) Equipamiento 0,5 (50 %) Al menos un 10% del terreno se deberá tratar con paisajismo y/o áreas verdes. Este porcentaje podrá incluir el antejardín y las áreas verdes exigidas en estacionamientos.



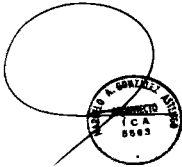
Viña del Mar, Agosto 2011

MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador



Plano analisis de pendiente

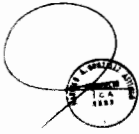
Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZÁLEZ ASTENGO
Arquitecto - Tasador

Tasador : Marcelo González Astengo				Valor de Terreno				Fecha Tasación : 16-08-2011			
								Valor UF : 21.964,92			
VALORACIÓN RESIDUAL DE TERRENO PARA PROYECTO INMOBILIARIO											
Nombre Cliente : Inmobiliaria Curauma S.A.				Rut : 96.715.460-1							
Ubicación : Lote CM-C				Comuna : Valparaíso				Región : V			
NORMATIVA											
Normativa		Aplica		Máximo según Normas				Comentarios sobre aplicación Normativa			
Coeficiente aplicación de suelo		SI 40,00		Superficie edificada en 1º piso: 121.459 m2				El tasador debe conciderar en su análisis que la superficie edificable máxima según coef. De constructibilidad no incluye restricciones debidas a rasantes, alturas máx . Permitidas, ni distanciamientos a medianeros, entre otros. Tampoco Concidera disposiciones de Ordenanzas locales.			
Coeficiente de constructibilidad		No Definido 1,50		Sup.Edificable sobre terreno: 270.067 m2							
*Art. 63 LGUC (fusión de sitio)		SI 1,30									
*Art.6.1.5 OGUC (Area común <20% area útil)		NO 1,00									
*Art.2.6.4 OGUC (conjunto armónico)		NO 1,30									
Terreno constituye una manzana		SI 1,50									
Densidad Máxima		BRUTA Hab./Há. 740		Cantidad de viviendas: 2.246 viv.							
*Art.6.1.8 OGUC (Mayor densidad viv.<=4P)		NO 740									
Estacionamientos requeridos		Totales para proy.									
Subdivisión predial mínima(m2)		No Hay 800		Número de lotes: 133 Lotes							
Otras Normas											
ANÁLISIS CABIDA DEL PREDIO											
Proyecto Estimado				Terreno		m2		%		CONSTRUCCIÓN	
Loteo Otros Usos				Superficie Bruta		121.459		100		Superficie Bruta	
Calificación de Riesgo Medio				*Expropiaciones y/o cesiones				1,20%		*1º Piso	
Conjunto de Viviendas pareadas en condominio similar a Besalco.				*Calles y Pasajes				8,70%		*2º piso y superior	
				* Areas Verdes				2,20%		* Bajo nivel terreno	
				Superficie Neta		106.771		87,90%		Superficie útil vendible	
				Nº Lotes Project: 1 de 106.771		m2 promedio				Supf. Util/sup. Construida sobre terreno =	
				Constructibilidad Terreno =		1,02				% Ocupación de Suelo =	
ANÁLISIS DE INGRESOS Y EGRESOS											
COSTO		UF/m2 bruto		UF		%		VENTAS		SUP. UTIL M2	
Urban.(UF/m2 terreno bruto)		0,450		54.656		3,0%		Tipo de Unidad		Unidades	
Constr.sobre nivel terreno		11,500		1.420.595		78,3%		Casas		2.246	
Constr.bajo nivel terreno											
Costo Construcción				1.475.251		81,3%		Estacionamientos			
Otros Costos(% Constr.total)		23%		339.308		18,7%		Bodegas			
Total Costos		14,69		1.814.559		100%		Total Ventas		2246	
UF/m2 Útil		14,69						186.275		55,00	
								18,50		1.018	
								2.285.305		100,00%	
DESARROLLO DEL PROYECTO											
Nº de Etapas= 5 (iguales)					Plazos por etapa					Ventas	
Unid.etapa		Cantidad		Ventas UF		Costos UF		Terreno (m2)		Plazos /Etapa	
Casas		449		457.061						Meses	
										Mes inicio	
										Mes fin	
										Recep. Final	
										Pie (venta en verde):	
										10%	
										Velocidad Venta mensual	
										Casas/mes	
										30,00	
										30,00	
Total Etapa		449		457.061		362.912		24.292		Total Meses Cada Etapa =	
										15,0	
										(1,3 años de venta)	
										Años de venta Total :	
										6,3	
										Tasa Min.	
										= 14,3%	
										Tasa BCU	
										5	
										=2,25%	
										Meses de desfase en recepcion	
										ingresos =	
										2	
VALOR MÁXIMO DEL TERRENO											
SÍNTESIS DEL PROYECTO											
UF		UF/M2		BRUTO		NETO		% Util		Superficie	
Una Etapa		39.068		1,61		1,83		Terreno		Bruto =	
Total Predio		139.283		1,15		1,3		Neto =		121.459	
										139.283	
										39.068	
										9,7%	
										8,5%	
										1,58	
										Urbanización =	
										54.656	
										10.931	
										2,7%	
										2,4%	
										0,44	
										Construcción Bruto =	
										123.530	
										1.420.595	
										284.119	
										70,7%	
										62,2%	
										11,50	
										Total Construcción =	
										123.530	
										1.475.251	
										295.050	
										73,4%	
										64,6%	
										11,94	
										Otros Costos =	
										339.308	
										67.862	
										16,9%	
										14,8%	
										2,75	
										Total Inversión =	
										1.953.842	
										401.980	
										100,0%	
										87,9%	
										16,27	
										Total Ventas =	
										123.530	
										100,0%	
										2.285.305	
										457.061	
										114,0%	
										100,0%	
										18,50	
										Utilidad =	
										331.463	
										55.081	
										13,7%	
										12,1%	
										2,23	
Comentarios u Observaciones											
Análisis de Mercado											

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZALEZ ASTENGO

Arquitecto - Tasador .

