



Informe de Valoración Norma IFRS:

NIC 41 (Agricultura) / NIC 16 (Activo Fijo)

Fundo Los Quillayes

María Pinto / Los Quillayes
Región Metropolitana

N° Cliente 18443
N° Tinsa 414948
Fecha 15-10-2020

Nombre Predio

Fundo 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.

¿Por qué Tinsa?



Áreas de negocio en las que Tinsa Chile participa:

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

1. Introducción

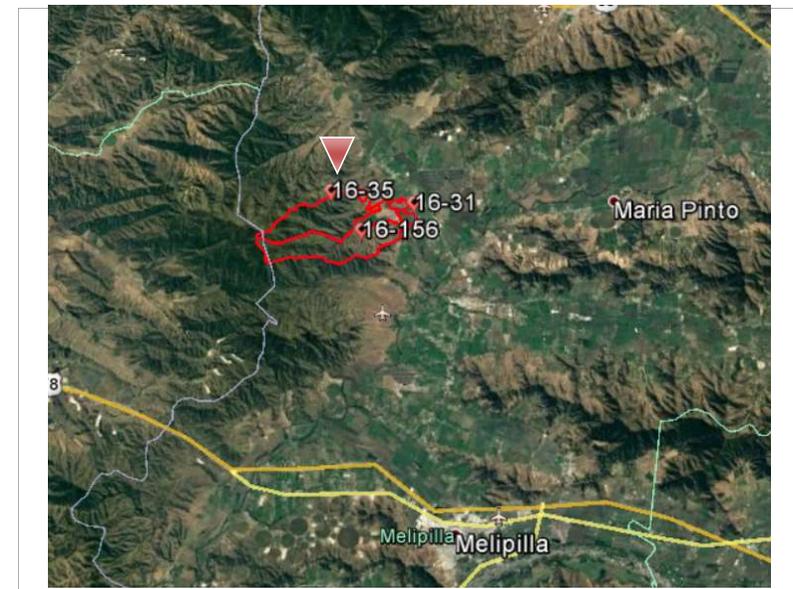
1.1. Identificación General

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	Fundo Los Quillayes
Comuna y Sector	María Pinto / Los Quillayes
Región:	Región Metropolitana
Nombre Predio	Fundo Los Quillayes

Revisión Escritura:	Si		
Roles:	16-35, 16-156, 16-31		
Avalúo Fiscal Total:	\$	2.839.806.494	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	414948



Imagen Representativa



Plano de Ubicación

1.2. Identificación de Inmuebles

ID	Terrenos	Clase	Descripción	Rol	Derecho / Limitación	Coord. Geográficas	Superficie	Unidad	Fuente
1	Fundo Los Quillayes	III-R	Terreno plantado	16-35	Dominio	-33.528757 -71.29714	52,66	Hás	SII
2	Fundo Los Quillayes	IV-S	Terreno plano (sectores arrancados-cultivados)	16-35	Dominio	-33.528757 -71.29714	132,34	Hás	SII
3	Fundo Los Quillayes	VII	Terreno con pendiente fuerte - altas cumbres	16-35	Dominio	-33.528757 -71.29714	794,50	Hás	SII
4	Reserva Cora 1 PP Los Quillayes	IV-S	Lomajes (sectores arrancados)	16-156	Dominio	-33.538299 -71.283375	27,00	Hás	SII
5	Reserva Cora 1 PP Los Quillayes	VI	Terreno lomaje suave	16-156	Dominio	-33.538299 -71.283375	311,30	Hás	SII
6	Reserva Cora 1 PP Los Quillayes	VII	Terreno con pendiente fuerte - altas cumbres	16-156	Dominio	-33.538299 -71.283375	613,40	Hás	SII
7	Fundo La Querencia	III-R	Terreno plano	16-31	Dominio	-33.526464 -71.24446	67,11	Hás	SII
8	Fundo La Querencia	IV-R	Terreno cultivado-cultivable regable	16-31	Dominio	-33.526464 -71.24446	49,29	Hás	SII
Total							2.047,60		

Existen discrepancias relevantes entre la superficie según títulos y SII, la diferencia más relevante radica en el rol 16-35 (títulos lo nombran como Fundo San Francisco de 79,4 ha). Se recomienda aportar cartografía inscrita, ya que los elementos cartográficos señalan que la superficie es similar a lo que informa el SII. Es probable que el rol 16-35 se haya subdividido, se desconoce lo anterior.

ID	Construcciones	Descripción	Rol	Año Construcción	Situación Municipal	Superficie	Unidad	Fuente
1	Caseta	De riego	16-35	1990	Sin Info.	88,00	m ²	In Situ
2	Galpón	Follaje	16-156	2012	Sin Info.	280,00	m ²	In Situ
3	Casa	Administración	16-31	1985	Sin Info.	340,00	m ²	In Situ
4	Casa	4 casas trabajadores (todas iguales)	16-31	1995	Sin Info.	240,00	m ²	In Situ
5	Casa	Trabajador	16-31	1985	Sin Info.	100,00	m ²	In Situ
6	Casa	Trabajador	16-31	1985	Sin Info.	80,00	m ²	In Situ
7	Casa	Trabajador	16-31	1985	Sin Info.	60,00	m ²	In Situ
8	Galpón	Ex maternidad	16-31	1995	Sin Info.	2.000,00	m ²	In Situ
9	Galpón	Forraje	16-31	1995	Sin Info.	420,00	m ²	In Situ
10	Galpón	Ex frigorífico	16-31	1995	Sin Info.	400,00	m ²	In Situ
Total						4.008,00		

ID	Obras Complementarias	Descripción	Rol	Año Construcción	Situación Municipal	Cantidad	Unidad	Fuente
a	OO.CC.	Sistema de riego por goteo	16-31	2015	-	67,11	Un	In Situ
b	OO.CC.	Sistema de riego por goteo	16-35	2012	-	52,66	Un	In Situ
c	OO.CC.	Fuerza eléctrica (115 KVA)	16-31	2012	-	115,00	Un	In Situ

ID	Plantaciones - Especie	Variedad	Producción	Año Plantación	Unidades por Há	Cantidad	Unidad	Fuente
1	Nogales	Chandler (Rol 16-31)	5 Ton.	2015	317,00	67,11	Hás	In Situ
2	Olivos	Coratina / Frantoio / Picual (Rol 16-35)	12 Ton.	2012	286,00	52,66	Hás	In Situ
Total						119,77		

ID	Derechos de Agua - Tipo	Descripción	Numero de Acciones	Caudal	Unidad	Fuente
1	Permanentes	Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Las Mercedes (Rol 16-31)	11,156	223,12	Lts/Seg	Escrituras
Total				223,12		

De acuerdo a resumen aportado por el cliente (Excel), la propiedad contaría con pozo profundo (no se señala caudal) como tampoco se aporó información legal del mismo; a su vez se hace mención a 0,121 acciones que se señalan de "predio colindante", se desconoce antecedentes legales de dichos derechos y a que rol estarían asociados.

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 maño 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 termino 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

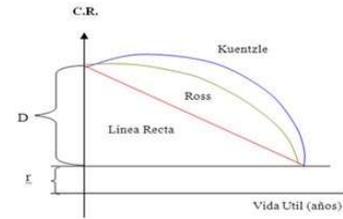
Para estimar la depreciación las edificaciones se utilizó la fórmula de **Ross - Heidecke**, método para depreciar edificaciones civiles. Este considera:

- ▶ 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:

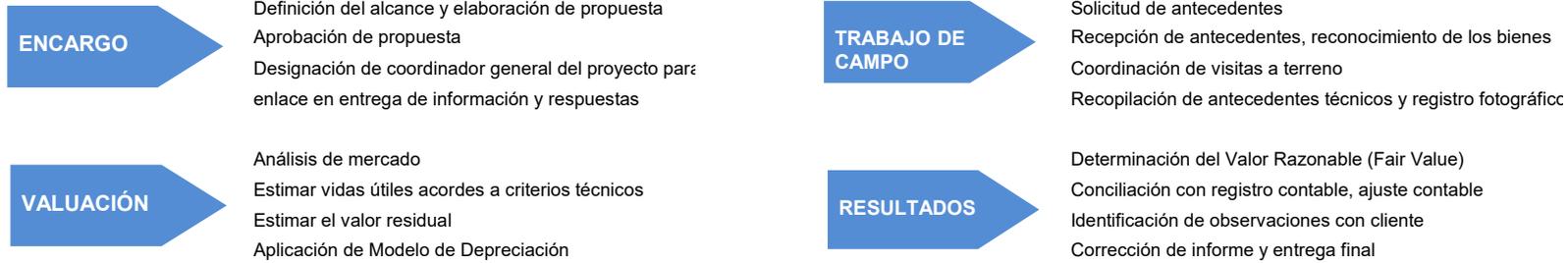
- ▶ Nivel 1: Precios cotizados sin ajustar
- ▶ Nivel 2: Variables observables en el mercado distintas al nivel 1
- ▶ Nivel 3: Variables no observables en el mercado.

