



Informe de Valoración Norma IFRS:
NIC 41 (Agricultura) / NIC 16 (Activo Fijo)

Predio Agrícola
Parcelas Los Quillayes
María Pinto / Los Quillayes
Región Metropolitana

N° Cliente 18443
N° Tinsa 414940
Fecha 15-10-2020

Nombre Predio
P.P Los Quillayes

Solicitante:
Hacienda Chorombo S.A.





Tinsa es una compañía internacional perteneciente a la firma europea de capital de riesgo CINVEN, especialista en Tasaciones, Consultoría y Asesoría Integral Inmobiliaria. Actualmente su sede central se encuentra en Madrid, España.

Fundada en 1985, cuenta con más de 32 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Experiencia , en el Mundo

En la actualidad y junto a su sede central, TINSA cuenta con delegaciones en Chile (sede central para LATAM), Argentina, México, Perú, Colombia, Ecuador, Francia y Portugal que, en conjunto, realizan más de 300.000 tasaciones al año.



Experiencia , en Chile

Tinsa Chile S.A, fue constituida en enero de 2000, y desde entonces se ha ganado un importante reconocimiento y experiencia en el mercado inmobiliario nacional. El reconocimiento de la empresa y su marca, se ha obtenido a través de la relación de confianza y buen servicio que mantiene con sus clientes, entre los cuales se encuentra gran parte de la banca nacional, los más importantes operadores del sector inmobiliario, fondos de inversión, y variadas instituciones del Estado entre otros muchos.

Áreas de negocio en las que Tinsa Chile participa:

- ▶ Tasaciones
- ▶ Consultoría
- ▶ HTL (Hotel, Tourism & Leisure)
- ▶ Inventarios y Valoración de Activos IFRS

¿Por qué Tinsa?

			
<p>Calidad</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Nuestros Informes cumplen perfectamente con la normativa IFRS. ■ Equipo multidisciplinario ■ Ejecución integral de valoración de Activo Fijo. ■ Contamos con respaldo de mercado suficiente para apoyar nuestras valoraciones. 	<p>Presencia Internacional</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Más de 32 años de experiencia en el mercado global y más de 17 años en Chile en el sector inmobiliario y afines. ■ Europa del Este es la siguiente zona en nuestro plan de expansión. 	<p>Compromiso</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Flexibilidad y dedicación ■ Seguimiento personalizado ■ Adaptación a las necesidades de nuestros clientes. ■ Transparencia en la información proporcionada y en entregables. 	<p>Experiencia</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Tinsa es Líder en Valoración y Consultoría Inmobiliaria. ■ Hemos brindado apoyo en este cambio financiero a grandes empresas desde el año 2002 en Europa y Latinoamérica.

1. Introducción

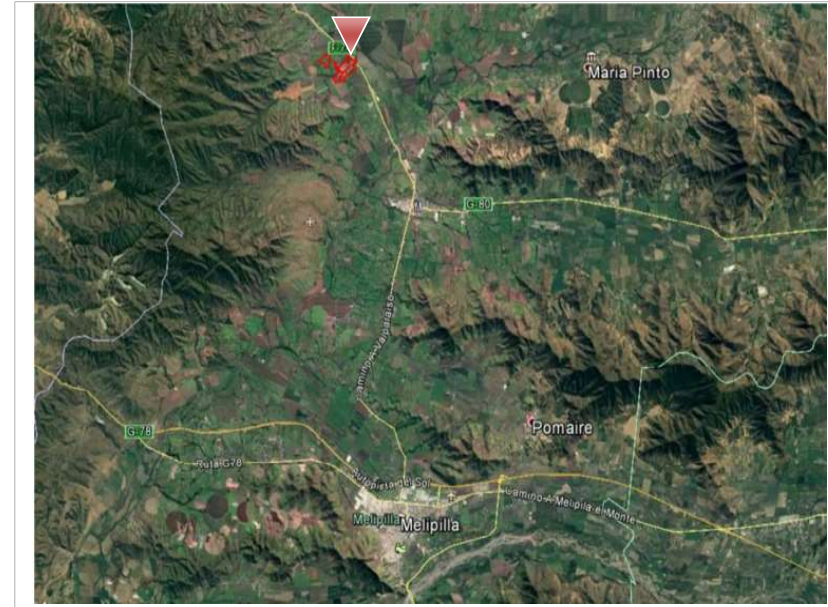
1.1. Identificación General

Entidad Solicitante:	Hacienda Chorombo S.A.
Rut Entidad Solicitante:	96.572.070-7
Propietario SII:	Hacienda Chorombo S.A.
Rut Propietario SII:	96.572.070-7
Tipo de Inmueble:	Predio Agrícola
Dirección	Parcelas Los Quillayes
Comuna y Sector	María Pinto / Los Quillayes
Región:	Región Metropolitana
Nombre Predio	P.P Los Quillayes

Revisión Escritura:	Si CBR Fojas - nº - año - Monto -		
Roles:	16-51, 16-297, 16-55, 16-56, 16-57		
Avalúo Fiscal Total:	\$ 688.606.655 pesos		
Acogido a:	Se desconoce		
Destino SII:	Agrícola		
Uso Actual:	Agrícola		
Norma IFRS:	NIC 41 (Agricultura) / NIC 16 (Activo Fijo)		
Fecha de Inspección:	15-10-2020	N° Cliente	18443
Fecha de Informe:	15-10-2020	N° Tinsa	414940



Imagen Representativa



Plano de Ubicación

1.2. Identificación de Inmuebles

ID	Terrenos	Clase	Descripción	Rol	Derecho / Limitación	Coord. Geográficas	Superficie	Unidad	Fuente
1	Parcela 1 Los Quillayes y Sitio 8	III-R	Terreno plano	16-51	Dominio	-33.509617, -71.246437	20,80	Hás	Escrituras
2	Sitio 8 Los Quillayes	IV-R	Terreno plano	16-51	Dominio	-33.509617, -71.246437	1,10	Hás	Escrituras
3	Parcela 4 Los Quillayes	III-R	Terreno plano	16-297	Dominio	-33.509617, -71.246437	18,80	Hás	Escrituras
4	Parcela 5 Los Quillayes	III-R	Terreno plano	16-55	Dominio	-33.509617, -71.246437	10,06	Hás	Escrituras
6	Parcela 6 Los Quillayes y Sitio 1	III-R	Terreno plano	16-56	Dominio	-33.509617, -71.246437	9,90	Hás	Escrituras
7	Parcela 7 Los Quillayes y Sitio 5	III-R	Terreno plano	16-67	Dominio	-33.509617, -71.246437	8,40	Hás	Escrituras
7	Parcela 5 Los Quillayes	III-R	Terreno plano	16-55	Dominio	-33.509617, -71.246437	2,44	Hás	Escrituras
Total							71,50		

(1) Terrenos clases III-IV se han catalogado bajo condición de riego, son sectores potencialmente regables y en parte cultivados.

Para fines de garantía bancaria su categorización dependerá del caudal asociado a los derechos de aguas legalmente inscritos; independiente que el inmueble posea tranques de acumulación que podrían asegurar una mayor área de riego.

ID	Construcciones	Descripción	Rol	Año Construcción	Situación Municipal	Superficie	Unidad	Fuente
1	Casa	Trabajador (Sitio 8, Rol 16-51)	16-51	1985	Sin Info.	107,00	m ²	In Situ
Total						107,00		

ID	Obras Complementarias	Descripción	Rol	Año Construcción	Situación Municipal	Cantidad	Unidad	Fuente
a		Sin obras complementarias			-		Un	In Situ

ID	Plantaciones - Especie	Variedad	Producción	Año Plantación	Unidades por Há	Cantidad	Unidad	Fuente
1		Sin plantaciones	Ton.				Hás	In Situ
Total						-		

ID	Derechos de Agua - Tipo	Descripción	Numero de Acciones	Caudal	Unidad	Fuente
1	Permanentes	Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Las Mercedes (Rol 16-55)	0,59	11,82	Lts/Seg	Escrituras
2	Permanentes	Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Las Mercedes (Rol 16-56)	0,41	8,14	Lts/Seg	Escrituras
Total			19,96			

(2) De acuerdo a Excel aportado por el cliente, la propiedad tendría 2,956 acciones. Se recomienda aportar antecedentes.

1.3. Alcance

En el marco de la implementación de IFRS, Hacienda Chorombo S.A. ha solicitado a TINSA Chile S.A. su colaboración para efectuar la valoración IFRS de inmuebles de propiedad de Hacienda Chorombo S.A., la cual considera la valoración de terreno, edificaciones, OO.CC., plantaciones y derechos de agua bajo el estándar de Valor Justo o Razonable (Fair Value) a partir de las definiciones de la Norma Contable de Información Financiera NIIF o IFRS.

La presente tasación se ha practicado bajo las exigencias de la normativa IFRS **NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo** y **NIC 41 Agricultura** para prescribir el valor contable de los activos, el cual se señala en el cuadro de valorización de activos. presentándose por separado las superficies y valores asignados al terreno y a cada ítem constructivo, de obras complementarias, plantaciones y derechos de agua.

Para este efecto, la propiedad fue visitada el **15-10-2020** . La propiedad se identificó completamente con asesoría in situ.

1.4. Definiciones

Los siguientes términos se usan en la memoria, con los significados que a continuación se especifican:

- ▶ **Valor Libro** (Importe en libros): es el importe por el que se reconoce un activo, una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas.
- ▶ **Costo**: es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable (valor justo) de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se lo reconoce inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF, por ejemplo la NIIF 2 Pagos Basados en Acciones.
- ▶ **Valor depreciable** (Importe depreciable): es el costo de un activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual.
- ▶ **Depreciación**: es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.
- ▶ **Valor específico**: es el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera obtener del uso continuado de un activo y de su disposición al término de su vida útil, o bien de los desembolsos que espera realizar para cancelar un pasivo.
- ▶ **Valor Razonable** (Valor Justo): según la NIIF 13, valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición.
- ▶ **Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:**
 - Posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y
 - Se esperan usar durante más de un periodo.

► **Valoración de Edificaciones y Obras Complementarias:** Dependiendo del enfoque, se utilizan los siguientes supuestos.