Tasador : Marcelo González Astengo

Valor de Terreno

Fecha Tasación : 16-08-2011

Valor UF : 21.964,92

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DEL VALOR UF/m² BRUTO DEL TERRENO

Velocidad Ventas Mes	Tasa de descuento v/s Velocidad Ventas Casas					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%	13,0%	14,0%
1,15	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	
-20%	24,00	1,206	1,085	0,972	0,865	0,766
-10%	27,00	1,303	1,182	1,068	0,961	0,860
	30,00	1,383	1,261	1,147	1,038	0,936
10%	33,00	1,423	1,301	1,186	1,077	0,974
20%	36,00	1,430	1,309	1,194	1,085	0,982

Costos UF/m ²	Ventas Casas v/s Costo Construcción					
	Ventas UF/m ²					
	-10%	-5%	5%	10%	16,65	17,58
1,15	16,650	17,575	18,500	19,425	20,350	
-10%	10,350	1,142	1,702	2,115	2,675	3,236
-5%	10,925	0,666	1,226	1,631	2,191	2,752
	11,500	0,189	0,750	1,147	1,707	2,268
5%	12,075	-0,287	0,274	0,663	1,223	1,784
10%	12,650	-0,763	-0,203	0,179	0,739	1,300

Ventas UF/m ²	Tasa de descuento v/s Ventas Casas					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%	13,0%	14,0%
1,15	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	
-10%	16,650	0,362	0,273	0,189	0,110	0,036
-5%	17,575	0,958	0,851	0,750	0,654	0,564
	18,500	1,383	1,261	1,147	1,038	0,936
5%	19,425	1,979	1,839	1,707	1,582	1,464
10%	20,350	2,575	2,417	2,268	2,127	1,993

Velocidad Ventas Mes	Ventas v/s Velocidad Ventas Casas					
	Ventas UF/m ²					
	-10%	-5%	5%	10%	16,650	17,575
1,15	16,650	17,575	18,500	19,425	20,350	
-20%	24,00	0,092	0,608	0,972	1,488	2,003
-10%	27,00	0,150	0,688	1,068	1,606	2,144
	30,00	0,189	0,750	1,147	1,707	2,268
10%	33,00	0,208	0,781	1,186	1,758	2,330
20%	36,00	0,215	0,788	1,194	1,766	2,339

Costo Constr. UF/m ²	Tasa de descuento v/s Costo Construcción					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%	13,0%	14,0%
1,15	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	
-10%	10,350	2,397	2,252	2,115	1,985	1,863
-5%	10,925	1,890	1,757	1,631	1,512	1,399
	11,500	1,383	1,261	1,147	1,038	0,936
5%	12,075	0,876	0,766	0,663	0,565	0,473
10%	12,650	0,369	0,271	0,179	0,092	0,010

Velocidad Ventas Mes	Costo Construcción v/s Velocidad Ventas Casas					
	Costos UF/m ²					
	-10%	-5%	5%	10%	10,350	10,925
1,15	10,350	10,925	11,500	12,075	12,650	
-20%	24,00	1,871	1,421	0,972	0,522	0,073
-10%	27,00	2,001	1,534	1,068	0,602	0,136
	30,00	2,115	1,631	1,147	0,663	0,179
10%	33,00	2,173	1,679	1,186	0,692	0,199
20%	36,00	2,181	1,687	1,194	0,700	0,207

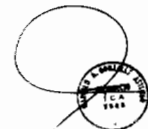
Urbanización UF/m ²	Tasa de descuento v/s Costo Urbanización					
	Tasa de descuento anual					
	-2%	-1%	1%	2%	13,0%	14,0%
1,15	13,0%	14,0%	15,0%	16,0%	17,0%	
-10%	0,405	1,423	1,300	1,185	1,076	0,973
-5%	0,428	1,403	1,281	1,166	1,057	0,954
	0,450	1,383	1,261	1,147	1,038	0,936
5%	0,473	1,363	1,242	1,128	1,020	0,918
10%	0,495	1,343	1,222	1,109	1,001	0,900

Urbanización UF/m ²	Ventas Casas v/s Costo Urbanización					
	Ventas UF/m ²					
	-10%	-5%	5%	10%	16,650	17,575
1,15	16,650	17,575	18,500	19,425	20,350	
-10%	0,405	0,227	0,787	1,185	1,745	2,306
-5%	0,428	0,208	0,769	1,166	1,726	2,287
	0,450	0,189	0,750	1,147	1,707	2,268
5%	0,473	0,171	0,731	1,128	1,688	2,249
10%	0,495	0,152	0,712	1,109	1,669	2,230

Costo Constr. UF/m ²	Costo Urbaniz. v/s Costo Construcción					
	Costo Urbanización					
	-10%	-5%	5%	10%	0,405	0,428
1,15	0,405	0,428	0,450	0,473	0,495	
-10%	10,350	2,153	2,134	2,115	2,096	2,077
-5%	10,925	1,669	1,650	1,631	1,612	1,593
	11,500	1,185	1,166	1,147	1,128	1,109
5%	12,075	0,701	0,682	0,663	0,644	0,625
10%	12,650	0,217	0,198	0,179	0,160	0,140

Velocidad Ventas Mes	Costo Urbaniz. v/s Velocidad Ventas Casas					
	Costo Urbanización					
	-10%	-5%	5%	10%	0,405	0,428
1,15	0,405	0,428	0,450	0,473	0,495	
-20%	24,00	1,007	0,989	0,972	0,954	0,936
-10%	27,00	1,105	1,087	1,068	1,050	1,031
	30,00	1,185	1,166	1,147	1,128	1,109
10%	33,00	1,225	1,205	1,186	1,167	1,147
20%	36,00	1,233	1,213	1,194	1,174	1,155

Viña del Mar, Agosto 2011



MARCELO GONZALEZ ASTENGO

Arquitecto - Tasador .