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

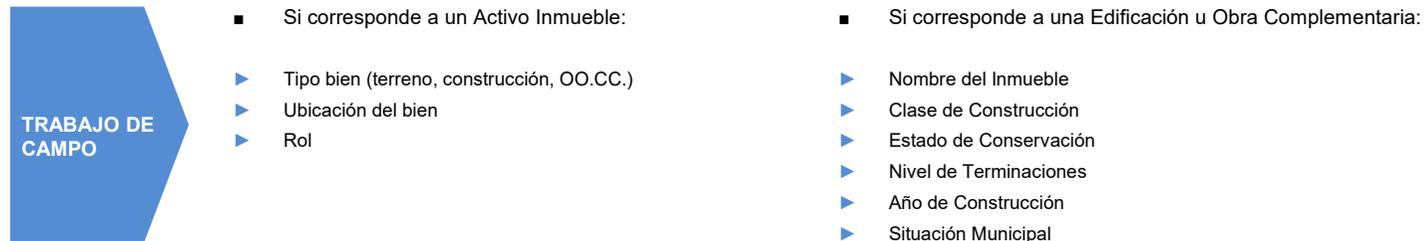
3.1. Procedimientos Realizados

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	4 Hás (*)	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC

(*) Área de Interés Agropecuario Exclusivo, para zonas de cordones montañosos esta varía de 50 a 100 ha dependiendo de la pendiente del sector.

4.2. Descripción del Sector

▶ Localización

La propiedad se emplaza en la comuna de María Pinto, Provincia de Melipilla, Región Metropolitana. Sector Los Quillayes. En Área de Interés Agropecuario Exclusivo (sectores de planicies a ondulados) y en Área Restringida por Cordones Montañosos (sectores de ladera y cerros) según PRMS

▶ Características

El sector 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

La propiedad corresponde a una unidad productiva compuesta por 3 roles colindantes entre sí, los cuales corresponden a Fundo Los Quillayes, Reserva Cora 1 P. P: Los Quillayes y La Querencia. Dichos roles presentan una superficie de 2047,6 há según SII (*).

Posee suelos de topografía mixta con sectores de planicies (en parte cultivados, plantados y arrancados), laderas, cerros y cordones montañosos sobre los 500 m.s.n.m., cuenta en sus sectores de planicies con 120 ha netas de olivos y nogales en plena producción, con riego tecnificado y recursos hídricos inscritos del Canal Las Mercedes.

Destaca más de 4.000 m² construidos entre activos para fines habitacionales y productivos.

NOTAS:

1) Para efectos de valoración, se considera superficie según SII; lo cual es coincidente con información de contacto, lo observado al momento de la visita y planimetría de la propiedad.

Se evidencian discrepancias relevantes entre la superficie según títulos y SII, la diferencia más relevante radica en el rol 16-35 (títulos lo nombran como Fundo San Francisco de 79,4 ha). Se recomienda aportar cartografía inscrita, ya que los elementos cartográficos señalan que la superficie es similar a lo que informa el SII. Es probable que el rol 16-35 se haya subdividió, se desconoce lo anterior.

2) Polígonos estimados según imagen satelital son coincidentes con polígonos indicados según Ide Minagri y cartografía de SII.

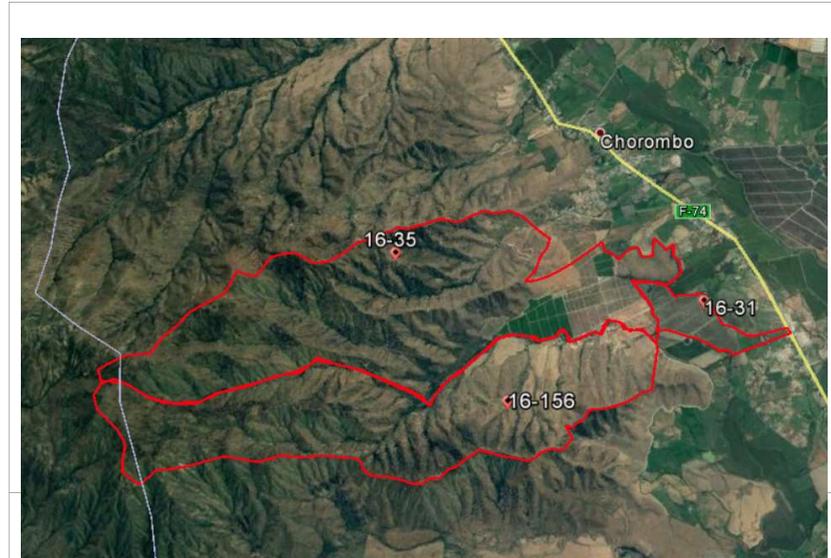


Imagen Google Satelital / Physical

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, edificaciones existentes de buena calidad constructiva.

► Debilidades de la propiedad:

- Terreno de forma irregular con relieve mixto, lo cual imposibilita su aprovechamiento máximo. Una extensión considerable se ubica en zona de pendiente fuerte a escapada.
- Propiedad cuenta con emplazamiento en sector rural de la comuna.

► Oportunidades y Amenazas externas:

- Ausencia de equipamiento cercano (Salud, Comercio, Servicios).
- Existe una gran cantidad de hectáreas de cerro, que presentan pendiente, baja calidad de suelo y alta pedregosidad, lo cual limita el uso de éstas.

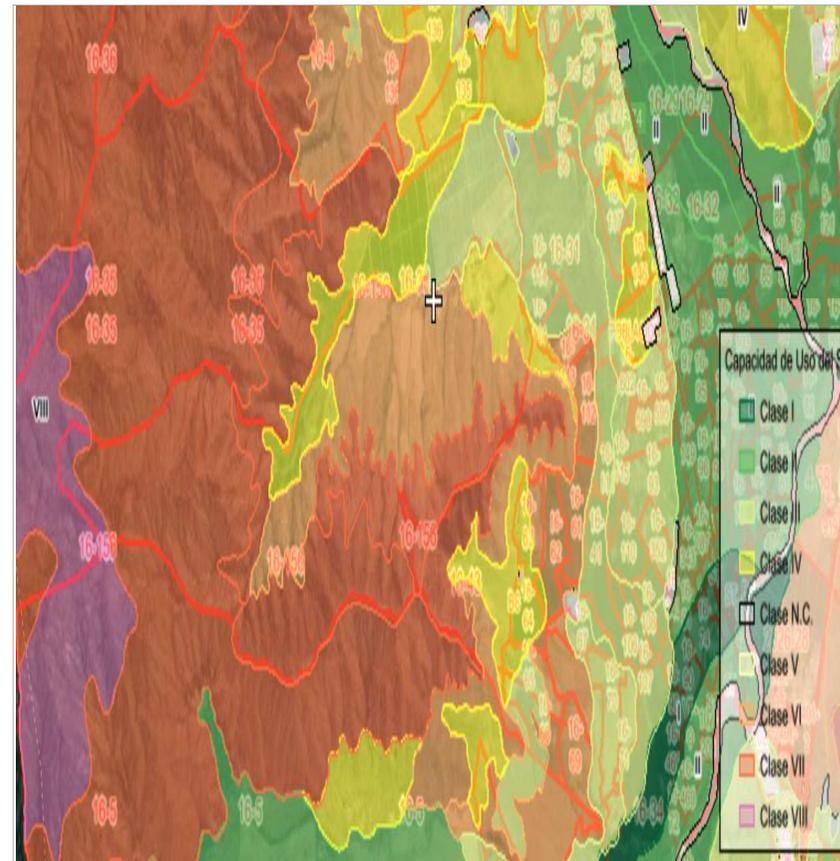


Imagen Clasificación de Suelos

5.3. Terreno

► Descripción Detallada

La propiedad corresponde a una unidad productiva compuesta por 3 roles colindantes entre sí, los cuales corresponden a Fundo Los Quillayes, Reserva Cora 1 P. P. Los Quillayes y La Querencia. Dichos roles presentan una superficie de 1096,5 ha según títulos de dominio y 2047,6 hás según SII (*).