- **Costo de Reposición a Nuevo (CRN):** monto que habría que invertir en un bien nuevo de similares características del que se posee. Este método de valoración está basado en el principio del costo que ha tenido para la construcción de cada uno de los activos inmuebles, tomando en cuenta materialidad y calidad constructiva. Los valores son respaldados con base de datos interna.
- **Valor de Reposición Actualizado (VA):** considera el estado de conservación presente y la vida útil de cada activo ubicados al interior del inmueble, teniendo en cuenta el estado, verificado por los antecedentes facilitados y el levantamiento en terreno por realizado por el tasador. Se ha aplicado una depreciación uniforme para el total de activos bajo la fórmula de Ross - Heidecke.
- **Vida Útil:** es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo amortizable por parte de la entidad.
- **Vida Útil Técnica:** corresponde al periodo de tiempo durante el cual un inmueble será utilizable. Al final de este periodo, el bien alcanza su Valor Residual y podría ser retirado por obsolescencia tecnológica o funcional, lo que implica baja conveniencia económica de su utilización.
- **Edad Efectiva:** corresponde a la antigüedad del inmueble, al periodo de tiempo transcurrido desde la Recepción Final o fecha estimada de construcción hasta el año de la valoración.
- **Vida Útil Remanente:** años que se estima que el inmueble permanecerá utilizable.
- **Valor Residual:** es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la enajenación o disposición por otra vía del activo, después de deducir los costos estimados por tal enajenación o disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad de las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

1.5. Marco Normativo IFRS

1.5.1. NIC 16 - Propiedades, Planta y Equipo

El marco normativo utilizado para esta valoración según el tipo de activo, corresponde a la NIC 16 de Propiedades, Planta y Equipo, emitida por el Comité de Normas Internacionales y el contenido de normas de la NIIF 13. A continuación se presentan algunos puntos significativos de la norma a considerar:

► **Un elemento de inmovilizado material se reconocerá como activo cuando:**

- Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo;
- El costo del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad (Art. 7).

Medición del Valor:

- ▶ **En el reconocimiento inicial:** Un elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo. El costo de adquisición de una propiedad de planta y equipo comprenderán su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

- ▶ **Posterior al reconocimiento inicial:** la entidad elegirá como política contable el Modelo del Costo o el modelo de revaluación Valor Razonable, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase de propiedades, planta y equipo.
 - **Modelo de revalorización:** con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de inmovilizado material cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revalorizado, que es su valor razonable, en el momento de la revalorización, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.
 - Revalorizaciones se hacen con suficiente regularidad según las variaciones de cada caso (anual, cada 3 o 5 años, etc.). (Art 31, 34).
 - Terrenos y edificios se determinan a partir de la evidencia de mercado que ofrezca la tasación.
 - Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, la entidad podrá estimar el valor razonable a través de métodos que tengan en cuenta los rendimientos del mismo o su costo de reposición una vez practicada la amortización correspondiente (Art. 33).
 - Clases de elementos: terrenos, edificios, maquinaria, buques, aeronaves, vehículos de motor, mobiliario y utillaje y equipos de oficina. (Art. 37).

- ▶ **Depreciación:** se depreciará de forma independiente cada parte de un elemento de inmovilizado material que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento (Art. 43).
 - El valor depreciable de un activo se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil. (Art. 50). (Valor depreciable es el costo de un activo, o el valor que lo haya sustituido, menos su valor residual (definiciones Art 6.).
 - La estimación de la **vida útil** de un activo, es una **cuestión de criterio**, basado en la experiencia que la entidad tenga con activos similares (Art. 57).
 - Los terrenos y edificios son activos independientes y se contabilizarán por separado, incluso si han sido adquiridos en forma conjunta. **Los terrenos tienen una vida útil ilimitada y por tanto no se deprecian.** Los edificios tienen una vida limitada y, por tanto, son activos depreciables (Art. 58).
 - Los métodos de depreciación (Art. 60-62) son variados y los elige la entidad y mantiene uniformemente en todos los ejercicios (a menos de producirse un cambio).

1.5.1. NIC 38 - Activos Intangibles

El marco normativo utilizado para esta valoración según el tipo de activo, corresponde a la NIC 38 de Activos Intangibles, emitida por el Comité de Normas Internacionales.

A continuación se presentan algunos puntos significativos de la norma a considerar:

▶ **Un elemento de inmovilizado material se reconocerá como activo cuando:**

- Es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, activo identificable o pasivo con los que guarde relación, independientemente de que la entidad tenga la intención de llevar a cabo la separación.
- Surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones.

Medición del Valor:

- ▶ **En el reconocimiento inicial:** Un elemento de Activos Intangibles, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo.

El costo de un activo intangible adquirido de forma separada comprende:

- El precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y
 - Cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto.
- ▶ **Posterior al reconocimiento inicial:** La entidad elegirá como política contable el Modelo del Costo o el modelo de revaluación todos los demás activos pertenecientes a la misma clase también se contabilizarán utilizando el mismo modelo, a menos que no exista un mercado activo para esa clase de activos.
- **Modelo de Costo:** Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible se contabilizará por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

- **Modelo de Revaluación:** Con posterioridad al reconocimiento inicial, un activo intangible se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la amortización acumulada, y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor que haya sufrido. Para fijar el importe de las revaluaciones según esta Norma, el valor razonable se determinará por referencia a un mercado activo. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros del activo, al final del periodo sobre el que se informa, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable.

Si un activo intangible, dentro de una clase de activos intangibles revaluados, no pudiera ser objeto de revaluación porque no existe un mercado activo para el mismo, el elemento en cuestión se contabilizará según su costo, menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas que le hayan podido afectar.

1.5.1. NIC 38 - Activos Biológicos

El marco normativo utilizado para esta valoración según el tipo de activo, corresponde a la NIC 41 de Activos Biológicos, emitida por el Comité de Normas Internacionales.

A continuación se presentan algunos puntos significativos de la norma a considerar:

▶ **La entidad reconocerá un activo biológico o un producto agrícola cuando, y sólo cuando:**

- La entidad controle el activo como resultado de sucesos pasados;
- Sea probable que fluyan a la entidad beneficios económicos futuros asociados con el activo; y
- El valor razonable o el costo del activo puedan ser medidos de forma fiable

Medición del Valor:

- ▶ Un activo biológico se medirá, tanto en el momento de su **reconocimiento inicial** como **al final del periodo** sobre el que se informa, a su **valor razonable menos los costos de venta**, excepto en el caso, descrito en el párrafo 30, de que el valor razonable no pueda ser medido con fiabilidad.
- ▶ **Imposibilidad de medir el valor razonable de forma fiable:** Se presume que el valor razonable de un activo biológico puede medirse de forma fiable. Sin embargo, esa presunción puede ser refutada, sólo en el momento del reconocimiento inicial, en el caso de los activos biológicos para los que no estén disponibles precios o valores fijados por el mercado, y para los cuales se haya determinado claramente que no son fiables otras estimaciones alternativas del valor razonable. En tal caso, estos activos biológicos deben ser medidos a su costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor. Una vez que el valor razonable de estos activos biológicos pase a medirse fiablemente, la entidad debe medirlos a su valor razonable menos los costos de venta.

1.6. Metodología

De acuerdo a la **NIC 16, 38 y 41**, los métodos de tasación utilizados por TINSA Chile S.A. corresponden a los siguientes:

- ▶ **Enfoque de Mercado:** tiene por objetivo determinar el valor de mercado, que corresponde a la cantidad estimada, expresada en términos de dinero que razonablemente se puede esperar de una propiedad en un intercambio entre un vendedor y un comprador voluntario, con equidad para ambos, bajo ninguna presión para comprar o vender y ambos plenamente conscientes de todos los hechos relevantes, en una fecha específica. Fuente: Valuing Machinery and Equipment: The fundamentals o Appraising machinery and Technical Assets. 2º ed. American Society of Appraisers. 2005. Página 566.
- ▶ **Enfoque de Ingreso:** Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, como consecuencia de la naturaleza específica del bien y porque rara vez es vendido, salvo como parte de una unidad de negocio en funcionamiento, el valor razonable se debe estimar a través de métodos que tengan en cuenta los ingresos que genera el mismo. Para aquellos bienes que fueron posibles encontrar comparables de renta, el ingreso considera la actualización de los flujos asociados a los bienes bajo análisis. Los flujos proyectados se estimaron proyectando arriendos proyectados. Para la proyección de arriendos se consideraron cánones mensuales de arriendos de bienes similares, superficies potenciales arrendables, vacaciones estimadas, corredor de propiedades, administración de contratos e impuestos esperados, para un periodo definido según el tipo de bien.
- ▶ **Enfoque de Costos:** Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, se utiliza este enfoque. En una primera parte se determina el Costo de Reposición a Nuevo (C.R.N.) del inmueble tasado. Posteriormente se deduce la pérdida de valor causada por el deterioro físico, obsolescencia funcional u obsolescencia económica. La lógica detrás de este enfoque es el principio de sustitución, un comprador prudente no pagará más por una propiedad que el costo de adquirir una propiedad sustituta de utilidad equivalente. IBID, página 560.

2. Principales Supuestos Utilizados

2.1. Fecha del Informe y Referencias Monetarias

- ▶ La valoración fue realizada con fecha: **15-10-2020**
- ▶ Se utilizaron la siguientes referencias monetarias:
 - CLP (moneda de Chile)
 - UF: \$ **28.749,73** pesos
 - Como fuente de información se utilizó la página web del Servicio de Impuestos Internos **www.sii.cl**

2.2. Información Utilizada

La presente valoración está basada en los antecedentes aportados por el cliente en los documentos aportados, y por la información obtenida por el tasador en la dirección de obras correspondiente, en donde se detallan los bienes a valorar.

Planos	<input checked="" type="checkbox"/>	Avalúo Fiscal Detallado	<input checked="" type="checkbox"/>	Auxiliar Contable o Valor Libro	<input type="checkbox"/>
Permiso de Edificación	<input type="checkbox"/>	Especificaciones técnicas	<input type="checkbox"/>	Estados de Pago Construcción	<input type="checkbox"/>
Recepción Final	<input type="checkbox"/>	Tasación Anterior	<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación	<input type="checkbox"/>
Listado de Roles	<input checked="" type="checkbox"/>	Escrituras	<input checked="" type="checkbox"/>	Certificado de Informes Previos	<input type="checkbox"/>

2.3. Costo Reposición a Nuevo (CRN)

Es el costo de construir actual de una edificación similar, con una utilidad equivalente a la tasada, a partir de una fecha determinada. En las edificaciones analizadas se utilizaron estas metodologías para la estimación el costo nuevo reposición CRN.