CURRICULUM VITAE

Antecedentes personales

Nombre : **MARCELO ALEXI GONZÁLEZ ASTENGO.**
Fecha de Nacimiento : 09 de Abril de 1968.
Edad : 43 Años.
Cédula de Identidad : 10.691.832-5
Estado Civil : Casado
Profesión : Arquitecto.
Domicilio Profesional : Calle 9 Norte Nº 555 Of. 433, Viña del Mar.
Fonos : 32- 2473552 Oficina - 094453010 Celular.
Correo Electrónico : tasaciones.5region@gmail.com

Estudios realizados

Enseñanza Básica : Desde el año 1973 al 1981
Instituto Anglo Chileno.

Enseñanza Media : Desde el año 1982 al 1985
Colegio San Ignacio AGO.

Enseñanza Superior : Desde el año 1986 al 1992
Universidad Católicas de Valparaíso.
Escuela de Arquitectura.

: 1993 - Curso de Capacitación Técnica en
Sistema de Dibujo Auto-CAD.
Instituto de Educación Superior.
Inacap, Viña del Mar.

: 1997 Curso de Capacitación Colegio de Arquitectos de Chile AG.
"Tasaciones para Bienes Raíces afectos a Expropiación.

: 2000 Curso de Capacitación Tasaciones TINSA Chile S.A.
: 2005 Curso de capacitación Tasaciones Universidad de Chile.
: 2009 Curso 1º semestre Magister PUCV Ciudad y Territorio

: 2009 Magister Ciudad y Territorio, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.
: 2010 Magister Ciudad y Territorio, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.
: 2011 Magister Ciudad y Territorio, Inicio de trabajo de tesis.

Título profesional

Arquitecto y Licenciado en Arquitectura.

Desempeño laboral

<u>Año</u>	<u>Detalle de actividad</u>
1987	: Colaboración en la planificación y ejecución de la Ceremonia Inaugural del Mundial Juvenil de Fútbol, realizado en el Estadio Municipal de Playa Ancha Valparaíso
1988	: Colaboración en el desarrollo de proyectos de oficinas de Arquitectura, arquitectos José Olivares y Marcelo Cazals, Santiago.
1988	: Construcción y diseño de Salón de Belleza, encargado por doña Teresa Teresa Ahumada, Viña del Mar. 55,34 m2.
1990	: Diseño, evaluación y tramitación de proyectos en oficinas de don José Olivares, Santiago.
1990	: Supervisión de obras de terminaciones, Edificio de los Jubilados de Ejército de Chile, ubicado en calle Bulnes Santiago.
1990	: Diseño de Stand de Fanaloza para el Pabellón de Construcción. Santiago.
1990	: Tramitaciones Municipales de Proyectos de viviendas en la Ilustre Municipalidad de Las Condes.
1990	: Proyecto loteo en la localidad de Horcón, destinado a la comunidad religiosa, encargado por don Eduardo Walte, Viña del Mar.
1991	: Proyecto colectivo Remodelación Café Vienés. Valparaíso.
1991	: Participación en estudio realizado acerca del potencial turístico de la Isla Robinsón Crusoe, Valparaíso.
1991	: Montaje de exposición del estudio del potencial turístico de la Isla Robinsón Crusoe, Valparaíso.
1992	: Desarrollo de labores profesionales del estudio de Arquitecto-Tasador don Juan Carlos Paredes Vilches, Viña del Mar.
1992	: Proyectos de viviendas Sres. René Gajardo, Manuel Mellard, Erwin González, Ricardo Rodríguez y Luis Fernández.
1992	: Supervisión de obras de remodelación de sucursales de Banco de Chile Valparaíso-Prat, Viña del Mar-Av. Valparaíso, Viña del Mar-Av. Libertad La Calera y San Antonio.
1992	: Supervisión remodelación oficinas de AFP PROVIDA, Viña del Mar y supervisión de Remodelación de sala de computación Registro Civil, Santiago.