Posee suelos de aptitud agrícola destinado a la producción de cultivos anuales y frutales; específicamente nogales y olivos, cuentan con topografía mixta; además cuenta con derechos de aguas inscritos del Canal Las Mercedes y construcciones con fines habitacionales y productivos.

Los suelos de esta propiedad, corresponden a suelos Clase III, IV, VI y VII (según IDE-Minagri y SII), para fines de tasación se han medido satelitalmente los sectores plantados/cultivados-cultivables, junto a sectores arrancados para estimar sectores arables de la propiedad (III-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.

(*) Se recomienda aportar plano inscrito e información adicional que permita determinar la cabida real del rol 16-35.

La capacidad de uso de los sectores de "cerros", pudiera ser discutible e incluso potencialmente contener sectores clase VIII, son sectores de material rocoso e incluso llegan a los sobre 1.000 m.s.n.m. (altura); ventas de bienes de estos tipos (o más bien sectores), no se ven en mercados más "competitivos" de riego o inmobiliarios. más bien, se asemejan a unidades de gran tamaño comercializadas para conservación u otros fines no productivos.

► 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	Nº de heladas anuales:	
---------------------------------	-----	-------------------------------	--------------------	-------------------------	-----	-------------------------------	--

► 1) Fundo Los Quillayes (rol 16-35)

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		79,40	Clases	III, IV y VII	Norte	Con potrero Los Quillayes Chico de la Reserva del propietario, Estero La Mariposas o Los Quillayes de por medio
Según Planos			Orientación	Norte	Sur	Con Fundo Las Perdices, rol 16-43
Según Levantamiento			Topografía	Plana	Oriente	Con predio La Querencia, rol 16-31 y predio Las Perdices, rol 12-43, canal de regadío de por medio
Según SII		979,50	Forma	Irregular	Poniente	En toda su extensión, con La Encierra o potrero Lomas Coloradas de la reserva Cora
Adoptada		979,50	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2028. N°3599, año 2008 CBR Melipilla

► 2) Reserva Cora 1 PP Los Quillayes (rol 16-156)

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		900,10	Clases	IV, VI y VII	Norte	Con reserva propietario, hoy de los señores Valentín y José Sarasibar Douglas, Quebrada Las Rosas y Estero Mariposas de por medio
Según Planos			Orientación	Norte	Sur	Con rol 16-437 Las Perdices, María Pinto y rol 16-5 Las Perdices de don Jorge Hurtado Concha, María Pinto
Según Levantamiento			Topografía	Plana	Oriente	En parte con Quebrada Las Rosas y con resto de Reserva Cora 1 y con rol 16-43 Las Perdices; María Pinto y rol 16-5 Las Perdices, María Pinto de don Jorge Hurtado C.
Según SII		951,70	Forma	Irregular	Poniente	En parte con rol 16-5 Las Perdices, María Pinto de don Jorge Hurtado C. y con Reserva propietario, hoy de los señores Valentín y José Sarasibar Douglas.
Adoptada		951,70	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2028. N°3599, año 2008 CBR Melipilla

▶ **3) Fundo La Querencia (rol 16-31)**

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		117,00	Clases	III	Norte	Hijuela Primera Los Quillayes, rol 16-35, Sociedad Ganadera Chorombo Ltda, y con el sector efectivamente expropiado, lote A en parte camino interior de por
Según Planos			Orientación	Norte	Sur	Con el lote B del sector efectivamente expropiado, en parte desagüe de por medio, en parte con hijuela primera o Los Quillayes, rol 16-35 de la Sociedad Ganadera Chorombo Ltda.
Según Levantamiento			Topografía	Plana	Oriente	En parte con hijuela primera de Los Quillayes, rol 16-35 de Sociedad Ganadera Chorombo Ltda, en parte con lote A del sector efectivamente expropiado y con predio Santa María, rol 16-32, de María Errázuriz, camino público Melipilla a Casablanca de por medio
Según SII		116,40	Forma	Irregular	Poniente	Con hijuela primera rol 16-35 de Sociedad Ganadera Chorombo Ltda, en pequeño sector con potrero La Quisca del sector efectivamente expropiado, Lote A.
Adoptada		116,40	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2027 vta. N°3598, 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	2.047,60
Superficie Cesión	
Superficie Servidumbres	
Superficie Neta	2.047,60

5.4. Edificaciones

1) Caseta De riego

Antecedentes Generales

Descripción / Uso: Casa estructura de pilares y techumbre metálica, cubierta zinc, piso radier. Cuenta con un sector con muros de albañilería.



Calidad general:	2. Buena	Superficie Total: (M²)	88,00
Estado general:	2. Bueno	Nº Pisos:	1
Año de Construcción:	1990	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

Programa:	Planta abierta.
-----------	-----------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	AA. Galpón	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	40
Calidad:	2. Buena			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	10
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.	5
Renovación reciente:	Si	Año	2015	Puertas:		VU Rem.	15
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.	30
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:		VU Rem.	0
Alcantarillado:				Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:				Sistema de alarma:			

Observaciones: Obra gruesa en estado de conservación general Normal ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Normal, renovadas el año 2015. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Normal, sin renovaciones recientes.

2) Galpón Follaje**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Construcción de pilares de rollizos de madera, techumbre madera, cubierta zinc y piso tierra.
--------------------	---



Calidad general:	4. Baja	Superficie Total: (M²)	280,00
Estado general:	3. Regular	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	2012	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

Programa:	Construcción abierta
-----------	----------------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	EE. Galpón	Daños Sismo		Techumbre:	Cercha de madera	Vida Útil	15
Calidad:	4. Baja			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	8
Estado de conservación:	3. Regular			Tabiques:		VU Rem.	7
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	5. Inferior			Pavimentos secos:	Tierra	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3. Regular			Pavimentos húmedos:		VU Trans.	8
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:		VU Rem.	12
Revestimiento Exterior:				Ventanas:		VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:				Artefactos de baño:			
Cielos:				Mobiliario fijo:			

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:		Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Gas:		VU Trans.	8
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:		VU Rem.	22
Alcantarillado:				Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:				Sistema de alarma:			

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

3) Casa Administración**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Edificación estructura de albañilería, techumbre madera, cubierta tejas arcilla, piso madera y cerámica.
--------------------	--



Calidad general:	2. Buena	Superficie Total: (M²)	340,00
Estado general:	2. Bueno	N° 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:	C. Alb. Conf	Daños Sismo		Techumbre:	Cercha de madera	Vida Útil	70
Calidad:	2. Buena			Cubierta:	Arcilla tejas	VU Trans.	35
Estado de conservación:	2. Bueno			Tabiques:		VU Rem.	35
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	2. Buena	Pavimentos secos:	Madera	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal	Pavimentos húmedos:	Cerámica	VU Trans.	5
Renovación reciente:	Si	Año	2015	VU Rem.	25
Revestimiento Exterior:		Puertas:		VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:		Ventanas:			
Cielos:		Artefactos de baño:			
		Mobiliario fijo:			

Instalaciones

Calidad:	2. Buena	Electricidad:	De red pública	Vida Útil	40
Estado de conservación:	2.5 Normal	Gas:		VU Trans.	35
Renovación reciente:	No	Año		VU Rem.	5
Alcantarillado:	A colector	Climatización:		VUR Adicionada	
Agua Potable:	De red pública	Calefacción:			
		Sistema de alarma:			