Directa: Estimación del **CRN** mediante cotizaciones o presupuestos recientes para edificaciones de especificaciones técnicas y diseño equivalentes. Se estimaron los costos de reposición a nuevo CRN en el caso de propiedades especializadas o con mercado limitado, que rara vez se venden en el mercado si no es como parte de un negocio, y para las cuales no existe información de mercado fácilmente disponible. Para la estimación del costo de reposición de las edificaciones se han ponderado aspectos técnicos como data de las edificaciones, tipo y calidad de estructura, terminaciones, y estado de conservación, considerando además sus obras complementarias. Esta información ha sido comparada y ponderada con información de nuestra base de datos interna con fuente en presupuestos reales de ejecución de este tipo de construcciones proveniente de evaluaciones de proyectos realizados por nuestra compañía.

Indirecta: Estimación del **CRN** a través de la multiplicación del valor de adquisición original por coeficientes de actualización de los precios de la industria. Este método de valoración de edificaciones se utiliza para obtener el CRN en aquellos bienes muy específicos o escasos, que no tienen un mercado definido donde se obtenga información sobre precios. Por lo tanto, la valoración se realiza indirectamente a través de su costo de construcción indicado en un contrato o estado de pago, ajustado por un factor de actualización, correspondiente a la variación del ICE (índice de costos de edificación) acumulado desde el año de funcionamiento.

$$CRN = VC \times (1 + ICE\% *)$$

- CRN: Costo nuevo de reemplazo o valor reposición
- VC: Valor de construcción del activo aportado por cliente
- ICE%*: Variación Índice de Costos de Edificación (CChC) acumulado
- en el tiempo en años desde la edificación del activo a la fecha de valoración

2.4. Descomponetización del CRN

Para aplicar la valoración por componentes, hemos estimado un porcentaje del CRN unitario para cada elemento de la edificación (obra gruesa, terminaciones e instalaciones).

La descomposición del valor se realiza una vez obtenido este valor, siendo desglosado en obra gruesa, terminaciones e instalaciones con un factor de acuerdo al tipo de bien, realizando una estimación sobre su composición. El factor está calculado en base a los estados de pago de una construcción de similares características, separando los costos incurridos en cada ítem, y asignando un porcentaje respecto del valor total.

Ponderadores (Modo de Ejemplo)	Factor C.R.N	Modelo Depreciación
Obra Gruesa	0,45	Ross - Heidecke
Terminaciones	0,35	Ross - Heidecke
Instalaciones	0,20	Ross - Heidecke
C.R.N. Total	1,00	

Tabla Factores de descomponetización del CRN (modo de ejemplo).

2.5. Vida Útil Técnica (VU)

Corresponde al periodo de tiempo durante el cual se espera que un activo puede ser utilizado en la función para la cual fue diseñado. Para esta valoración se presentan vidas útiles ajustadas dentro de un rango razonable para cada tipo de materialidad y componente con fuente en nuestra base de datos interna.

2.6. Antigüedad (VUTrans)

Corresponde al periodo que refleja el tiempo transcurrido entre la fecha de construcción y la fecha de observación de una edificación. Se utilizó el año de recepción final de la construcción, y en los casos que no fue posible obtener este antecedente, se utilizó un año estimado de comienzo de utilización.

2.7. Vida Útil Remanente (VUR)

Corresponde al periodo estimado durante el cual se espera que una edificación de una edad efectiva sea usada antes de ser demolida. Para la valorización se utilizó la vida útil remanente corregida, que se obtuvo de la resta entre la vida útil total y la antigüedad a la fecha de la valorización. Todo expresado en años.

A los activos que hayan consumido su vida útil técnica remanente, **se les asignará nueva VUR** según criterio del tasador tras inspección técnica.

2.8. Depreciación

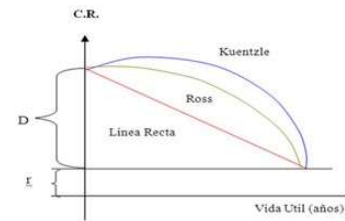
Para estimar la depreciación las edificaciones se utilizó la fórmula de **Ross - Heidecke**, método para depreciar edificaciones civiles. Este considera:

- ▶ La edad de la edificación que se va a valorar.
- ▶ Estimar la vida útil probable de la edificación a valorar.
- ▶ Calificar el estado de conservación de la edificación a valorar.

Incluyendo la depreciación por estado del bien en una fórmula conjunta con la depreciación calculada por la edad del bien, la fórmula para la depreciación física será:

$$VA = CRN - [(CRN - VR) \times K]$$

- Va: valor actual
- CRN: Costo de Reposición Nuevo
- VR: valor residual
- K: coeficiente de vida transcurrida (% V.U.T) y Estado de Conservación R-H



1. Excelente	Nuevo o muy bueno
1.5. Muy Bueno	Estado muy bueno
2. Bueno	Estado bueno
2.5. Normal	Estado de desgaste normal
3. Regular	Necesitado de reparaciones sencillas
3.5. Deficiente	Necesitado de reparaciones
4. Malo	Necesitado de reparaciones importantes
4.5. Muy Malo	Necesitado de reparaciones mayores
5. Ruina	Estado de demolición

Tabla con escala de estados de conservación R-H

2.9. Valor Residual (VR)

Se utiliza en construcciones de cualquier tipo. Es el valor del activo al fin de su vida útil. Es determinado es como un % del CRN. En esta valorización se estimó el valor residual en un 5% del CRN, siendo este valor la utilidad esperada de la venta de los materiales de demolición al final de la vida útil de cada edificación.

2.10. Comparables de Mercado

Según la NIIF 13, para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, se establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel de 3).

Los datos de entrada de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición. Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Jerarquías del Valor Razonable:

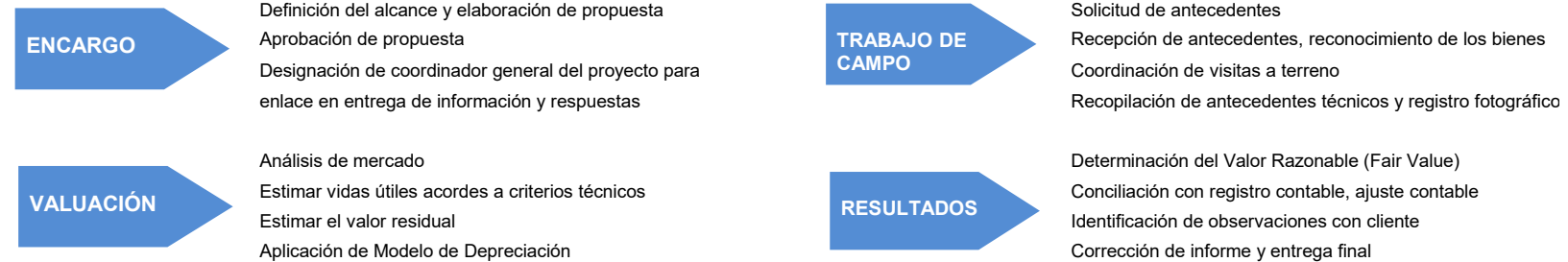
- ▶ Nivel 1: Precios cotizados sin ajustar
- ▶ Nivel 2: Variables observables en el mercado distintas al nivel 1
- ▶ Nivel 3: Variables no observables en el mercado.

Los niveles de jerarquías utilizados en la presente valoración se encuentran indicados en el punto 4.2 de Valoración para cada activo analizado.

3. Descripción del Trabajo Realizado

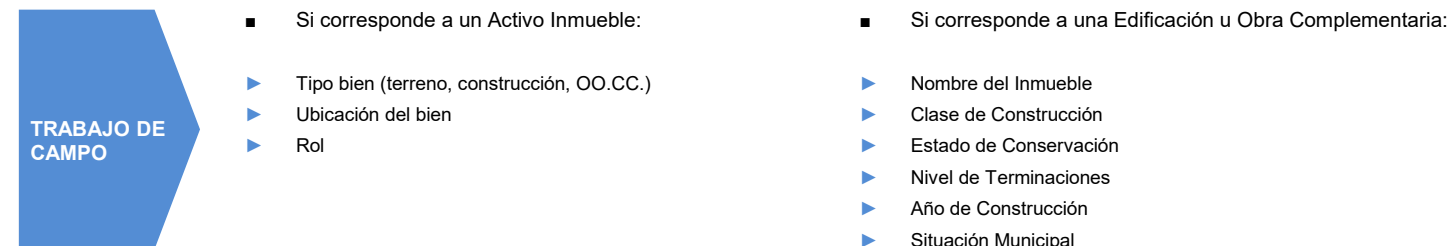
3.1. Procedimientos Realizados

Dentro de los procedimientos realizados se consideraron los siguientes:



3.2. Trabajo de Campo

Dentro de la inspección de los bienes en terreno se identificó la siguiente información; la cual es registrada en una planilla de Excel, y posteriormente convenida. La información antes mencionada es la siguiente:



3.3. Limitaciones de nuestro Trabajo

El contenido de esta memoria de valoración junto con los antecedentes expuestos y analizados, fueron preparados exclusivamente para , los cuales se encuentran sujetos a las políticas que TINSA Chile S.A. posee en materia de retención y confidencialidad. No se acepta ninguna responsabilidad ante un tercero, ni acepta responsabilidad en caso que este informe se utilice en circunstancias ajenas al propósito establecido.

El trabajo se ha realizado en base a la información disponible a la fecha del estudio; se asume que la información presentada por el cliente se ajusta a la realidad.

Este informe no podrá ser reproducido o citado completamente o en parte sin la autorización previa por escrito de TINSA Chile S.A.

4. Antecedentes

4.1. Antecedentes Normativos

El predio según el Plan Regulador Comunal se emplaza: fuera del límite urbano

n°	Zona Normativa de Edificación	Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coef. Constr.	Coef. Ocup Suelo	Coef. Área Libre	Rasante	Altura Máxima		Antejardín Mínimo	Distanc. a Medianero	Sistema de Agrupamiento
I	Predios rústicos	Hab/Há	5000 m2	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	Aislado/Pareado

4.2. Descripción del Sector

▶ Localización

La propiedad se emplaza en la comuna de María Pinto, Provincia de Melipilla, Región Metropolitana. Sector Chorombo.