<u>Año</u>	<u>Detalle de actividad</u>
1992	: Desarrollo de Tasaciones de Bienes Raíces urbanos y rurales, de carácter habitacional, comercial e industrial, a lo largo de toda la V Región.
1993	: Desarrollo de Proyecto y supervisión de obras de vivienda particular, propiedad de don Julio Meléndez, ubicado en camino a Algarrobo s/nº.
1993	: Desarrollo de anteproyecto de vivienda ubicada en Jardín del Mar, arquitecto patrocinante Sr. Konrad Klotzer.
1993	: Desarrollo, Ejecución y Ampliación de vivienda, propiedad de la Sra. Olaya Ester Vásquez Panay, ubicada en la ciudad de Quilpué. 28,37 m2.
1993	: Colaboración en desarrollo de proyectos de vivienda, oficina de Arquitectura y Construcción Germán Fernández Gil, Valparaíso.
1993	: Colaboración en desarrollo de proyectos de vivienda, oficina de Arquitectura y Construcción Casas España.
1993	: A Partir del mes de Junio, desempeño en el cargo de Tasador de Banco Osorno V Región.
1993	: A partir del mes de junio, desempeño en el Servicio de Asistencia Técnica dependiente del Colegio de Arquitectos V Región.
1993	: Arquitecto encargado de la Administración del Área Técnica y Comercial de la Empresa " Scassi Construcciones Ltda."
1993	: Diseño y Construcción de Salón de Belleza de propiedad de la Sra. Teresa Ahumada L., ubicado en complejo habitacional Quinta Claude, Viña del Mar.
1993	: Anteproyecto de Ampliación y Factibilidad de subdivisión de terreno, propiedad del Sr. Alfonso Cueto González, ubicado en Quilpué.
1993	: Desarrollo de Proyecto de Ampliación de vivienda de propiedad del Sr. Alfonso Cueto González, ubicado en calle Carlos H. Arancibia Nº93, Quilpué.
1993	: Desarrollo de Proyecto de viviendas de 230 mt2., ubicada en la localidad de Mantagua comuna de Quintero, propiedad del Sr. Felipe Ovalle.
1993	: Desarrollo de Proyecto de vivienda de 220 mt2., ubicado en la localidad de Mantagua comuna de Quintero, propiedad del Sr. Claudio Matus C.
1993	: Desarrollo de Proyecto de vivienda de 180 mt2., ubicado en la localidad de Mantagua comuna de Quintero, propiedad del Sr. Oscar Correa D.
1993	: Regularización de Remodelación de casino, ubicado en calle Porvenir, Santiago, propiedad de la Sra. Ana Contreras.
1994	: Desarrollo de Proyecto de vivienda de 180 m2., ubicado en la localidad de Mantagua, comuna de Quintero, propiedad del Sr. Mario Ureta V.
1994	: Supervisión de obra de los proyectos identificados anteriormente de propiedad de los señores Claudio Matus, Mario Ureta y Oscar Correa.

<u>Año</u>	<u>Detalle de actividad</u>
1994	: Supervisión de Obras de Empresa Constructora BETA, viviendas de tipo Social, 70 unidades en 1ª etapa y 50 en 2ª etapa.
1994	: Desarrollo de Proyecto conjunto de edificio departamento de 4 pisos de altura de 1.200 mt2., ubicado en Los Carreras, Quilpué. Encargado por Constructora BETA.
1994	: Inspector de Obras del Banco Osorno V Región.
1994	: Desarrollo de Anteproyecto para la vivienda, ubicada en Bosques de Montemar manzana n°24, sitio n°1, propiedad del Sr. Juan Conta.
1994	: Regularización, Ampliación y Supervisión de faenas de viviendas de veraneo ubicada en la parcela 3A-1A, Santa Aldea de Mantagua, propiedad del Sr. Felipe Ovalle A.
1994	: Asesoría Técnica-Comercial empresa en gestión y comercio Euro-Gyc. Evaluación de proyecto y proyecto de remodelación de oficinas.
1994	: Asesoría Técnica-Comercial y Evaluación de anteproyecto de vivienda ubicada en la localidad de Mantagua, comuna de Quintero, propiedad del Sr. Patricio Fernández
1994	: Regularización de vivienda ubicada en Valparaíso, Cerro Cordillera, propiedad de la Sra. Paula González Muñoz.
1994	: Proyecto de Remodelación y Construcción de vivienda ubicada en la parcela 3 A-1A de la localidad de Mantagua comuna de Quintero, propiedad del Sr. Felipe Ovalle A.
1994	: Proyecto de vivienda ubicado en la localidad de Mantagua comuna de Quintero, propiedad del Sr. Cristian Achondo L.
1995	: Proyecto de vivienda ubicada en la localidad de Mantagua comuna de Quintero, propiedad del Sr. Juan Egaña. 181,95 mt2.
1995	: Proyecto de vivienda ubicado en la localidad de Buin, propiedad del Sr. Luis Sergio Hernández.
1995	: Remodelación y Mantención de edificio de la Cámara Aduanera de Chile, ubicada en calle O' Higgins, Valparaíso.
1995	: Proyecto de vivienda ubicado en calle Tongoy N°59, Agua Santa, Viña del Mar propiedad del Sr. Paulo Fuentes M.
1995	: Proyecto de Remodelación y Ampliación de vivienda, ubicada en Pasaje Peña Calquín N°1095, Villa Alemana, propiedad del Sr. Moisés Valderrama V.
1995	: Ejecución de vivienda ubicada en la localidad de Mantagua comuna de Quintero, propiedad del Sr. Cristián Achondo Lira.
1996	: Reparación y Mantención de fachada y cubierta de vivienda ubicada en calle Los Ligustros N°55, Miraflores Viña del Mar, propiedad del Sr. Germán Lührs.

<u>Año</u>	<u>Detalle de actividad</u>
1996	: Evaluación de Proyecto y Planificación de obras proyecto Condominio Milled II, encargado por el Sr. Carlos A. Milled.
1996	: A partir del mes de Mayo, desempeño en el cargo de Tasador e Inspector de Obras en Banco Osorno, actual Banco Santander Chile.
1996	: A partir del mes de Mayo, desempeño en el cargo de Tasador de Bienes Raíces para el Banco del Estado de Chile.
1996	: Ejecución de vivienda ubicada en Cerro Tacna s/nº, Aguas Blancas, Maitencillo, propiedad de la Sra. María Isabel Gil.
1997	: A partir del mes de Enero es incorporado a la nómina de Tasadores del Ministerio de Obras Públicas, V Región.
1997	: A partir del mes de Enero desempeño el cargo de Tasador e Inspector de Obras de Corp Banca V Región.
1997	: Regularización de vivienda unifamiliar de propiedad de la Sra. Leonor Salazar G. Ubicada en la comuna de Puchuncaví.
1997	: Desarrollo de proyectos viviendas unifamiliar de propiedad del Sr. Guillermo Pourcell, con una superficie total a proyectar equivalente a 300,00 mt2., ubicada en la parcela 143, pertenecientes a parcelas de Reñaca, Viña del Mar.
1997	: Desarrollo de proyecto vivienda unifamiliar de propiedad de la Sra. Cecilia Benard, con una superficie total a proyectar de 380,00 mt2., ubicada en calle Los Ginkos Nº580, loteo residencial "Pinares de Montemar", Con-Cón.
1998	: A partir del mes de Enero, desempeño del cargo de Tasador de Bancondell.
1998	: A partir del mes de Febrero, desempeño el cargo de Tasador de CB Mutuos Hipotecario S.A.
1998	: Desarrollo de Proyecto de vivienda unifamiliar de propiedad del Sr. José Miguel Ortiz, con una superficie total a proyectar de 180,00 mt2, ubicada en Parcela Nº29, loteo residencial "Hacienda Doña Blanca" Mantagua.
1998	: A partir del mes de Junio, desempeño el cargo de Tasador de Citibank N.A.
1999	: Obras de Ampliación de vivienda nueva, ubicada en calle Maristas Nº230, Peñablanca, propiedad de la Sra. Teresa A. Lecaros.
1999	: A contar del mes de Marzo, según publicación del diario Oficial, desempeño el cargo de Perito MOP, Región Metropolitana.
1999	: Desarrollo de Proyecto de dos viviendas DFL Nº2/59 para la comercialización en calle Almirante Gerken, Población Teniente Serrano, Quilpué. 2 Viviendas de 70 mt2.
1999	: Proyecto de Ampliación en vivienda ubicada en calle Granados, Quilpué de propiedad del Sr. Gino Bruno.