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Bueno ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Buena, en estado de conservación Normal, renovadas el año 2015. Instalaciones de calidad Buena, en estado de conservación Normal, sin renovaciones recientes.
----------------	--

4) Casa 4 casas trabajadores (todas iguales)**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	4 casas iguales, de 80 m2 cada una; todas de estructura de madera , techumbre madera, cubierta pizarreño, piso madera y cerámica.
--------------------	---



Calidad general:	2. Buena	Superficie Total: (M²)	240,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1995	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

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

Obra Gruesa

Estructura soportante:	E. Madera	Daños Sismo	No	Techumbre:	Cercha de madera	Vida Útil	45
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Fibrocemento planchas	VU Trans.	25
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	20
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	Madera	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:	Cerámica	VU Trans.	5
Renovación reciente:	Si	Año	2015	Puertas:		VU Rem.	15
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.	25
Renovación reciente:		Año		Climatización:		VU Rem.	5
Alcantarillado:	A colector			Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:	De red pública			Sistema de alarma:			

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Normal ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Regular, en estado de conservación Normal, renovadas el año 2015. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Normal, sin renovaciones recientes.
----------------	---

5) Casa Trabajador**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Casa estructura de albañilería, techumbre madera, cubierta pizarreño. Piso radier madera y cerámica.
--------------------	--



Calidad general:	3. Regular	Superficie Total: (M²)	100,00
Estado general:	3. Regular	N° 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:	C. Alb. Conf	Daños Sismo		Techumbre:	Cercha de madera	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Fibrocemento planchas	VU Trans.	35
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	35
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	Madera	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:	Cerámica	VU Trans.	5
Renovación reciente:	Si	Año	2015	Puertas:		VU Rem.	15
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.	35
Renovación reciente:		Año		Climatización:		VU Rem.	0
Alcantarillado:	A colector			Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:	De red pública			Sistema de alarma:			

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Normal ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Regular, en estado de conservación Normal, renovadas el año 2015. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Normal, sin renovaciones recientes.
----------------	---

6) Casa Trabajador**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Casa estructura de albañilería, techumbre madera, cubierta zinc. Piso radier madera y cerámica.
--------------------	---



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	80,00
Estado general:	2.5 Normal	N° 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:	C. Alb. Conf	Daños Sismo		Techumbre:	Cercha de madera	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	35
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	35
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	Madera	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:	Cerámica	VU Trans.	5
Renovación reciente:	Si	Año	2015	Puertas:		VU Rem.	15
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.	35
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:		VU Rem.	0
Alcantarillado:	A colector			Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:	De red pública			Sistema de alarma:			

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Normal, sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Regular, en estado de conservación Normal, renovadas el año 2015. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Normal, sin renovaciones recientes.
----------------	---

7) Casa Trabajador**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Casa estructura de albañilería, techumbre madera, cubierta pizarreño. Piso radier madera y cerámica.
--------------------	--



Calidad general:	3. Regular	Superficie Total: (M²)	60,00
Estado general:	2.5 Normal	N° 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:	C. Alb. Conf	Daños Sismo		Techumbre:	Cercha de madera	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Fibrocemento planchas	VU Trans.	35
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	35
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	Madera	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:	Cerámica	VU Trans.	5
Renovación reciente:	Si	Año	2015	Puertas:		VU Rem.	15
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.	35
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:		VU Rem.	0
Alcantarillado:	A colector			Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:	De red pública			Sistema de alarma:			

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Normal ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Regular, en estado de conservación Normal, renovadas el año 2015. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Normal, sin renovaciones recientes.
----------------	---

8) Galpón Ex maternidad**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Estructura acero, techumbre acero, cubierta pizarreño y piso radier.
--------------------	--



Calidad general:	3. Regular	Superficie Total: (M²)	2.000,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1995	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

Programa:	Planta abierta
-----------	----------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	AA. Galpón	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	40
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Fibrocemento planchas	VU Trans.	25
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	15
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	5. Inferior			Pavimentos secos:	Radier	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:		VU Trans.	25
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:		VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:				Ventanas:		VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:				Artefactos de baño:			
Cielos:				Mobiliario fijo:			

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:		Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Gas:		VU Trans.	25
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:		VU Rem.	5
Alcantarillado:				Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:				Sistema de alarma:			

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

9) Galpón Forraje**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Estructura acero, techumbre acero,, cubierta pizarreño y piso radier.
--------------------	---



Calidad general:	3. Regular	Superficie Total: (M²)	420,00
Estado general:	3. Regular	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1995	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

Programa:	Planta abierta
-----------	----------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	AA. Galpón	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	40
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Fibrocemento planchas	VU Trans.	25
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	15
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	5. Inferior			Pavimentos secos:	Radier	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:		VU Trans.	25
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:		VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:				Ventanas:		VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:				Artefactos de baño:			
Cielos:				Mobiliario fijo:			

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:		Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Gas:		VU Trans.	25
Renovación reciente:		Año		Climatización:		VU Rem.	5
Alcantarillado:				Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:				Sistema de alarma:			

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

10) Galpón Ex frigorífico**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Estructura mixta, acero y albañilería, techumbre metálica, cubierta zinc y piso radier.
--------------------	---



Calidad general:	3. Regular	Superficie Total: (M²)	400,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1995	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

Programa:	Planta abierta
-----------	----------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	AA. Galpón	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	40
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	25
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	15
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	5. Inferior			Pavimentos secos:	Radier	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:		VU Trans.	25
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:		VU Rem.	0
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.	25
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:		VU Rem.	5
Alcantarillado:				Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:				Sistema de alarma:			

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

5.5. Obras Complementarias

► Las obras complementarias consisten en:

a) OO.CC. Sistema de riego por goteo

Antecedentes Generales

Descripción: Sistema de riego por goteo para el riego de plantación de nogales.

Materialidad:	Otro	Año:	2015	Vida Útil	30
Calidad general:	2. Buena	Situación Municipal:	-	VU Trans.	5
Estado general:	2. Bueno	Tipo de Bien:	Mueble	VU Rem.	25
Cantidad / Unidad:	67,11 Un	Observaciones:		VUR.Adicionada	



b) OO.CC. Sistema de riego por goteo

Antecedentes Generales

Descripción: Sistema de riego por goteo para el riego de plantación de olivos.

Materialidad:	Otro	Año:	2012	Vida Útil	30
Calidad general:	2. Buena	Situación Municipal:	-	VU Trans.	8
Estado general:	2. Bueno	Tipo de Bien:	Mueble	VU Rem.	22
Cantidad / Unidad:	52,66 Un	Observaciones:		VUR.Adicionada	



c) OO.CC. Fuerza eléctrica (115 KVA)

Antecedentes Generales

Descripción: Transformador trifásico 115 KVA

Materialidad:	Otro	Año:	2012	Vida Útil	40
Calidad general:	2. Buena	Situación Municipal:	-	VU Trans.	8
Estado general:	2. Bueno	Tipo de Bien:	Mueble	VU Rem.	32
Cantidad / Unidad:	115,00 Un	Observaciones:		VUR.Adicionada	



5.6. Plantaciones

► Las plantaciones consisten en:

1) Nogales Chandler (Rol 16-31)

Antecedentes Generales

Descripción: Nogales variedad Chandler, año 2015. Cuentan con riego por goteo. Plantación cuenta con una producción promedio de 5 ton / há. Plantación con buen manejo agronómico y buen estado fitosanitario.

Especie / Variedad:	Nogales Chandler (Rol 16-31)	Unidades / Há:	317,00	Vida Útil	40
Calidad general:	2. Buena	Producción:	5	VU Trans.	5
Estado general:	2. Bueno	Observaciones:		VU Rem.	35
Cantidad Hás	67,11 Hás			VUR.Adicionada	40

(*) Para términos de depreciación se considera la vida útil transcurrida desde el que se activa la inversión, es decir, con producción estable mayor al 50%.



2) Olivos Coratina / Frantoio / Picual (Rol 16-35)

Antecedentes Generales

Descripción: Olivos variedad Coratina, Frantoio y Picual, año 2012. Cuentan con riego por goteo. Plantación cuenta con una producción promedio de 12 ton / há. Plantación con buen manejo agronómico y buen estado fitosanitario.