▶ Características

El sector de Chorombo se caracteriza por ser principalmente agrícola. Dentro de su entorno directo se encuentran principalmente parcelas de explotación agrícola y en menor cantidad parcelaciones de agrado con viviendas aisladas, las cuales presentan un nivel socio-económico medio-bajo; además se observa sector residencial de la comuna. La propiedad presenta acceso directo por camino público.

▶ Infraestructura y Urbanización

El sector presenta una urbanización básica, los caminos en general cuentan con calzadas pavimentadas, posee tendido eléctrico aéreo, red de agua potable rural, alcantarillado por solución particular, características que definen la infraestructura del sector como satisfactorias a las necesidades actuales.

▶ Conectividad

El inmueble posee buena accesibilidad en automóvil, debido a que se encuentra próximo a rutas principales, accediendo de forma rápida al centro de Santiago (60 min). No se observa movilización local.

5. Descripción de la Propiedad

5.1. Características Generales

Propiedad agrícola denominada "P.P Los Quillayes", compuesta por 5 roles, algunos colindantes entre sí, los cuales corresponden a: Rol 16-51: Parcela 1 y Sitio 8, Rol 16-297: Parcela 4, Rol 16-55: Parcela 5, Rol 16-56: Parcela 6, Rol 16-57: Parcela 7 y Sitio 5. Con una superficie total de 71,5 háts totales, según títulos de dominio y 70,9 háts según SII; para términos contables se considera la superficie según títulos de dominio.

Inmueble destinado a la producción de cultivos anuales, sin plantaciones frutales incluíbles como activos biológicos.

Posee sectores de topografía plana, destinado a la agricultura tradicional (cultivos anuales).

Cuenta con derechos de aguas superficiales inscritos.

NOTAS:

- 1) Para efectos de valoración, se considera superficie según títulos de dominio; lo cual es coincidente con información de contacto y planimetría de la propiedad.
- 2) Polígonos estimados según imagen satelital son coincidentes con polígonos indicados según Ide Minagri y cartografía de SII. Sin embargo, estos últimos no muestran escrito el rol 16-297, correspondiente a Parcela 4 (se muestra como rol 16-54).
- 3) Según antecedentes aportados, existen bienes comunes asociados a la propiedad. Dichos bienes comunes no se valoran en el presente informe de tasación.
- 4) Según planilla resumen aportada por cliente, propiedad cuenta con derechos de aguas asociados al canal Chorombo, sin embargo, no se aporta ni se cuenta con antecedentes asociados a dichos derechos, por lo tanto, no se valoran en el presente informe de tasación. Se valoran los derechos de agua superficiales correspondientes a Canal Las Mercedes que figuran en la documentación legal aportada.
- 5) Terrenos clases III-IV se han catalogado bajo condición de riego, son sectores potencialmente regables y en parte cultivados. Para fines de garantía bancaria su categorización dependerá del caudal asociado a los derechos de aguas legalmente inscritos; independiente que el inmueble posea tranques de acumulación que podrían asegurar una mayor área de riego.



Imagen Google Satelital / Physical

Imágenes obtenidas de: <http://ide.minagri.gob.cl/visor/external/cargamapa.do>

5.2. Atributos Generales

► Fortalezas de la propiedad:

- El clima predominante en la comuna de María Pinto es favorable para la producción agrícola.
- Buen metraje de terreno.
- Buena calidad de suelos para la producción agrícola.

► Debilidades de la propiedad:

- Cuenta con gran retazo de forma irregular, lo cual imposibilita su aprovechamiento máximo.
- Propiedad cuenta con emplazamiento en sector rural de la comuna.

► Oportunidades y Amenazas externas:

- Amenaza: Ausencia de equipamiento cercano (Salud, Comercio, Servicios).
- Oportunidad: Cuenta con buena conectividad y vías expeditas hacia Melipilla y María Pinto.

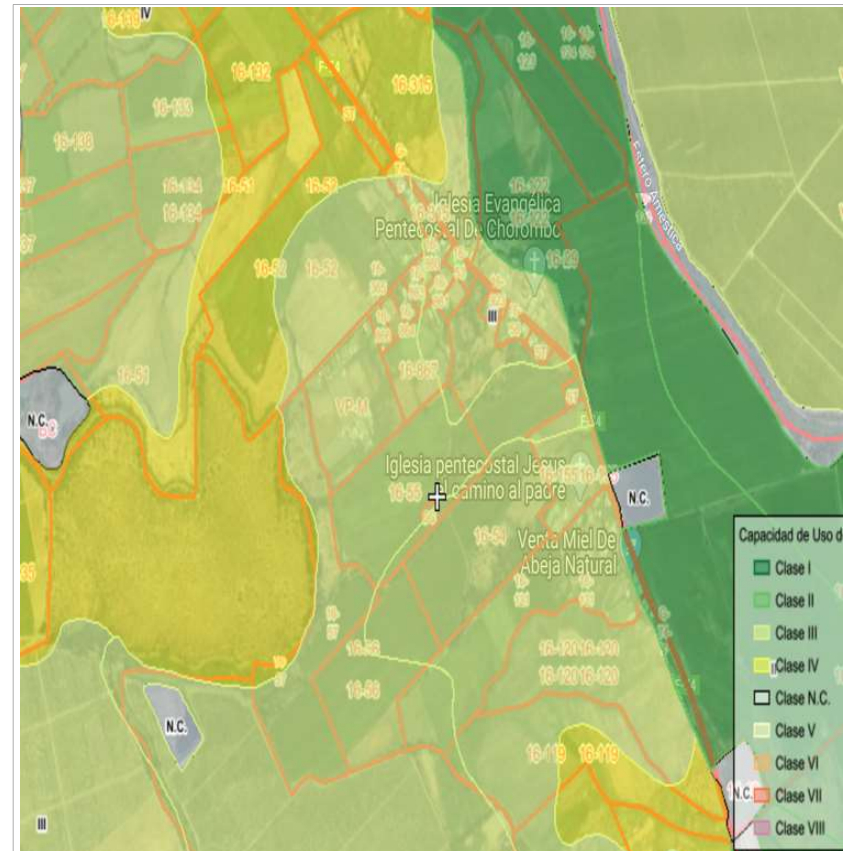


Imagen Clasificación de Suelos

5.3. Terreno

► Descripción Detallada

La propiedad corresponde a una unidad productiva, que se emplaza en la comuna de María Pinto, Provincia de Melipilla, Región Metropolitana. Sector Chorombo. Compuesta por 5 roles, algunos colindantes entre sí, los cuales corresponden a:

Rol 16-51: Parcela 1 y Sitio 8, Rol 16-297: Parcela 4, Rol 16-55: Parcela 5, Rol 16-56: Parcela 6, Rol 16-57: Parcela 7 y Sitio 5. Dichos roles presentan una superficie de 71,5 háts totales, según títulos de domino y 70,9 háts según SII. Para el presente informe se asume superficie indicada en títulos de dominio. La propiedad posee suelos de aptitud agrícola destinado a la producción de cultivos anuales, cuenta con topografía plana. Propiedad cuenta con derechos de aguas inscritos superficiales y una construcción correspondiente a casa de trabajador.

Los suelos de esta propiedad, corresponden a suelos Clase III y IV. Suelos de la propiedad corresponden a suelos de la Serie Las Perdices (LAP), los suelos de la serie Las Perdices corresponden a suelos de origen residual, presentan topografía variada, poseen textura franco arcillo arenosa predominante, permeables, moderadamente profundos a profundos y buena fertilidad natural. Sin limitaciones significativas para cultivos y plantaciones frutales.

El sector presenta una urbanización básica, los caminos en general cuentan con calzadas pavimentadas, posee tendido eléctrico aéreo, red de agua potable rural, alcantarillado por solución particular, características que definen la infraestructura del sector como satisfactorias a las necesidades actuales.

El predio evaluado posee buena accesibilidad en automóvil, debido a que se encuentra próximo a rutas principales, accediendo de forma rápida al centro de Santiago (60 min).

► Climatología (<http://es.climate-data.org/>)

El clima es templado y cálido en María Pinto. En invierno hay en María Pinto mucho más lluvia que en verano. La clasificación del clima de Köppen-Geiger es Csa. La temperatura promedio en María Pinto es 17.0 °C. La precipitación es de 453 mm al año. El mes más seco es enero. Hay 2 mm de precipitación en enero. 127 mm, mientras que la caída media en junio. El mes en el que tiene las mayores precipitaciones del año. Con un promedio de 22.9 °C, enero es el mes más cálido. El mes más frío del año es de 11.4 °C en el medio de julio. La precipitación varía 125 mm entre el mes más seco y el mes más húmedo. Las temperaturas medias varían durante el año en un 11.5 °C.