<u>Año</u>	<u>Detalle de actividad</u>
2000	: Proyecto y construcción de vivienda acogida a DFL 2/59, ubicada en Escipión Borgoño N°255 Con- Cón, con una superficie total edificada de 112,00 mt2.
2000	: Integro Comisión de Peritos Tasadores del MOP para el tramo 17, correspondiente a 6 lotes ubicados entre el Km 99 y Km 101 de la Ruta 68.
2000	: Integro Comisión de Peritos Tasadores MOP para el tramo R68, enlace Algarrobo 21 Lotes.
2000	: Integro nómina de Tasadores TINSA CHILE S.A.
2000	: Desarrollo de Regularización gimnasio de propiedad del Sr. Hernán Zoppi, ubicado en calle Álvarez N° 1822, Chorrillos, Viña del Mar.
2000	: Inspector externo de Obras de Construcción de 100 casas en Villa Alemana Conjunto Habitacional General Baquedano. Villa Alemana.
2001	: Desarrollo de proyecto oficinas Laboratorios Marss, en la ciudad de Talcahuano
2001	: Desarrollo de proyecto de vivienda unifamiliar ubicada en calle Camino Real N° 1887, Recreo Viña del Mar, y encargo de construcción por administración del mismo proyecto. Sr. Eugenio Cariola.
2001	: Desarrollo de proyecto de remodelación y ampliación de vivienda ubica en calle Cecilia N° 271, Villa Dulce, Miraflores alto Viña del Mar Y encargo de construcción por administración del mismo proyecto. 57,30 mt2.
2001	: Regularización de oficinas de propiedad de Banco Santander Chile, en la ciudad de Melipilla, calle Serrano N° 274 esquina de calle Ugalde.
2001	: Asesor externo de Tasaciones en Ministerio de Bienes Nacionales. V Región.
2002	: Construcción de dos viviendas DFL N°2/59 para la comercialización en calle Almirante Gerken, Población Teniente Serrano, Quilpué. Vivienda de 140 mt2.
2002	: Desarrollo de remodelación, cambio de destino y construcción de Colegio Inglés Altazor ubicado en Avda. Maroto N°630 Con-Cón. 12,17 mt2.
2002	: Desarrollo de proyecto de regularización y ampliación de vivienda ubica en calle Camino Real N°1877,Recreo Viña del Mar, Sra. Noemi Garrido y encargo de construcción por administración del mismo proyecto. 66,00 mt2.
2002	: Desarrollo de proyecto de regularización y ampliación de vivienda ubica en Calle Once N°2266, Santa Inés Viña del Mar Sr. Juan Pablo Reyes,
2002	: Desarrollo de proyecto de regularización vivienda ubica en Avda. Puelma N°560 El Sol, Quilpué, Sra. Ester Panay y Sra. Olaya Vásquez P.
2002	: Desarrollo de proyecto de regularización vivienda ubica en calle Fermín León N° 185, Villa Alemana. Sr. Oscar Núñez.

<u>Año</u>	<u>Detalle de actividad</u>
2002	: Desarrollo de proyecto de regularización vivienda ubicada en calle Mar Negro N° 8276, Peñalolén, Santiago.
2002	: Desarrollo de proyecto de vivienda unifamiliar ubicada en calle Londres N°610 Recreo Viña del Mar, y encargo de construcción por administración del mismo proyecto, Sr. Rolando Pereira.
2002	: Desarrollo de proyecto y construcción de ampliación de vivienda de propiedad don Juan Egaña ubicada en la localidad de Mantagua. 45,33 mt2.
2002	: Tasador externo de Citibank N.A.
2002	: Tasador externo del Banco del Estado de Chile.
2002	: Tasador e Inspector de Obras Banco Corp Banca.
2002	: Inspector de Seguros Rosemary & Ruiz Tagle ubicado en Avda. Providencia N° 2133, Santiago
2002	: Asesor externo de Tasaciones en Ministerio de Bienes Nacionales. V Región.
2003	: Desarrollo de proyecto y construcción de ampliación de Colegio Inglés Altazor 2º etapa, ubicado en calle Maroto N°630. Con-Cón. 145,78 mt2.
2003	: Construcción y administración de proyecto vivienda, ubicado en calle Las Perdices N°170, Reñaca. Viña del Mar, propiedad del Sr. Gonzalo Sousa, 218,55 mt2.
2003	: Desarrollo de proyecto de vivienda unifamiliar ubicada en calle Calafquen Parcela N°143-A Los Pinos-Reñaca, Viña del Mar y encargado de construcción por administración del mismo proyecto, Sr. Guillermo Purcell Douds, 196,92 mt2.
2004	: Tasador externo del Banco del Estado de Chile.
2004	: Tasador externo 5ª Región Corp Banca.
2004	: Tasador externo del Citibank N.A.
2004	: Tasador externo de Agencia de Servicios Habitacionales/Outsourcing. Habitar S.A.
2004	: Inspector de Obras Banco Corp Banca.
2004	: Inspector de Seguros Rosemary & Ruiz Tagle.
2004	: Realizó peritaje encargado por el Consejo de Defensa del Estado en juicio por indemnización por expropiación.
2004	: Regularización vivienda Sr. Francisco Montane, propiedad ubicada en Avda. Los Plátanos N°2271, Miraflores Bajo, Viña del Mar.
2004	: Estudio de análisis de cabida de inmueble particular, encargado por propietarios Sr Cristian Sotomayor.