Especie / Variedad:	Olivos Coratina / Frantoio / Picual (Rol 16-35)	Unidades / Há:	286,00	Vida Útil	40
Calidad general:	2. Buena	Producción:	12	VU Trans.	8
Estado general:	2. Bueno	Observaciones:		VU Rem.	32
Cantidad Hás	52,66 Hás			VUR.Adicionada	37

(*) Para términos de depreciación se considera la vida útil transcurrida desde el que se activa la inversión, es decir, con producción estable mayor al 50%.



5.6.2. Valor de reposición plantaciones

Especie	Variedad(es)	Densidad (Plantas/ha)	Superficie (ha)	Año plantación	Año Inicio Producción (50%+1)	Años en Producción	Vida Útil Técnica (años)	Saldo Vida Útil	\$ Costos Reposición x ha	Valor Razonable por cuartel (\$) (*)
Nogales	Chandler	317	67,11	2015	2020	0	40	40	19.501.500	1.308.745.665
Olivos	Coratina / Frantoio / Picual	286	52,66	2012	2017	3	40	37	9.260.000	451.059.230
(*) Se considera depreciación de las plantaciones.										
Valor razonable total									1.759.804.895	

Consideraciones:

Para las plantaciones de olivos y nogales se ha considerado una vida útil técnica de 40 años.

Se estima que al quinto año las plantaciones entraron en producción (producción superior al 50% estable), por lo que los 4 primeros años son considerados de "inversión" (formación).

Para términos de costos del huerto, se considera cerrada la temporada 19/20, es decir, para huertos del año 2012, se contabilizan 3 años desde su entrada en "producción" (2020-2017), se contabiliza el año 2017, dado por el supuesto huertos 2012 + 5 años (período que han dejado su etapa de formación).

Solo se consideran costos directos atribuibles a las plantaciones.

Detalle de costo reposición por hectárea plantada (olivos):

Costo de establecimiento + año 1:

	Cantidad (un)	(\$) x Unidad	Total (ha)
Plantas (*):	286	1.000	286.000
Plantación	1	1.000.000	1.000.000
Preparación Terreno	1	750.000	750.000
Químicos, mantenciones, salarios, otros	1	1.500.000	1.500.000

Total costo de establecimiento + año 1

3.536.000

(*) Costo de plantines oscila entre 1-1,5 US\$.

Año	Costo producción	Producción
0 + 1	3.536.000	0
2	1.500.000	0
3	1.644.000	800
4	2.580.000	5000-6000
5	9.260.000	8000

Desde el quinto año la producción se estabiliza (superior al 50%), por lo que los primeros 4 años se consideran de formación.

Costo año 2:

	Cantidad (un)	(\$) x Unidad	Total (ha)
Químicos, mantenciones, salarios, combustible	1	1.500.000	1.500.000
Total costos año 2			1.500.000

Costo año 3:

	Cantidad (un)	(\$) x Unidad	Total (ha)
Químicos, mantenciones, salarios, otros	1	1.500.000	1.500.000
Cosecha (kg)	800	180	144.000
Total costos año 3			1.644.000

(*) Costo de cosecha considera costos de M. O. y maquinaria

Costo año 4:

	Cantidad (un)	(\$) x Unidad	Total (ha)
Químicos, mantenciones, salarios, otros	1	1.500.000	1.500.000
Cosecha (kg)	6000	180	1.080.000
Total costos año 4			2.580.000

(*) Costo de cosecha considera costos de M. O. y maquinaria

Detalle de costo reposición por hectárea plantada (nogales)

Costo de establecimiento + año 1:

	Cantidad (un)	(\$) x Unidad	Total (ha)
Plantas:	317	4.500	1.426.500
Plantación	1	1.000.000	1.000.000
Preparación Terreno	1	750.000	750.000
Químicos	1	1.500.000	1.500.000
Mantenciones generales	1	1.000.000	1.000.000
Combustible	1	300.000	300.000
Salarios (M.O. directa)	1	1.000.000	1.000.000
Total costo de establecimiento + año 1			6.976.500

Año	Costo producción	Producción
0 + 1	6.976.500	0
2	3.800.000	0
3	3.925.000	500
4	4.800.000	1500-2000
5		4000
	19.501.500	

Desde el quinto año la producción se estabiliza (superior al 50%), por lo que los primeros 4 años se consideran de formación.

	Cantidad (un)	(\$) x Unidad	Total (ha)
Químicos	1	1.500.000	1.500.000
Mantenciones generales	1	1.000.000	1.000.000
Combustible	1	300.000	300.000
Salarios (M.O. directa)	1	1.000.000	1.000.000
Total costos año 2			3.800.000

Costo año 3:

	Cantidad (un)	(\$) x Unidad	Total (ha)
Químicos	1	1.500.000	1.500.000
Mantenciones generales	1	1.000.000	1.000.000
Combustible	1	300.000	300.000
Salarios (M.O. directa)	1	1.000.000	1.000.000
Cosecha	500	250	125.000

Total costos año 3 3.925.000

Costo año 4:

	Cantidad (un)	(\$) x Unidad	Total (ha)
Químicos	1	1.500.000	1.500.000
Mantenciones generales	1	1.000.000	1.000.000
Combustible	1	300.000	300.000
Salarios (M.O. directa)	1	1.000.000	1.000.000
Cosecha	4000	250	1.000.000

Total costos año 4 4.800.000

5.7. Derechos de Agua - Valor desglosado

El predio cuenta con derechos inscritos consistentes en:

- 11,156 acciones del Canal Las Mercedes, aguas que riega parte del Fundo La Querencia.

Según antecedentes obtenidos al momento de la visita, cada acción del Canal Las Mercedes tiene una equivalencia de 20 l/seg, por lo tanto, propiedad cuenta con un caudal total asociado de 223,12 l/seg.

NOTAS:

De acuerdo a resumen aportado por el cliente (Excel), la propiedad contaría con pozo profundo (no se señala caudal) como tampoco se aporó información legal del mismo; a su vez se hace mención a 0,121 acciones que se señalan de "predio colindante", se desconoce antecedentes legales de dichos derechos y a que rol estarían asociados.

Se recomienda validar caudal de riego (equivalencia) con certificado de Junta de Vigilancia.

Antecedentes Generales

Inscripción CBR de:	Melipilla	Fojas / N° / Año:	382 / 559 / 2008
Región / Provincia / Comuna	Metropolitana / Melipilla / María Pinto	N° de acciones:	11,156
Nombre del bien	Derechos de aguas Canal Las Mercedes	Caudal lts/seg:	223,12

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	Acción	Valor UF	Valor \$	índices	
										\$/Acción y/o Lt/seg	UF/Acción y/o 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		506	\$ 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		362,70	\$ 8.050.000	3.500.000	158
3	2020	Oferta pública	III Sección Río Maipo (93,5 l/s)	Maipo	http://www.sobusrcbrp.cl/USBCR/057-13	93,50		5.211,11	\$ 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		1.090	\$ 31.250.000	1.250.000	44
5	28-06-2019	Compraventa	Río Maipo, Provincia de Melipilla (50 Litros/segundo)	Maipo	F. 167 N° 282, 2019	150,00		6.279	\$ 180.000.000	1.200.000	42

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

Promedio Venta Real CBR										2.042.648	78
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------	-----------

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 disimiles 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.