Clasificación de Köppen:	Csa	Temperaturas Extremas:	Max 31,0° Min 4,0°	Lluvias (en mm):	453	N° de heladas anuales:	-
---------------------------------	-----	-------------------------------	--------------------	-------------------------	-----	-------------------------------	---

► 1) Parcela 1 (rol 16-51)

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		20,80	Clases	III y IV	Norte	Asentamiento Chorombo Alto, rol 16-4, Pc 2, reserva
Según Planos		-	Orientación	Norte	Sur	Reserva, Bien Común General 2, Asentamiento Chorombo Alto
Según Levantamiento		-	Topografía	Plana	Oriente	Pc2, reserva, parte con N; Bien Común General 2
Según SII		21,90	Forma	Irregular	Poniente	Reserva, Bien Común General 2, Asentamiento Chorombo Alto
Adoptada		20,80	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2030 vta. N°3602, año 2008 CBR Melipilla

► 2) Sitio N°8 (rol 16-51)

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		1,10	Clases	III y IV	Norte	Asentamiento Chorombo Alto, Pc 3 y propiedad Asentamiento Medialuna
Según Planos		-	Orientación	Norte	Sur	Camino publico a Casablanca, propiedad Asentamiento Medialuna
Según Levantamiento		-	Topografía	Plana	Oriente	Pc 3
Según SII		21,90	Forma	Irregular	Poniente	Propiedad Asentamiento Medialuna, Asentamiento Chorombo Alto
Adoptada		1,10	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2031, N° 3603, año 2008 CBR Melipilla

► 3) Parcela 4 (rol 16-297)

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		18,80	Clases	III	Norte	Pc 5, reserva camino público de por medio, bien común general 1, Sitio 3, 2 y 1, reserva
Según Planos		-	Orientación	Norte	Sur	Pc 3, 5 y 6, Asentamiento Medialuna, reserva sitio 1
Según Levantamiento		-	Topografía	Plana	Oriente	Bien común General 1, sitio 3 y 1, reserva, Asentamiento Medialuna
Según SII		18,80	Forma	Irregular	Poniente	Parcela 6, 5, 3, sitio 2, parte sitio 5
Adoptada		18,80	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2046, N°3631, año 2008 CBR Melipilla

▶ **4) Parcela 5 (rol 16-55)**

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		12,50	Clases	III	Norte	Pc 3, Pc 4, bien común especial 1
Según Planos		-	Orientación	Norte	Sur	Pc 7 camino de por medio, bien común especial 1
Según Levantamiento		-	Topografía	Plana	Oriente	Pc 4, bien común especial 1, Pc 6, Pc 7 con camino de por medio
Según SII		12,50	Forma	Irregular	Poniente	Pc 7, camino de por medio, Pc3
Adoptada		12,50	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2053 vta, N°3646, año 2008 CBR Melipilla

▶ **5) Parcela 6 (rol 16-56)**

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		9,70	Clases	III	Norte	Pc 7, Pc 5, Pc 4
Según Planos		-	Orientación	Norte	Sur	Asentamiento Medialuna, Pc 7
Según Levantamiento		-	Topografía	Plana	Oriente	Pc 4, asentamiento Medialuna
Según SII		9,90	Forma	Irregular	Poniente	Pc 7, Pc 5
Adoptada		9,70	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2054 vta, N°3648, año 2008 CBR Melipilla

▶ **6) Sitio 1 (rol 16-56)**

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		0,20	Clases	III	Norte	Pc 4, reserva camino publico de por medio
Según Planos		-	Orientación	Norte	Sur	Reserva Pc 4
Según Levantamiento		-	Topografía	Plana	Oriente	Reserva camino publico de por medio
Según SII		9,90	Forma	Irregular	Poniente	Pc 4
Adoptada		0,20	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2055, N°3649, año 2008 CBR Melipilla

▶ **7) Parcela 7 (rol 16-57)**

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		7,80	Clases	III	Norte	Pc 4
Según Planos		-	Orientación	Norte	Sur	Bien Común N°2, propiedad del señor Izquierdo, con camino de por medio
Según Levantamiento		-	Topografía	Plana	Oriente	Sector Reserva con camino de por medio
Según SII		7,80	Forma	Irregular	Poniente	Pc N°8 y bien Común N°2
Adoptada		7,80	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2080, N°3692, año 2008 CBR Melipilla

▶ **8) Sitio 5 (rol 16-57)**

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		0,60	Clases	III	Norte	Sitio N° 6
Según Planos		-	Orientación	Norte	Sur	Sitio N° 3, parte con camino de por medio
Según Levantamiento		-	Topografía	Plana	Oriente	Asentamiento La Laguna con camino de por medio
Según SII		7,80	Forma	Irregular	Poniente	Reserva
Adoptada		0,60	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2080, N°3692, año 2008 CBR Melipilla

▶ **Afecciones utilidad pública, servidumbres y/o expropiaciones: No**

Propiedad no afecta a expropiación según información extraoficial; no se tuvo a la vista certificados de no expropiación, por lo que se recomienda corroborar información con certificados oficiales.

Superficie Total	Hás
Superficie Bruta Adoptada	71,50
Superficie Cesión	
Superficie Servidumbres	
Superficie Neta	71,50

5.4. Edificaciones

1) Casa Trabajador (Sitio 8, Rol 16-51)

Antecedentes Generales

Descripción / Uso:	Casa estructura de albañilería, techumbre madera, cubierta zinc, piso radier
--------------------	--



Calidad general:	3. Regular	Superficie Total: (M²)	107,00
Estado general:	3. Regular	Nº Pisos:	1
Año de Construcción:	1985	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

Programa:	No se tuvo acceso al interior
-----------	-------------------------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	D. Alb. Armada	Daños Sismo		Techumbre:	Cercha de madera	Vida Útil	60
Calidad:	3. Regular			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	35
Estado de conservación:	3. Regular			Tabiques:		VU Rem.	25
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Pavimentos secos:	Radier	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:		VU Trans.	15
Renovación reciente:	No	Año	2005	Puertas:		VU Rem.	5
Revestimiento Exterior:				Ventanas:		VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:				Artefactos de baño:			
Cielos:				Mobiliario fijo:			

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Gas:		VU Trans.	20
Renovación reciente:	No	Año	2000	Climatización:		VU Rem.	10
Alcantarillado:	A colector			Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:	De red pública			Sistema de alarma:			

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Regular ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Normal, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Normal, sin renovaciones recientes.
----------------	---

5.7. Derechos de Agua - Valor desglosado

El predio cuenta con derechos inscritos de aguas superficiales, consistentes en:

- 0,591 acciones del Canal Las Mercedes, aguas que riega la parcela N°5, del proyecto de Parcelación "Los Quillayes"
- 407 milésimos de acción (0,407 acciones) del Canal Las Mercedes con que se riega la parcela N°6 del proyecto de Parcelación "Los Quillayes"

Según antecedentes obtenidos de la Asociación Canal Las Mercedes, cada acción del Canal Las Mercedes tiene una equivalencia de 20 l/seg, por lo tanto, propiedad cuenta con un caudal total asociado de 19,96 l/seg.

NOTA: De acuerdo a Excel aportado por el cliente, la propiedad tendría 2,956 acciones. Se recomienda aportar antecedentes.

Antecedentes Generales

Inscripción CBR de:	Melipilla
Región / Provincia / Comuna	Metropolitana / Melipilla / María Pinto
Nombre del bien	Derechos de aguas Canal Las Mercedes

Fojas / N° / Año:	383 / 560 / 2008
N° de acciones:	0,591
Caudal lts/seg:	11,82

Inscripción CBR de:	Melipilla
Región / Provincia / Comuna	Metropolitana / Melipilla / María Pinto
Nombre del bien	Derechos de aguas Canal Las Mercedes

Fojas / N° / Año:	No visibles / 303 / 1992
N° de acciones:	0,407
Caudal lts/seg:	8,14

CUADRO DE REFERENCIAS. Enfoque de Mercado - Testigos de Venta

Fecha: 15-10-2020 Valor UF: \$ 28.749,73

n	Fecha	Tipo de Referencia	Ubicación	Cuenca	Link / Código / Foja / Fono	Cantidad lts/seg	Valor UF	Valor \$	índices	
									\$(L/ seg)	UF Lt/seg
1	05-08-2019	Compraventa	1,7 acc. Canal Chocalan, Río Maipo (3,2 Litros/segundo)	Maipo	F. 197, N° 333, 2019	5,44	504	\$ 14.500.000	2.665.441	93
2	01-08-2019	Compraventa	Álveo Río Maipo, III Sección (2,3 Litros/segundo) (*)	Maipo	F. 0 N° 328, 2019	2,30	363	\$ 8.050.000	3.500.000	158
3	Publicación 2020	Oferta	III Sección Río Maipo (93,5 l/s)	Maipo	http://www.aguacircular.cl/00560-057-13	93,50	5.196	\$ 149.393.977	1.597.797	56
4	20-06-2019	Compraventa	Álveo Río Maipo, III Sección (25 Litros/segundo) (*)	Maipo	F. 0 N° 258, 2019	25,00	1.087	\$ 31.250.000	1.250.000	43
5	28-06-2019	Compraventa	Río Maipo, Provincia de Melipilla (50 Litros/segundo)	Maipo	F. 167 N° 282, 2019	150,00	6.261	\$ 180.000.000	1.200.000	42
Promedio Venta Real CBR						46,33		\$ 76.638.795	2.042.648	78

(*) Escrituras revisadas en la DGA, no señalan Fojas asociadas (documentos digitalizados en formato PDF).

Derechos de aguas se valorizan en litros/segundo (considerando el caudal nominal), por lo que, la comparación de mercado se asocia a derechos de aguas superficiales en dicha unidad.

Referencias expresadas en forma nominal (valor de transacción a la fecha en pesos)

6. Metodologías de Valoración

▶ Metodologías de Valoración Según Tipo de Activo

Para este trabajo, el método de valoración utilizado por TINSA Chile S.A. corresponde al siguiente, determinado según el tipo de bien y análisis del mercado.

▶ Valoración de los inmuebles

Tipo de Activo	Enfoques			
	Mercado	Ingreso (Capital. Renta)	Costo	Residual
Terreno	✓			
Edificaciones (Obra gruesa, Terminaciones e Instalaciones)			✓	
Obras Complementarias				
Plantaciones				
Derechos de Agua	✓			

▶ Valor Global Empresa

Tipo de Activo	Enfoques			
	Mercado	Ingreso (Flujo de Caja)	Costo	Residual
ILEE (Inmueble ligado a explotación económica)				

Nota: Los bienes muebles o prendables no son considerados en la presente valoración.

6.1. Enfoque de Mercado - Terreno

► Terreno

Se utilizó enfoque de mercado debido a que existe evidencia suficiente de que el activo se transa con regularidad en un mercado de compra y venta con bienes de atributos similares, por lo tanto, la valoración del activo será considerando su valor de mercado.

Valoración: Para estimar el valor del bien, se realizó una búsqueda de predios ofertados, equivalentes en atributos, dentro del mismo sector o equivalente y con destino similar. Es importante señalar que existe una diversa oferta de predios, con superficies disímiles al bien tasado. Los bienes catastrados arrojan una superficie diferente a la que posee el inmueble analizado, pero con características de uso y ubicación similares.

► Comparables de Mercado

En el análisis de comparación, se ha considerado desglosar y analizar el valor del bien. Se observa una buena oferta de predios, cada uno con diferencias respecto al bien en análisis y otros factores que afectan su valor y plusvalía. Las muestras que corresponden a valores de oferta están sujetas a descuentos por negociación al momento del cierre de negocio entre un -5% a -10%.

► Homologación de Testigos:

En el análisis se homologaron los comparables de mercado según: tipo de referencia, accesibilidad, superficie, geografía, potencial agrícola y potencial hídrico, para determinar un valor razonable ajustado a las características del activo analizado.