<u>Año</u>	<u>Detalle de actividad</u>
2004	: Desarrollo de proyecto de administración de base de datos, de inmuebles tasados en la V región, con registro gráfico e Historiográfico
2004	: Regularización de Vivienda en Mantagua, Sr Jorge Figueroa.
2004	: Proyecto y construcción oficina profesional ubicada en Calle Bilbao 1255, viña del Mar
2005	: Integro nómina de tasadores Compañía de Seguros ING V Región.
2005	: Presta servicio profesionales como perito en causa entre Fisco y Conafe por juicio de expropiación.
2005	: Diseño de Vivienda unifamiliar Familia Allende ubicada en Calle Londres, Recreo, con una superficie de 138,00 mt2.
2005	: Diseño y remodelación de Gimnasio de propiedad de Carlos Aranda, ubicado en calle Álvarez n° 1738, con una superficie de 450,00 mt2.
2005	: Integro Nómina de tasadores de Banco del Desarrollo V Región interior.
2005	: Subdivisión de terreno en la comuna de Quilpué.
2006	: Fusión de terrenos Con-Cón de Propiedad Sra. Rosa Lozano C.
2006	: Regularización dependencias destinadas a uso Comercial 167 mt2., emplazada en calle San Antonio, Viña del Mar, de propiedad de Inmobiliaria Socofar.
2006	: Supervisión y control de estado de pago Edificio Viña Park y Pinamares encargado por Inmobiliaria Socofar
2006	: Regularización de local comercial en Quilpué de Propiedad de Albrech Hafelin.
2006	: Proyecto ampliación y construcción Bartolomé Canessa , ubicado en la comuna de Limache superficie proyectada 120 mt2.
2006	: Proyecto inmobiliario dos casas en Granadilla Viña del Mar, 167 mt2. Gestión empresarial por medio de constitución de Inmobiliaria y empresa constructora. Inmobiliaria Santa Rosa Ltda., Rut 76.657.330-4 y Constructora Jafraga, Rut 76657100-K Desarrollo de proyecto de arquitectura, construcción, supervisión y comercialización.
2007	: Proyecto de ampliación y remodelación Vivienda unifamiliar, ubicada en Alejandro Navarrete N° 3330, Gómez Carreño. Superficie 25 mt2 incluye la construcción y supervisión.
2007	: Proyecto casa habitación Olmué Paradero 30 Granizo con una superficie de 140 mt2, propietario Guillermo Ruiz
2007	: Proyecto ampliación Vivienda Unifamiliar ubicada en Fundadores de Curauma de Propiedad de propiedad de Juan Carlos Toledo, con una superficie de 65 mt2 (incluye supervisión profesional)
2007	: Tramitación de recepción y ley de copropiedad de proyecto encargado por Inmobiliaria Santa Rosa Ltda.

<u>Año</u>	<u>Detalle de actividad</u>
2008	: Proyecto ampliación Casa ubicada en Altos del Mar, casa 21, Viña del Mar Alto de Propiedad de Sr. Camilo Fernandez F., con una superficie de 20 mt2.
2008	: Proyecto de Remodelación interior vivienda ubicada en calle 6 oriente 656 casa 5 , de propiedad de Sra. Ana María Bustos.
2008	: Proyecto Regularización y cambio de destino de Hostal ubicado en Viña del Mar Calle 1 Poniente N° 361 de Propiedad de Sra. Paula Arriagada.
2008	: Integro Nómina de tasadores de Arenas y Cayo prestando servicios de tasación a Banco de Chile- Banco Bice, Banco BBVA. Scotiabank.
2008	: Gestión Inmobiliaria en torno a venta de terreno en Valparaíso. Sector Cerro Barón.
2008	: Integro nómina de tasadores de Ing Seguros de Vida. S.A
2008	: Proyecto Vivienda de 350 mt2 Comuna de Colina Santiago, Mandante Francisco Javier Cuadra
2008	: Proyecto Vivienda de 280 mt2 Comuna de Villa Alemana V Región, Moises Valderrama.
2009	: Presto servicios de tasador de las siguientes instituciones Banco Estado, Corpbanca, Bando del Desarrollo, Ing Seguros de Vida S.A., Habitar agencia habitacional, Perito tasador MOP V Región, tasador corresponsal de Eprointa, Arenas y Cayo, prestando servicios al Banco de Chile, Falabella, Scotiabank, BICE, BBVA y Banco Santander.
2009	: Desempeño el Cargo de arquitecto de la corporación de Asistencia Judicial V Región Encargo de la Mantención y remodelación de las oficinas de la institución ubicados en la V, IV y III región. Totalizando 2.370,21 mt2
2009	: Comienzo estudios de Magister Ciudad y territorio, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.
2009	: Integro comisión de peritos tasadores Serviu V región
2010	: Desempeño el Cargo de arquitecto de la Corporación de Asistencia Judicial V Región Encargo de la mantención y remodelación de las oficinas de la institución ubicados en la V, IV y III región Totalizando 1.580,35 mt2.
2010	: Finaliza estudios de Magister Ciudad y Territorio, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. correspondiente a tres semestres de plan formativo y presentación de tema de tesis.
2010	: Proyecto Edificio Oficinas ubicada en Iquique, de propiedad de Eugenio Bahamendes G. con un superficie de 760,56 mt2.
2010	: Integro Comisión de peritos tasadores de Serviu V Región, para tasación de expropiación de inmuebles ubicados en la comuna de Quillota, nuevo acceso Sur-Condell.
2010	: Presto servicios como tasador de agencia Habitacional, Asvicorp, gestora Egis acreditada.