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		13.000,05	\$ 373.747.927	31.673.553	1101,70
2	05-07-2019	CBR	Rol 2009-108, Pc.3 PP El Pabellón, Melipilla	Mejor	Conservador	F1393v,N2590,2019	7,00		6.122,20	\$ 176.011.597	25.144.514	874,60
3	08-04-2019	CBR	Rol 2630-896, Lote 1 Reserva F. La Viluma, Melipilla	Mejor	Conservador	F1019,N1887,2019	25,00		22.674,00	\$ 651.871.378	26.074.855	906,96
4	13-02-2019	CBR	Melipilla	Mucho Mejor	Conservador	F335,N624,2019	7,50		7.443,14	\$ 213.988.265	28.531.769	992,42
5	24-07-2019	CBR	Rol 2009-40,Pc. 14 PP Sn Carlos Cholqui, Melipilla	Similar	Conservador	F1356v,N2520,2019	50,40		38.814,57	\$ 1.115.908.408	22.141.040	770,13
6	15-05-2018	CBR	Rol 9-1, Parte del Fundo Porvenir, María Pinto	Mejor	Conservador	F1086,N1985,2018	46,95		47.515	\$ 1.366.043.421	29.095.707	1012,03
7	28-02-2019	CBR	Rol 16-233, Pc 75 PP Esperanza Loleo, María Pinto	Mucho Mejor	Conservador	F1082,N2001,2019	9,80		12.447	\$ 357.847.027	36.515.003	1270,10
8	09-05-2019	CBR	Rol 2020-183,Pc. 16 PP San Rafael, Melipilla	Similar	Conservador	F992v,N1835,2019	9,00		6.858	\$ 197.174.848	21.908.316	762,04
9	07-08-2020	Oferta	María Pinto	Mejor	Economicos.cl	Jes/parcela-agricola-12	12,80		12.000	\$ 345.000.000	26.953.125	937,51
10	17-06-2019	Oferta	Melipilla	Similar	P.Inmobiliario	ja-sector-las-praderas-r	28,00	320,00	18.900	\$ 543.369.897	19.406.068	675,00

Promedio Venta Real CBR	20,93	-	19.359	\$ 556.574.109	27.635.595	961,25
Promedio Ofertas De Mercado	20,40	160,00	15.450	\$ 444.184.949	23.179.596	806,25

HOMOLOGACIÓN DE TESTIGOS

n	Factores de Homologación por Tipo de Bien: Terreno												Coef. Homol.	Valor UF Homologado	Valor \$	Índices	
	Tipo Referencia	%	Accesibilidad	%	Superficie	%	Geografía	%	Potencial Agro	%	Potencial Hidro	%				\$/Há	UF/Há
1	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Levemente Mejor	0,03	Mejor	0,05	Similar	0,00	0,15	11.050	\$ 317.685.738	26.922.520	936,44
2	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	0,07	5.694	\$ 163.690.785	23.384.398	813,38
3	CBR	0,00	Levemente Peor	-0,03	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Levemente Mejor	0,03	Similar	0,00	0,07	21.087	\$ 606.240.382	24.249.615	843,47
4	CBR	0,00	Levemente Peor	-0,03	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Mejor	0,05	Similar	0,00	0,09	6.773	\$ 194.729.321	25.963.910	903,10
5	CBR	0,00	Levemente Peor	-0,03	Mucho Menor	0,07	Levemente Mejor	0,03	Mejor	0,05	Similar	0,00	0,12	34.157	\$ 981.999.399	19.484.115	677,71
6	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Mejor	0,05	Similar	0,00	0,12	41.813	\$ 1.202.118.210	25.604.222	890,59
7	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Levemente Mejor	0,03	Similar	0,00	Similar	0,00	0,10	11.202	\$ 322.062.324	32.863.502	1143,09
8	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Mejor	0,05	Similar	0,00	0,12	6.035	\$ 173.513.866	19.279.318	670,59
9	Oferta	0,10	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Similar	0,00	Mejor	0,05	0,22	9.360	\$ 269.100.000	21.023.438	731,26
10	Oferta	0,10	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Levemente Peor	-0,03	Peor	-0,05	Mejor	0,05	0,14	16.254	\$ 467.298.111	16.689.218	580,50

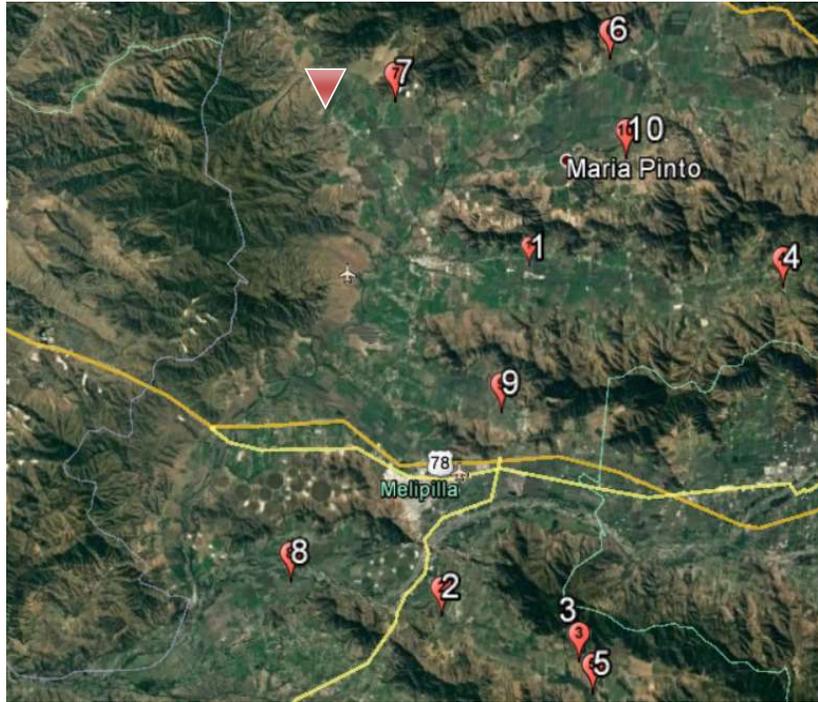
Promedios Homologados	Sup. Terreno (Hás)	20,83	16.343	\$ 469.843.814	23.546.426	819,01
Tasación (III-IV) Sectores arables regados/regables	Sup. Terreno (Hás)	328,40	277.312	\$ 6.786.880.000	20.666.504	718,84

Testigos homologados con un intervalo de confianza (al 95%) de \$20.597.095/ha a \$26.374.370/ha. Inmueble (zona arable) se valoriza entorno a la cota baja del intervalo de confianza, por cuanto existen zonas que no poseen factibilidad de riego.

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.

	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Ref. 3: Rol 2630-896, Lote 1 Reserva F. La Viluma, 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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Ref. 10: Terreno en parte plantados con tunas, posee construcciones y derechos de aguas asociados. Ubicación aproximada.</p>

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:

23.546.426 \$/Hás, equivalentes a:

819,01 UF/Hás, para el activo analizado

El siguiente recuadro de testigos esta asociado a terrenos donde predominan los sectores de secano, los que poseen capacidad de uso (predominante) IV-V o inferior.

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	02-05-2020	Oferta	Melipilla	Similar	P.Inmobiliario	ho-los-guindos-cerro-ta	110,00		11.304	\$ 325.000.000	2.954.545	0,00
2	05-03-2020	Oferta	Melipilla	Similar	P.Inmobiliario	8074-la-manga-60-uds	51,00	80,00	11.478	\$ 330.000.000	6.470.588	0,00
3	12-03-2020	Oferta	Melipilla	Mejor	P.Inmobiliario	26-san-pedro-melipilla	185,00		52.137	\$ 1.498.919.569	8.102.268	0,00
4	11-03-2019	CBR	Rol 200-27, Reserva Cora 3 y 5 PP El Parrón, María Pinto	Mejor	Conservador	F.891.N°1649, 2019	193,96		35.007,20	\$ 1.006.447.548	5.188.944	180,49
5	06-02-2018	CBR	Rol 2029-280, Lt B RC PP Chile Nuevo, Melipilla	Similar	Conservador	F.238, N 436,2018	411,60		59.878	\$ 1.721.478.345	4.182.406	145,48
6	02-11-2017	CBR	Rol 15-810, Lt. HH Rva. Cora Hj. Sn. Juan Norte, María Pinto	Similar	Conservador	F. 2181,N4090,2017	178,70		6.839	\$ 196.613.079	1.100.241	38,27
Promedio Venta Real CBR							261,42	-	33.908	\$ 974.846.324	3.490.530	121,41
Promedio Ofertas De Mercado							115,33	26,67	24.973	\$ 717.973.190	5.842.467	0,00