► Datos de entrada Nivel 1 (NIIF 13):

En esta evaluación se consideran precios cotizados en un mercado activo con bienes similares a los analizados en la fecha de la medición. En el análisis de comparación, se ha considerado desglosar y analizar el valor por componentes. Se observa una buena oferta de inmuebles, cada uno con diferencias en atributos específicos respecto al bien en análisis, y otros factores que afectan su valor y plusvalía.

El siguiente recuadro de testigos esta asociado a terrenos de riego, los que poseen capacidad de uso IV o superior.

Enfoque de Mercado - Testigos de Venta										Fecha: 15-10-2020		Valor UF: \$ 28.749,73	
n	Fecha	Tipo de Referencia	Ubicación	Evaluación Comparativa	Fuente	Link / Código / Foja / Fono	Superficie Terreno (Hás)	Superficie Const. (m²)	Valor UF	Valor \$	índices		
											\$/Há	UF/Há	
1	22-05-2019	CBR	Rol 2026-173, Pc. 3 PP Viña El Campesino, Melipilla	Mucho Mejor	Conservador	F.1172.N.2176.2019	11,80	-	12.963	\$ 372.690.113	31.583.908	1098,58	
2	05-07-2019	CBR	Rol 2009-108, Pc.3 PP El Pabellón, Melipilla	Mejor	Conservador	F1393v,N2590.2019	7,00	-	6.105	\$ 175.513.434	25.073.348	872,12	
3	08-04-2019	CBR	Rol 2630-896, Lote 1 Reserva F. La Viluma, Melipilla	Similar	Conservador	F1019,N1887.2019	25,00	-	22.610	\$ 650.026.395	26.001.056	904,39	
4	13-02-2019	CBR	Roles 2029-145/357/113, Pc 26 PP Pimiento y Sta Elisa, Melipilla	Similar	Conservador	F335,N624.2019	7,50	-	-	\$ 213.382.617	28.451.016	0,00	
5	24-07-2019	CBR	Rol 2009-40,Pc. 14 PP Sn Carlos Cholqui, Melipilla	Similar	Conservador	F1356v,N2520.2019	50,40	-	-	\$ 1.112.750.066	22.078.374	0,00	
6	15-05-2018	CBR	Rol 9-1, Parte del Fundo Porvenir, María Pinto	Similar	Conservador	F1086,N1985.2018	46,95	-	47.381	\$ 1.362.177.125	29.013.357	1009,17	
7	28-02-2019	CBR	Rol 16-233, Pc 75 PP Esperanza Loleo, María Pinto	Similar	Conservador	F1082,N2001.2019	9,80	-	12.412	\$ 356.834.217	36.411.655	1266,50	
8	09-05-2019	CBR	Rol 2020-183,Pc. 16 PP San Rafael, Melipilla	Similar	Conservador	F992v,N1835.2019	9,00	-	6.839	\$ 196.616.787	21.846.310	759,88	
9	07-08-2020	Oferta	María Pinto	Similar	Economicos.cl	https://www.economicos.cl	12,80	-	12.000	\$ 345.000.000	26.953.125	937,51	
10	17-06-2019	Oferta	Melipilla	Similar	P.Imobiliario	https://www.portalinm.cl	28,00	320,00	18.847	\$ 541.832.004	19.351.143	673,09	
Promedio Venta Real CBR							20,93	-	13.539	\$ 554.998.844	27.557.378	738,83	
Promedio Ofertas De Mercado							21,06	-	13.418	\$ 551.537.580	26.978.530	738,83	

HOMOLOGACIÓN DE TESTIGOS

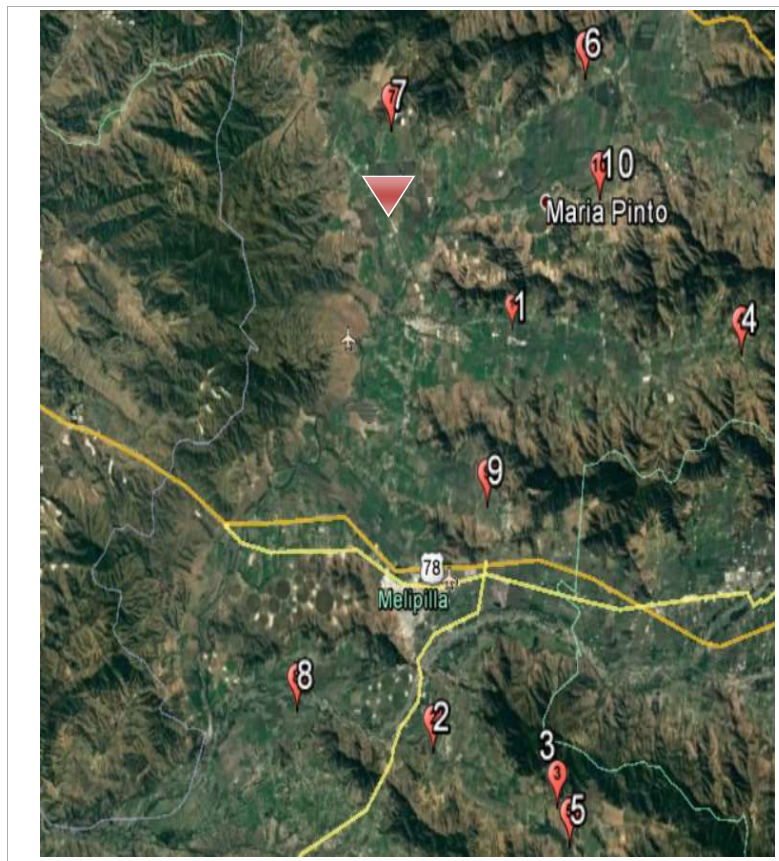
n	Factores de Homologación por Tipo de Bien:												Coef. Homol.	Valor UF Homologado	Valor \$	indices	
	Tipo Referencia	%	Accesibilidad	%	Superficie	%	Geografía	%	Potencial Agro	%	Potencial Hidro	%				\$/Há	UF/Há
1	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	0,07	12.056	\$ 346.601.805	29.373.034	1021,68
2	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	0,07	5.678	\$ 163.227.493	23.318.213	811,08
3	CBR	0,00	Levemente Peor	-0,03	Menor	0,05	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	0,02	22.158	\$ 637.025.867	25.481.035	886,31
4	CBR	0,00	Levemente Peor	-0,03	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	0,04	-	\$ 204.847.312	27.312.975	0,00
5	CBR	0,00	Levemente Peor	-0,03	Menor	0,05	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	0,02	-	\$ 1.090.495.065	21.636.807	0,00
6	CBR	0,00	Similar	0,00	Menor	0,05	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	0,05	45.011	\$ 1.294.068.269	27.562.689	958,71
7	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	0,07	11.543	\$ 331.855.822	33.862.839	1177,85
8	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	0,07	6.360	\$ 182.853.612	20.317.068	706,69
9	Oferta	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar		Similar		Similar	0,00	0,07	11.160	\$ 320.850.000	25.066.406	871,88
10	Oferta	0,00	Similar	0,00	Menor	0,05	Similar		Similar		Similar	0,00	0,05	17.904	\$ 514.740.404	18.383.586	639,44
Promedios Homologados											Sup. Terreno (Hás)	20,83	16.484	\$ 508.656.565	25.231.465	884,20	
Sectores arables (III y IV) bajo condición de riego											Sup. Terreno (Hás)	19,96	17.058	\$ 489.020.000	24.500.000	852,18	
Tasación											Sup. Terreno (Hás)	71,50	63.168	\$ 1.810.916.425	25.327.502	880,96	

Testigos homologados con un intervalo de confianza (al 95%) de \$25.231.465/ha a \$24.500.000/ha. Inmueble (zona arable) se valoriza en la cota alta de las muestras, por cuanto en su mayoría las muestras poseen destino "frutícola", proyectándose para estas una mejor renta a través de la explotación de plantaciones frutales. Se considera la buena calidad de suelos del predio y su topografía plana en su totalidad, lo que facilita labores agrícolas y un mejor aprovechamiento, predio evaluado no cuenta con plantaciones frutícolas.

La homologación técnica de los testigos consiste en aplicar ajustes de valor dentro de un margen acotado y razonable que disminuyan la dispersión de valores de la muestra. Entre los factores más incidentes se consideran: ajustes por cierres de negociación, ubicación, superficie, morfología, normativa y potencial.

► **Ubicación aproximada de referentes**

Las referencias corresponden a predios emplazados dentro de un radio cercano a la propiedad en estudio, Las ofertas fueron obtenidas dentro de la región con condiciones similares, donde se encuentran terrenos de similares atributos. Las referencias adoptadas, se ubican en sectores de similares características, con similar atractivo y buena conectividad.



Ref. 1: Rol 2026-173, Pc. 3 PP Viña El Campesino, Melipilla. Capacidad de uso según SII IIIr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.

Ref. 2: Rol 2009-108, Pc.3 PP El Pabellón, Melipilla. Capacidad de uso según SII IIr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.

Ref. 3: Rol 2630-896, Lote 1 Reserva F. La Vituma, Melipilla. Capacidad de uso según SII IIIr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.

Ref. 4: Roles 2029-145/357/113, Pc 26 PP Pimiento y Sta Elisa, Melipilla. Capacidad de uso según SII IIr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.

Ref. 5: Rol 2009-40, Pc. 14 PP Sn Carlos Cholqui, Melipilla. Capacidad de uso según SII III-IVr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.

Ref. 6: Rol 9-1, Parte del Fundo Porvenir, María Pinto. Capacidad de uso según SII IIIr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.

Ref. 7: Rol 16-233, Pc 75 PP Esperanza Loleo, María Pinto. Capacidad de uso según SII II-IIIr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.

Ref. 8: Rol 2020-183, Pc. 16 PP San Rafael, Melipilla. Capacidad de uso según SII IVr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.

Ref. 9: Parcela plana bajo condición de riego, ubicada a 200 m de carretera y a 6 km de Municipalidad, incluye derechos de agua. Ubicación aproximada.

Ref. 10: Terreno en parte plantados con tunas, posee construcciones y derechos de aguas asociados. Ubicación aproximada.