<u>Año</u>	<u>Detalle de actividad</u>
2010	: Integro Comisión de peritos tasadores de Serviu V Región, para tasación de derechos de inmuebles acogidos a ley de copropiedad, siniestrados en el terremoto del 27/02/2010. informes realizados en San Antonio y Quillota.
2010	: Presto servicios como Tasador e Inspector de Siniestro del Banco del Estado de Chile. y tasador e inspector de obras de Corpbanca.
2010	: Ampliación y regularización vivienda ubicada en calle Recoleta N° 1994, Quilpué, de propiedad de Ángela Yáñez Nuñez, con un superficie de 87,61 mt2
2010	: Ampliación y regularización de Vivienda ubicada en calle Padina 460, Jardín del Mar, de Propiedad de Jorge Raby, con una superficie de 321,68 mt2.
2011	: Integro Comisión profesional de reparación de Edificio Emporium, ubicado en calle 9 norte 555 Viña del Mar, realizando proyectos y administración de obras, de reparaciones estructurales reparaciones y remodelaciones no estructurales e implementación de redes y sistemas. (Alarmas, cámara, citofonía, ascensores, etc.).
2011	: Integro Comisión de peritos tasadores de Serviu V Región, para tasación de derechos de inmuebles acogidos a ley de copropiedad, siniestrados en el terremoto del 27/02/2010. informe realizado en Viña del Mar, edificio Festival.
2011	: Integro Comisión de peritos tasadores de Serviu V Región, para tasación de expropiación de inmuebles ubicados en la comuna de Viña del Mar, Nuevo enlace Reñaca-Con-Cón.
2011	: Proyecto Edificio Local Comercial Villa Alemana, de propiedad de Arnolfo Composto. con un superficie de 150,00 mt2., además asumo como ITO de las obras.
2011	: Proyecto Vivienda Olmué, de propiedad de Aldo Fendes, con un superficie de 85,84 mt2
2011	: Proyecto Vivienda Peñablanca, de propiedad de Pilar Aranda, con un superficie de 166,66 m2
2011	: Regularización de Vivienda Ubicada en Mantagua, Parcela 5 Campomar IV y tramitación de resolución sanitaria de sistema de agua potable y alcantarillado, de propiedad de Gastón Anabalón. Con un superficie de 63,46 m2
2011	: Presto servicios como tasador particular para diversos requerimientos, (compra venta, gestión inmobiliaria, juicios y derechos.)
Observación	: En la actualidad presto servicios como tasador en las siguientes instituciones: Banco Estado, Corpbanca, Asvicorp, Eprointa, habitar, Serviu V Región.

Viña del Mar, Agosto de 2011

MARCELO GONZALEZ ASTENGO.
Arquitecto U.C.V.
ICA 5583.

FOR INFO

Oficio Ordinario N° 21684 - 19/08/2011



2011080122980

Nro. Inscrip: 615 - División Control Financiero Val



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

ORD.:

**ANT.: PRESENTACIONES DE FECHAS
05/07/2011, 25/07/2011 Y 01/08/2011, EN
RESPUESTA A OFICIOS ORD. N° 17.864
DE 01/07/2011, 19.148 DE 21/07/2011 y
19.967 DE 28/07/2011.**

MAT.: SOLICITA INFORMACION.

DE : SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS

**A : GERENTE GENERAL
CURAUMA S.A.**

En respuesta a Oficio Ord. N° 17.864 de 1 de julio de 2011 de esta Superintendencia, con fecha 5 de julio de 2011, la sociedad de su gerencia informó que el proceso de incorporación de los derechos y activos inmobiliarios relacionados a la cuenta por cobrar de Curauma S.A. a CB S.A., se efectuaría bajo la figura de fusión por absorción de los activos, pasivos y patrimonio de la sociedad relacionada Inmobiliaria Sector La Luz S.A.. Lo anterior, significaría que en los estados financieros referidos al 30 de junio de 2011, el patrimonio consolidado de Curauma S.A., incluiría los efectos de la citada absorción.

Posteriormente, en respuesta a los Oficios Ords. N°s 19.148 y 19.967 de 21 y 28 de julio de 2011, respectivamente, con fecha 1 de agosto de 2011 se remitió finalmente a esta Superintendencia un Estado de Situación preliminar al 31 de mayo de 2011 que representaría la situación en que quedaría Curauma S.A. después de la absorción de Inmobiliaria Sector La Luz S.A.. En dicha presentación, además se proporcionaron antecedentes que detallan los montos de cada uno de los lotes o terrenos que se incorporarían a Curauma S.A., entre los cuales se encuentran:

- 2.014,7 Hás. del Fundo Las Cenizas, correspondientes a propiedades de inversión en leasing financiero con Euroamérica Seguros de Vida S.A., valoradas por la sociedad en M\$136.772.333.
- 126,08 Hás. del Fundo El Llano (Sector La Luz), correspondientes a opciones de compra otorgadas por Euroamérica Seguros de Vida S.A., valoradas por la sociedad en M\$ 8.923.620.