HOMOLOGACIÓN DE TESTIGOS

n	Factores de Homologación por Tipo de Bien: Terreno											Coef. Homol.	Valor UF Homologado	Valor \$	índices			
	Tipo Referencia	%	Accesibilidad	%	Superficie	%	Geografía	%	Potencial Agro	%	Potencial Hidro				%	\$/Há	UF/Há	
1	Oferta	0,10	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Mucho Mejor	0,07	Mucho Mejor	0,07	Similar	0,00	0,31	7.800	\$ 224.250.000	2.038.636	70,91	
2	Oferta	0,10	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Mucho Mejor	0,07	Mucho Mejor	0,07	Similar	0,00	0,31	7.920	\$ 227.700.000	4.464.706	155,30	
3	Oferta	0,10	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Mucho Mejor	0,07	Mucho Mejor	0,07	Similar	0,00	0,31	35.974	\$ 1.034.254.503	5.590.565	194,46	
4	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Mucho Mejor	0,07	Mucho Mejor	0,07	Similar	0,00	0,21	27.656	\$ 795.093.563	4.099.266	142,58	
5	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Mucho Mejor	0,07	Mucho Mejor	0,07	Similar	0,00	0,21	47.304	\$ 1.359.967.893	3.304.101	114,93	
6	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Mucho Mejor	0,07	Mucho Mejor	0,07	Similar	0,00	0,21	5.403	\$ 155.324.332	869.190	30,23	
3.394.411							2.069.823		Promedios Homologados				Sup. Terreno (Hás)	188,38	22.009	\$ 632.765.048	3.394.411	118,07
2.137.138							4.718.998		Tasación (Sectores no arables VI-VII)				Sup. Terreno (Hás)	1.719,20	176.622	\$ 1.185.760.000	689.716	23,99
1.324.587																		

Testigos homologados con un intervalo de confianza (al 95%) de \$2.066.788/ha a \$4.714.229/ha. Sector de secano con capacidad de uso VI se valoriza entorno a la cota baja de las muestras, sector clase VII no posee comparables adecuados en el mercado, se trata de cordones montañosos con pendientes pronunciadas, su valorización corresponde al juicio experto del tasador, considerando su conocimiento técnico y valores de transacciones en otras zonas (inmuebles tipo hacienda/estancia sobre las 400 hectáreas con restringido uso).

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: Propiedad en Tantehue, Melipilla, cuenta con 30 ha de lomajes/planicies y 80 ha de cerro. Capacidad de uso IV-VI; VII (estimada). Sin derechos de aguas.
Ref. 2: Propiedad con orientación agrícola ganadera, cuenta con casa y tranque; no describe/asocia derechos de aguas. Capacidad de uso estimada IV-VI.
Ref. 3: Propiedad de 185 ha, con 80 ha de planicies (41 ha plantadas), 35 ha de lomajes suaves y 70 ha de cerros. Posee derechos de aguas para el riego de 60 ha.
Ref. 4: Rol 200-27, Reserva Cora 3 y 5 PP El Parrón, María Pinto. Capacidad de uso según SII VI, no incorpora derechos de aguas (predio de secano, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.
Ref. 5: Rol 2029-280, Lt B RC PP Chile Nuevo, Melipilla. Capacidad de uso según SII VI-VII (predominante, posee sectores en parte arables/regables), no incorpora derechos de aguas (predio en parte riego, donde predominan sectores escarpados, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.
Ref. 6: Rol 15-810, Lt. HH Rva. Cora Hj. Sn. Juan Norte, María Pinto. Capacidad de uso según SII VI, no incorpora derechos de aguas (predio de secano, solo venta de terrenos). Ubicación estimada, SII no registra ubicación.

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:

3.394.411 \$/Hás, equivalentes a: 118,40 UF/Hás, para el activo analizado

6.2. Enfoque de Costos - Edificaciones OO.CC. y Plantaciones

Se utilizó enfoque de costo debido a que no existe evidencia suficiente si el activo se transa con regularidad en un mercado con bienes de atributos similares, por lo tanto, la valoración del activo será considerando la alternativa de reponerlo en el mercado.

► Utilizamos Método: Directo

Para las edificaciones existentes se estimaron los costos de reposición a nuevo CRN, menos las deducciones por todas las formas pertinentes de depreciación, a fin de establecer el valor actual, o 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 y terminaciones, y estado de conservación, considerando además las instalaciones anexas como también sus obras complementarias. Esta información ha sido comparada y ponderada con información de presupuestos reales de ejecución de este tipo de construcciones proveniente de evaluaciones de proyectos realizados por nuestra compañía.

En el caso de las plantaciones se estima su costo a reposición considerando la inversión incurrida en los períodos de "formación" de la planta y depreciando esta de acuerdo a su vida útil técnica.

7. Resumen de Valoración

											Fecha	15-10-2020	
Cuadro Resumen de Valorización											Valor UF:	\$ 28.749,73	
Terreno	Rol	Clase	Geografía	Derecho / Limitación		Superficie	Uní	\$ / Hás		UF/Hás	V. Razonable UF	V. Razonable \$	
1	Fundo Los Quillayes Terreno plantado	16-35	III-R	Plana	Dominio	52,66	Hás	23.000.000		800	42.128,40	\$ 1.211.180.000	
2	Fundo Los Quillayes Terreno plano (sectores arran	16-35	IV-S	Pend. suave	Dominio	132,34	Hás	18.500.000		643	85.158,71	\$ 2.448.290.000	
3	Fundo Los Quillayes Terreno con pendiente fuerte	16-35	VII	Pend. fuerte	Dominio	794,50	Hás	400.000		14	11.054,02	\$ 317.800.000	
4	Reserva Cora 1 PP Los Quillayes Lomajes (sectore	16-156	IV-S	Pend. suave	Dominio	27,00	Hás	18.500.000		643	17.374,08	\$ 499.500.000	
5	Reserva Cora 1 PP Los Quillayes Terreno lomaje s	16-156	VI	Pend. fuerte	Dominio	311,30	Hás	2.000.000		70	21.655,86	\$ 622.600.000	
6	Reserva Cora 1 PP Los Quillayes Terreno con peni	16-156	VII	Pend. fuerte	Dominio	613,40	Hás	400.000		14	8.534,34	\$ 245.360.000	
7	Fundo La Querencia Terreno plano	16-31	III-R	Plana	Dominio	67,11	Hás	23.000.000		800	53.688,50	\$ 1.543.530.000	
8	Fundo La Querencia Terreno cultivado-cultivable re	16-31	IV-R	Pend. suave	Dominio	49,29	Hás	22.000.000		765	37.717,92	\$ 1.084.380.000	
Subtotal						2.047,60	Hás				277.311,82	\$ 7.972.640.000	

Edificaciones	Rol	Sit. Munic.	Materialidad	Calidad	Estado	Superficie	Uní	Total UF CRN	V.A. UF/m²	Descomponetizado			V. Razonable UF	V. Razonable \$	
										O.Gruesa	Termin.	Inst.			
1	Caseta De riego	16-35	Sin Info.	AA. Galpón	2. Buena	2. Bueno	88,00	m²	532,40	2,68	106,11	82,53	47,16	235,80	\$ 6.779.200
2	Galpón Follaje	16-156	Sin Info.	EE. Galpón	4. Baja	3. Regular	280,00	m²	539,00	1,16	145,60	113,25	64,71	323,56	\$ 9.302.339
3	Casa Administración	16-31	Sin Info.	C. Alb. Conf	2. Buena	2. Bueno	340,00	m²	8.228,00	15,01	2296,72	1786,34	1020,76	5.103,82	\$ 146.733.511
4	Casa 4 casas trabajadores (todas iguales)	16-31	Sin Info.	E. Madera	2. Buena	2.5 Normal	240,00	m²	4.936,80	11,83	1278,12	994,09	568,05	2.840,27	\$ 81.657.014
5	Casa Trabajador	16-31	Sin Info.	C. Alb. Conf	3. Regular	3. Regular	100,00	m²	1.936,00	10,71	482,13	374,99	214,28	1.071,40	\$ 30.802.497
6	Casa Trabajador	16-31	Sin Info.	C. Alb. Conf	2.5 Corriente	2.5 Normal	80,00	m²	1.742,40	12,05	433,92	337,49	192,85	964,26	\$ 27.722.248
7	Casa Trabajador	16-31	Sin Info.	C. Alb. Conf	3. Regular	2.5 Normal	60,00	m²	1.161,60	10,71	289,28	224,99	128,57	642,84	\$ 18.481.498
8	Galpón Ex maternidad	16-31	Sin Info.	AA. Galpón	3. Regular	2.5 Normal	2.000,00	m²	7.260,00	1,04	939,56	730,77	417,58	2.087,91	\$ 60.026.711
9	Galpón Forraje	16-31	Sin Info.	AA. Galpón	3. Regular	3. Regular	420,00	m²	1.524,60	1,04	197,31	153,46	87,69	438,46	\$ 12.605.609
10	Galpón Ex frigorífico	16-31	Sin Info.	AA. Galpón	3. Regular	2.5 Normal	400,00	m²	1.452,00	1,04	187,91	146,15	83,52	417,58	\$ 12.005.342
Subtotal						4.008,00	m²	29.312,80	3,52					14.125,91	\$ 406.115.970