Considerando los testigos que se han registrado y expuesto, su valor medio y la ponderación en cuanto a tipo de referencia, atributos de ubicación, superficie, geografía, potencial agrícola y potencial hídrico, explicadas en proceso de homologación, bajo esta metodología (comparativa de mercado), podemos establecer un valor preliminar de:

25.231.465 \$/Hás, equivalentes a:

877,62 UF/Hás, para el activo analizado

7. Resumen de Valoración

Fecha 15-10-2020

Cuadro Resumen de Valorización												Valor UF: \$		28.668,36		
Terreno	Rol	Clase	Geografía	Derecho / Limitación	Superficie	Uni	\$ / Hás		UF/Hás	V. Razonable UF	V. Razonable \$					
1	Parcela 1 Los Quillayes y Sitio 8 Terreno plano	16-51	III-R	Plana	Dominio	20,80	Hás	24.500.000	855	17.775,69	\$ 509.600.000					
2	Sitio 8 Los Quillayes Terreno plano	16-51	IV-R	Plana	Dominio	1,10	Hás	22.500.000	785	863,32	\$ 24.750.000					
3	Parcela 4 Los Quillayes Terreno plano	16-297	III-R	Plana	Dominio	18,80	Hás	24.500.000	855	16.066,49	\$ 460.600.000					
4	Parcela 5 Los Quillayes Terreno plano	16-55	III-R	Plana	Dominio	10,06	Hás	24.500.000	855	8.597,28	\$ 246.470.000					
6	Parcela 6 Los Quillayes y Sitio 1 Terreno plano	16-56	III-R	Plana	Dominio	9,90	Hás	24.500.000	855	8.460,55	\$ 242.550.000					
7	Parcela 7 Los Quillayes y Sitio 5 Terreno plano	16-67	III-R	Plana	Dominio	8,40	Hás	24.500.000	855	7.178,65	\$ 205.800.000					
7	Parcela 5 Los Quillayes Terreno plano	16-55	III-R	Plana	Dominio	2,44	Hás	24.500.000	855	2.085,23	\$ 59.780.000					
Subtotal						71,50	Hás			61.027,21	\$ 1.749.550.000					
Edificaciones	Rol	Sit. Munic.	Materialidad	Calidad	Estado	Superficie	Uni	CRN UF/m²	Total UF CRN	V.A. UF/m²	Descomponetizado			V. Razonable UF	V. Razonable \$	
											O.Gruesa	Termin.	Inst.			
1	Casa Trabajador (Sitio 8, Rol 16-51)	16-51	Sin Info.	D. Alb. Armada	3. Regular	3. Regular	107,00	m²	16,50	1.765,50	6,99	336,64	261,83	149,62	748,09	\$ 21.446.425
Subtotal						107,00	m²	16,50	1.765,50	6,99				748,09	\$ 21.446.425	
Obras Complementarias	Rol	Sit. Munic.	Materialidad	Calidad	Estado	Cantidad	Uni	CRN UF/Uni	Total UF CRN	V.A. UF/m²				V. Razonable UF	V. Razonable \$	
a	Sin obras complementarias	-	-	-	-	-	Un	5.000,00	-	-				-	\$ -	
Subtotal									-					-	\$ -	
Plantaciones - Especie y Variedad	Año	Producción	Calidad	Estado	Cantidad	Uni	Uni / Há	UF / Hás				V. Razonable UF	V. Razonable \$			
a	Sin plantaciones	-	Ton.	-	-	Hás	0	244,17				-	\$ -			
Subtotal								244,17				-	\$ -			
Derechos de Agua	Tipo	Nº Acciones	Caudal	Uni	UF Lt./Seg.	\$ Lt./Seg.				V. Razonable UF	V. Razonable \$					
a	Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Las Mercedes (Rol 16-55)	1	11,82	Lts/Seg	69,76	2.000.000,00				824,60	\$ 23.640.000					
b	Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Las Mercedes (Rol 16-56)	0	8,14	Lts/Seg	69,76	2.000.000,00				567,87	\$ 16.280.000					
Subtotal						19,96		139,53			1.392,48	\$ 39.920.000				
Valor de Tasación (Valor Razonable):										Índice \$/Há Global \$	25.327.502			UF 63.167,77	\$ 1.810.916.425	
Costo de Reposición a Nuevo (CRN) Edificaciones y OO.CC.													UF 1.765,50	\$ 50.613.990		

7.1. Conclusión

Teniendo en cuenta el análisis y lo señalado anteriormente, consideramos que la mejor metodología para obtener el valor razonable de los activos valorados corresponde al **Enfoque de Mercado**.

Mediante esta metodología se obtuvo un **VALOR de TASACIÓN** de **UF 63.167,77** para los activos analizados.

El valor final recomendado se considera como el valor más razonable que se podría esperar recibir un vendedor por la venta de los activos en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación.

NOTAS:

- 1) Las edificaciones que no cuentan con Recepción Final se consideran regularizables; se recomienda aportar certificados de regularización para complementar análisis.
- 2) El valor contable IFRS, no necesariamente es coincidente con el valor comercial en el sistema financiero nacional, por cuanto las plantaciones son un activo riesgoso (con tasas de mortalidad elevadas en períodos de 12 a 18 meses sin riego), así como existen inversiones de corta vida útil (coberturas plásticas) que son castigadas por entidades financieras.

TASADOR TINSA: Denniss Soto Lagos - Ing. Agrónoma

VISADOR TINSA: Viviana Fuentes C. - Ing. Agrónoma

El tasador declara lo siguiente:

1. Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
2. Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación ni con las personas que participen en la operación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que en esta ficha presenta es totalmente verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que los inconvenientes y limitaciones que pueda tener la propiedad y su vecindario están mencionados.
5. Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparadas por el tasador abajo firmante