Lo anterior implica que los terrenos del Fundo Las Cenizas y los del Fundo El Llano que se estarían incorporando en Curauma S.A., se encuentran valorados en M\$ 145.695.953.

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449
Piso 9°
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 473 4000
Fax: (56-2) 473 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

En relación a dichos activos inmobiliarios, la Sociedad también informó que su valoración en Curauma S.A., de acuerdo a la normativa vigente, que contempla valorizar dichos activos a sus respectivos valores justos, será verificada a través de tasaciones realizadas por profesionales externos, incluyéndose en los estados financieros referidos al 30 de junio de 2011.

Por otra parte, los activos inmobiliarios indicados son los provenientes del acuerdo de financiamiento que el 31 de agosto de 2004, alcanzó el Grupo CB con Euroamérica Seguros de Vida S.A. (Euroamérica); mediante el cual Euroamérica adquirió terrenos del Grupo CB correspondientes al Sector La Luz (893 Hás.) y al Fundo Las Cenizas (2.014 Hás), ambos pertenecientes al Proyecto Curauma. Euroamérica concedió a una de las sociedades del Grupo la opción de compra de los terrenos asociados al Sector La Luz, estableciendo un plan de pago para ejercer la opción por parcialidades dentro de un plazo máximo de 8 años. Respecto de los terrenos asociados al Fundo Las Cenizas, Euroamérica suscribió un contrato de arrendamiento con otra de las sociedades del Grupo, con pagos durante 6 años con 2 años de gracia, además del pago de una opción de compra al término del contrato. Posteriormente estos activos inmobiliarios quedaron radicados en Inmobiliaria Sector La Luz S.A.

De acuerdo a lo anterior y a la información financiera al 30 de junio de 2011, presentada por Euroamérica Seguros de Vida S.A., en los Anexos a los estados financieros N°s 9 y 10, en que se identifican los bienes raíces y los bienes raíces en leasing - los mismos que se indican en respuesta de Curauma S.A. de 1 de agosto de 2011- junto a sus tasaciones correspondientes que informan los siguientes valores:

Dirección Bienes Raíces	Tasador N°1			Tasador N°2		
	Tasador 1	Valor (M\$)	Fecha	Tasador 2	Valor (M\$)	Fecha
SECTOR LA LUZ, FUNDO LAS CENIZAS	SANCHEZ SANTIAGO	22.020.945	20101231	TRANSSA S.A.	22.568.717	20110111

Dirección Bienes Raíces	Tasador N°1			Tasador N°2		
	Tasador 1	Valor (M\$)	Fecha	Tasador 2	Valor (M\$)	Fecha
RESTO LOTE 10 EL LLANO	DELLORO CRESPO ALFREDO	5.128.670	20100929	MORA DE LA FUENTE JORGE	5.363.023	20100929

Estos terrenos tasados en Euroamérica totalizarían entre M\$27.149.615 y M\$27.931.740, acorde a las dos tasaciones disponibles.

En vista de la relevancia de los activos inmobiliarios que estarían ingresando a Curauma S.A., producto de la fusión con Inmobiliaria Sector La Luz S.A., y considerando la diferencia observada entre las valoraciones hasta la fecha presentadas por Curauma y las tasaciones efectuadas por los profesionales informados en los estados financieros de Euroamérica Seguros de Vida S.A., esta Superintendencia solicita a Usted lo siguiente:

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449
Piso 9º
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 473 4000
Fax: (56-2) 473 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

1. Presentar la tasación de los activos inmobiliarios señalados a la brevedad posible y a más tardar al 31 de agosto de 2011. Adicionalmente se deberá informar la experiencia e independencia del tasador elegido.
2. En relación a la operación a través de la cual la cuenta por cobrar existente entre Curauma y CB S.A. se salda con el valor de los terrenos, esta Superintendencia solicita:
 - a) Informar en detalle el proceso de adquisición del 100% de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Sector La Luz S.A., señalando, a lo menos, las entidades a las que se adquirió dichas acciones y el número de éstas, la fecha de traspaso, el monto de la transacción y la forma de pago.
 - b) Adjuntar los nuevos contratos que producto del traspaso de propiedad de los activos inmobiliarios de Inmobiliaria Sector La Luz S.A. a Curauma S.A. hayan tenido que ser firmados. Asimismo, se deberá informar respecto la situación actual de las restricciones existentes sobre dichos activos.
 - c) Señalar bajo qué circunstancias la absorción de Inmobiliaria Sector La Luz implicaría saldar la cuenta por cobrar con la sociedad relacionada CB S.A., toda vez que el principal monto de la cuenta por pagar a empresas relacionadas de Inmobiliaria Sector La Luz S.A al 31 de mayo de 2011 era a Forestal Tafalla S.A. por M\$ 160.109.314 y que en su presentación de 1 de agosto del presente se elimina junto con la citada cuenta por cobrar a CB S.A. Al respecto, deberá entregar un detalle con las contabilizaciones efectuadas.

Los antecedentes requeridos en las letras a), b) y c) del numeral 2., deberán ser remitidos a esta Superintendencia dentro del plazo de 2 días hábiles contados desde la fecha de notificación del presente oficio, indicando en su respuesta el número y fecha de éste.

Saluda atentamente a Ud.,

HERNAN LOPEZ-BÖHNER
INTENDENTE DE VALORES
POR ORDEN DEL SUPERINTENDENTE

DCFV / SPP / SSR

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449
Piso 9º
Santiago - Chile
Fono: (56-2) 473 4000
Fax: (56-2) 473 4101
Casilla: 2167 - Correo 21
www.svs.cl