TINSA Chile S.A. / 96.907.350-1

9.1. Registro Fotográfico de los Activos



ACCESO PRINCIPAL



CAMINO DE ACCESO



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE

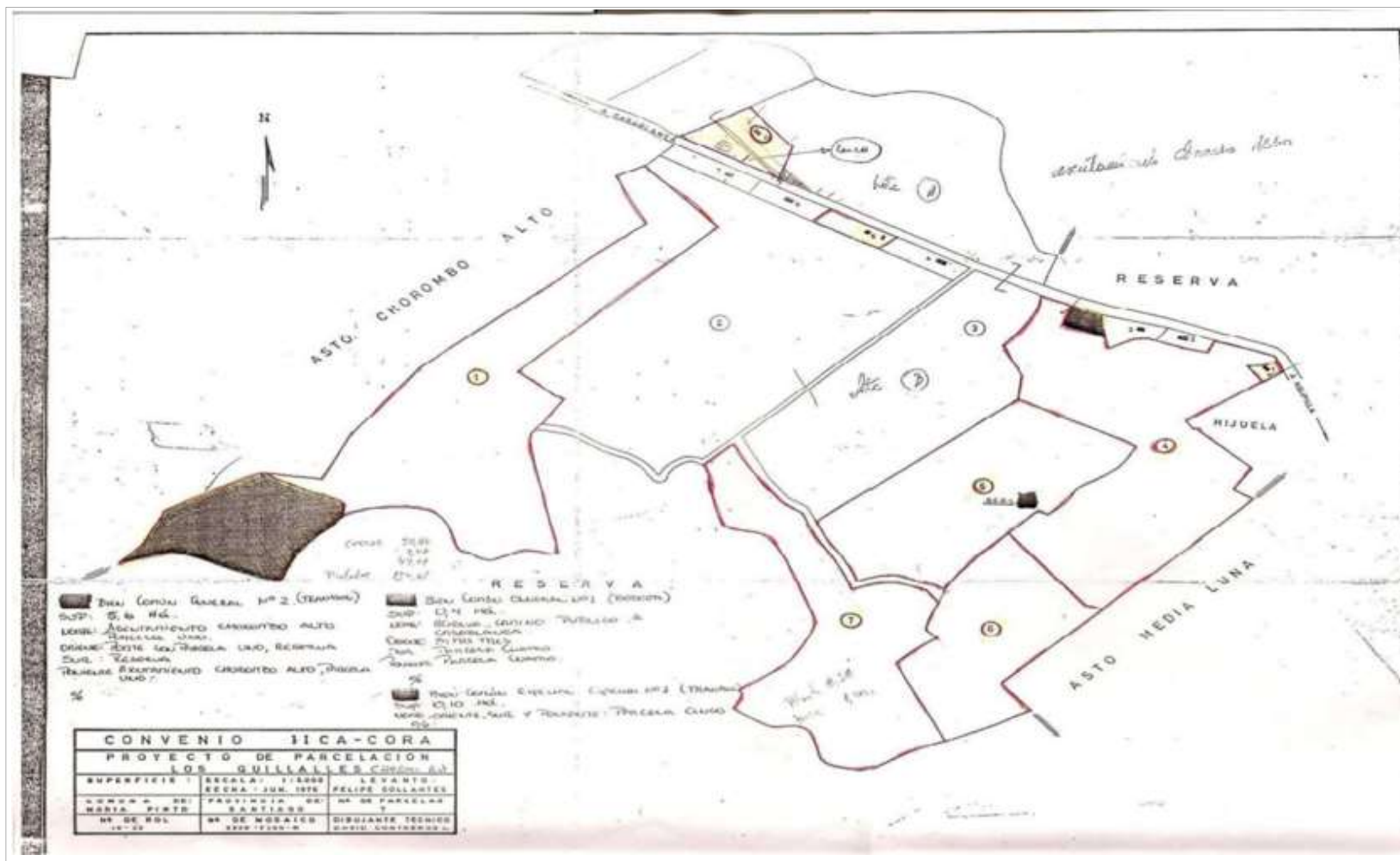


INMUEBLE

9.2. Documentos / Planimetría

DETALLE CATASTRAL BIEN RAIZ AGRICOLA (BASE SI 2019-00)					Comuna María pinto ROL 16-00					Comuna María pinto ROL 16-00				
Datos Generales					Dirección PARCELA 5 QUILLAYES					Dirección PARCELA 5 CHOROMBO				
Comuna	María pinto	ROL	16-01		Comuna	María pinto	ROL Bien Común	-		Comuna	María pinto	ROL Bien Común	-	
Dirección	PARCELA 5 CHOROMBO QUILLAYES	ROL Bien Común	-		Camino		Distancia			Camino		Distancia		
Camino		Destino			Mosaico		Destino	Agrícola		Mosaico		Destino	Agrícola	
Mosaico		Destino	Agrícola		Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces					Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces				
Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces					Fecha de inscripción Foja Número Año					Fecha de inscripción Foja Número Año				
Fecha de inscripción Foja Número Año					...					Fecha de inscripción Foja Número Año				
...								
Datos para el Cobro de Contribuciones - Segundo Semestre de 2019					Datos para el Cobro de Contribuciones - Segundo Semestre de 2019					Datos para el Cobro de Contribuciones - Segundo Semestre de 2019				
Avalúo Total	155,424,358	Avalúo Total Terreno			Avalúo Total	62,677,047	Avalúo Total Terreno			Avalúo Total	59,713,593	Avalúo Total Terreno		
Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones			Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones			Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones		
Exenciones					Exenciones					Exenciones				
Código Exención		Descripción		...	Código Exención		Descripción		...	Código Exención		Descripción		...
Año Término Exención		% de Exención			Año Término Exención		% de Exención			Año Término Exención		% de Exención		
Desglose de Avalúo					Desglose de Avalúo					Desglose de Avalúo				
Suelos					Suelos					Suelos				
Línea	Código Suelo	Sector	Exención	Superficie (Hect.)	Línea	Código Suelo	Sector	Exención	Superficie (Hect.)	Línea	Código Suelo	Sector	Exención	Superficie (Hect.)
1	3R			5.90	1	2R			2.10	1	3R			8.80
2	4			4.80	2	4			0.40	2	6			0.60
3	4R			7.20	3	4R			10.00	3	7			0.50
Datos Generales					Datos Generales					Datos Generales				
Comuna	María pinto	ROL	16-57		Comuna	María pinto	ROL	16-297		Comuna	María pinto	ROL	16-297	
Dirección	CHOROMBO PC- 07 ST- 05	ROL Bien Común	-		Dirección	PARCELA 4 CHOROMBO	ROL Bien Común	-		Dirección	PARCELA 4 CHOROMBO	ROL Bien Común	-	
Camino		Distancia			Camino		Distancia			Camino		Distancia		
Mosaico		Destino	Agrícola		Mosaico		Destino	Agrícola		Mosaico		Destino	Agrícola	
Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces					Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces					Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces				
Fecha de inscripción Foja Número Año					Fecha de inscripción Foja Número Año					Fecha de inscripción Foja Número Año				
...								
Datos para el Cobro de Contribuciones - Segundo Semestre de 2019					Datos para el Cobro de Contribuciones - Segundo Semestre de 2019					Datos para el Cobro de Contribuciones - Segundo Semestre de 2019				
Avalúo Total	60,103,049	Avalúo Total Terreno			Avalúo Total	72,603,432	Avalúo Total Terreno			Avalúo Total	72,603,432	Avalúo Total Terreno		
Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones			Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones			Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones		
Exenciones					Exenciones					Exenciones				
Código Exención		Descripción		...	Código Exención		Descripción		...	Código Exención		Descripción		...
Año Término Exención		% de Exención			Año Término Exención		% de Exención			Año Término Exención		% de Exención		
Desglose de Avalúo					Desglose de Avalúo					Desglose de Avalúo				
Suelos					Suelos					Suelos				
Línea	Código Suelo	Sector	Exención	Superficie (Hect.)	Línea	Código Suelo	Sector	Exención	Superficie (Hect.)	Línea	Código Suelo	Sector	Exención	Superficie (Hect.)
1	2R			6.30	1	4			0.80	1	4			0.80
2	3R			1.30	2	4R			15.80	2	4R			15.80
3	4			0.10	3	6			1.40	3	6			1.40
4	7			0.10	4	7			0.80	4	7			0.80

9.2. Documentos / Planimetría



Nº 3602 MELIPILLA, treinta y uno de Diciembre de dos mil ocho.
APORTE HACIENDA CHOROMBO S.A., Rol Único Tributario Nº 96.572.070-7, representada por don Jorge Aspillaga Fuenzalida, chileno, casado, empresario, cédula de identidad Nº 3.424.803-6, ambos domiciliados en Prat 728, Oficina 208, Valparaíso, es dueña de la Parcela número Uno del Proyecto de Parcelación "Los Quillayes", ubicado en la Comuna de María Pinto, Provincia de Melipilla, que tiene una superficie aproximada de veinte coma ocho hectáreas y deslinda: AL

REP. Nº 8802

Nº 3603 MELIPILLA, treinta y uno de Diciembre de dos mil ocho.
APORTE HACIENDA CHOROMBO S.A., Rol Único Tributario Nº 96.572.070-7, representada por don Jorge Aspillaga Fuenzalida, chileno, casado, empresario, cédula de identidad Nº 3.424.803-6, ambos domiciliados en Prat 728, Oficina 208, Valparaíso, es dueña del Sitio Número Ocho, del Proyecto de Parcelación "Los Quillayes", ubicado en la Comuna de María Pinto, Provincia de Melipilla, que tiene una superficie aproximada de once mil metros cuadrados y deslinda: AL NORTE,

REP. Nº 8802

Nº 3631 Melipilla, treinta y uno de Diciembre de dos mil ocho. **HACIENDA CHOROMBO S.A.**, Rol Único Tributario Nº 96.572.070-7, representada por don Jorge Aspillaga Fuenzalida, chileno, casado, empresario, cédula de identidad Nº 3.424.803-6, ambos domiciliados en Prat 728, Oficina 208, Valparaíso, es dueña de la Parcela Número Cuatro del Proyecto de Parcelación Los Quillayes, ubicado en la Comuna de María Pinto, Provincia de Melipilla, que según su título tiene una superficie aproximada de dieciocho coma ocho hectáreas y deslinda: AL NORTE, parcela cinco, reserva camino público de por

-de-

INDUSTRIAS ALIMENTICIAS CAROZZI S.A.

Nº 3646 Melipilla, treinta y uno de Diciembre de dos mil ocho. **HACIENDA CHOROMBO S.A.**, Rol Único Tributario Nº 96.572.070-7, representada por don Jorge Aspillaga Fuenzalida, chileno, casado, empresario, cédula de identidad Nº 3.424.803-6, ambos domiciliados en Prat 728, Oficina 208, Valparaíso, es dueña de la Parcela Número Cinco, del Proyecto de Parcelación "Los Quillayes", ubicado en la Comuna de María Pinto, de la Provincia de Melipilla, tiene una superficie aproximada de doce coma cinco hectáreas y deslinda:

APORTE

HACIENDA CHOROMBO S.A.

-de-

INDUSTRIAS ALIMENTICIAS CAROZZI S.A.

Est.	Nº 560
1	
2	Santiago, doce de Diciembre del año dos mil
3	ocho. - La sociedad HACIENDA CHOROMBO S.A. , es
4	dueña de los derechos de aprovechamiento de
5	aguas, que consisten en cero coma quinientas
6	noventa y una acciones del Canal Las Mercedes,
7	aguas que riega la parcela número cinco del
8	Proyecto de Parcelación "Los Quillayes",

Nº 3648 Melipilla, treinta y uno de Diciembre de dos mil ocho. **HACIENDA CHOROMBO S.A.**, Rol Único Tributario Nº 96.572.070-7, representada por don Jorge Aspillaga Fuenzalida, chileno, casado, empresario, cédula de identidad Nº 3.424.803-6, ambos domiciliados en Prat 728, Oficina 208, Valparaíso, es dueña de la Parcela Número Seis del Proyecto de Parcelación "Los Quillayes", ubicado en la Comuna de María Pinto, Provincia de Melipilla, con una superficie aproximada de nueve coma siete hectáreas y deslinda: AL NORTE, Parcela siete,

APORTE

HACIENDA CHOROMBO S.A.

-de-

INDUSTRIAS ALIMENTICIAS CAROZZI S.A.

REP. Nº 8847

Nº 3649
 Melipilla, treinta y uno de Diciembre de dos mil ocho.
APORTE
HACIENDA CHOROMBO S.A., Rol Único Tributario Nº 96.572.070-7, representada por don **Jorge Aspillaga Fuenzalida**, chileno, casado, empresario, cédula de identidad Nº 3.424.803-6, ambos domiciliados en Prat 728, Oficina 208, Valparaíso, **es dueña del Sitio Número Uno del Proyecto de Parcelación "Los Quillayes"**, ubicado en la Comuna de María Pinto, Provincia de Melipilla, con una superficie aproximada de dos mil metros cuadrados y deslinda: **AL NORTE**, Parcela cuatro, reserva camino

COMPRA-VENTA
 "CASO Y CIA. S.A.
 C."
 A
 "HACIENDA CHOROMBO S.A."
 Rep. 74568
 C. 770557

N-303
 Santiago, veinticuatro de Agosto de mil novecientos noventa y dos.- La sociedad "Hacienda Chorombo S.A.", Rut. 96.572.070-7, domiciliada en Melipilla, es dueña de **derechos de aprovechamiento de aguas equivalentes a cuatrocientos siete milésimos de acción del Canal Las Mercedes con que se riega la parcela número seis del proyecto de parcelación denominado "Los Quillayes"**, ubicado en la Comuna de María Pinto,

Nº 3692
 Melipilla, treinta y uno de Diciembre de dos mil ocho. **HACIENDA CHOROMBO S.A.**, Rol Único Tributario Nº 96.572.070-7, representada por don **Jorge Aspillaga Fuenzalida**, chileno, casado, empresario, cédula de identidad Nº 3.424.803-6, ambos domiciliados en Prat 728, Oficina 208, Valparaíso, **es dueña de de La Parcela número siete, sitio número cinco y una siete avas parte de los bienes comunes generales números uno y dos del Proyecto de Parcelación "Los Quillayes" Comuna de María Pinto**, que se individualizan como sigue: **A) Parcela número siete**, tiene una superficie de siete coma ocho hectáreas y deslinda: NORTE, parcela número cuatro, ORIENTE, Sector Reserva con camino de por medio; SUR, Bien Común Número dos, propiedad del señor Izquierdo, con camino de por medio; PONIENTE, parcela número ocho y Bien Común número dos; **B) Sitio Cinco**, tiene una superficie aproximada de seis mil metros cuadrados y deslinda: NORTE, sitio número

REP. Nº 8891

(22)



Rosario Norte 615 Of. 1604
Las Condes - Santiago (Chile)
Directo: (56-2) 596 29 00
serviciocliente@tinsa.cl