Obras Complementarias	Rol	Sit. Munic.	Materialidad	Calidad	Estado	Cantidad	Uní	Total UF CRN	V.A. UF/m²				V. Razonable UF	V. Razonable \$	
a	OO.CC. Sistema de riego por goteo	16-31	-	Otro	2. Buena	2. Bueno	67,11	Un	5.106,24	67,72				4.544,99	\$ 130.667.260
b	OO.CC. Sistema de riego por goteo	16-35	-	Otro	2. Buena	2. Bueno	52,66	Un	3.525,96	55,20				2.906,61	\$ 83.564.265
c	OO.CC. Fuerza eléctrica (115 KVA)	16-31	-	Otro	2. Buena	2. Bueno	115,00	Un	320,00	2,41				276,77	\$ 7.957.172
Subtotal								8.952,21					7.728,38	\$ 222.188.696	

Plantaciones - Especie y Variedad	Año	Producción	Calidad	Estado	Cantidad	Uní	UF / Hás				V. Razonable UF	V. Razonable \$	
a	Nogales Chandler (Rol 16-31)	2.015	5 Ton.	2. Buena	2. Bueno	67,11	Hás	678,32				45.522,02	\$ 1.308.745.665
b	Olivos Coratina / Frantoio / Picual (Rol 16-35)	2.012	12 Ton.	2. Buena	2. Bueno	52,66	Hás	297,93				15.689,16	\$ 451.059.230
Subtotal							976,25				61.211,18	\$ 1.759.804.895	

Derechos de Agua	Tipo	N° Acciones	Caudal	Uní	UF Lt./Seg.	\$ Lt./Seg.				V. Razonable UF	V. Razonable \$	
a	Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Las Mercedes (Rol 16-31)	Permanentes	11,16	223,12	Lts/Seg	69,57	2.000.000				15.521,54	\$ -
Subtotal					223,12		69,57			15.521,54	\$ -	

Valor de Tasación (Valor Razonable):	Índice \$/Há Global	\$	5.059.948	UF	360.377,28	\$	10.360.749.562
Costo de Reposición a Nuevo (CRN) Edificaciones y OO.CC.				UF	38.265,01	\$	1.100.108.711

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 360.377,28** 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: Las edificaciones que no cuentan con Recepción Final se consideran regularizables (en el caso que estén asociadas a la actividad agrícola de acuerdo a la norma); se recomienda

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 periodos de 12 a 18 meses sin riego), así como existen inversiones de corta vida útil (coberturas plásticas) que son castigadas por entidades financieras.

A petición del mandante se excluyen de la valorización los derechos de aprovechamiento de aguas, no obstante, su dominio se ha considerado en la evaluación técnica y comercial del terreno.

TASADOR TINSA: Denniss Soto - Ingeniero Agrónomo

VISADOR TINSA: Daniel Velásquez Reyes - Ingeniero Agrónomo

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



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE

9.2. Documentos / Planimetría

DETALLE CATASTRAL BIEN RAIZ AGRICOLA (BASE SII 2019-02)			
Datos Generales			
Comuna	Maria pinto	ROL	16-31
Dirección	FUNDO LA QUERENCIA	ROL Bien Común	-
Camino		Distancia	
Mosaico		Destino	Agrícola
Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces			
Fecha de inscripción	Foja	Número	Año

Datos para el Cobro de Contribuciones - Segundo Semestre de 2019			
Avalúo Total	688,340,913	Avalúo Total Terreno	
Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones	
Exenciones			
Código Exención		Descripción	---
Año Término Exención		% de Exención	
Desglose de Avalúo			
Suelos			
Línea	Código Suelo	Sector	Superficie (Hect.)
1	3R		77.20
2	4R		36.00
3	6		3.20

DETALLE CATASTRAL BIEN RAIZ AGRICOLA (BASE SI 2019-02)			
Datos Generales			
Comuna	Maria pinto	ROL	16-35
Dirección	SAN FRANCISCO	ROL Bien Común	-
Camino		Distancia	
Mosaico		Destino	Agrícola
Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces			
Fecha de inscripción	Foja	Número	Año

Datos para el Cobro de Contribuciones - Segundo Semestre de 2019			
Avalúo Total	110,870,688	Avalúo Total Terreno	
Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones	
Exenciones			
Código Exención		Descripción	---
Año Término Exención		% de Exención	
Desglose de Avalúo			
Suelos			
Línea	Código Suelo	Sector	Superficie (Hect.)
1	4		4.70
2	6		307.60
3	7		667.20

DETALLE CATASTRAL BIEN RAIZ AGRICOLA (BASE SII 2019-02)			
Datos Generales			
Comuna	Maria pinto	ROL	16-156
Dirección	LOS QUILLAYES	ROL Bien Común	-
Camino		Distancia	
Mosaico		Destino	Agrícola
Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces			
Fecha de inscripción	Foja	Número	Año

Datos para el Cobro de Contribuciones - Segundo Semestre de 2019			
Avalúo Total	156,319,145	Avalúo Total Terreno	
Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones	
Exenciones			
Código Exención		Descripción	---
Año Término Exención		% de Exención	
Desglose de Avalúo			
Suelos			
Línea	Código Suelo	Sector	Superficie (Hect.)
1	4		29.00
2	6		476.30
3	7		446.40



9.2. Documentos / Planimetría



8. Anexos

8.1. Cuadro de Valorización IFRS Descomponetizado de Edificaciones

n°	Obra Gruesa	Superficie m²	CRN UF/m²	Depreciación Ross - Heidecke					Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF	
				Vida útil	VUTr	V.U.R.	% V.U.T	Estado			Coef %
1	Caseta De riego	88,00	6,05	40	30	10	75	2.5 Normal	68,41%	155,70	11,98
2	Galpón Follaje	280,00	1,93	15	8	7	53	3. Regular	51,30%	118,21	12,13
3	Casa Administración	340,00	24,20	70	35	35	50	2. Bueno	39,07%	1.374,28	185,13
4	Casa 4 casas trabajadores (todas iguales)	240,00	20,57	45	25	20	55	2.5 Normal	47,26%	997,41	111,08
5	Casa Trabajador	100,00	19,36	70	35	35	50	2.5 Normal	42,56%	352,24	43,56
Subtotales Obra Gruesa		1.048,00	6,94	V.U.R. Global: 0			Valor Residual: 5%		2.997,84	363,87	

n°	Terminaciones	Superficie m²	CRN UF/m²	Depreciación Ross - Heidecke					Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF	
				Vida útil	VUTr	V.U.R.	% V.U.T	Estado			Coef %
1	Caseta De riego	88,00	6,05	20	5	15	25	2.5 Normal	22,45%	39,74	9,32
2	Galpón Follaje	280,00	1,93	20	8	12	40	3. Regular	41,03%	73,53	9,43
3	Casa Administración	340,00	24,20	30	5	25	16	2.5 Normal	16,62%	454,69	143,99
4	Casa 4 casas trabajadores (todas iguales)	240,00	20,57	20	5	15	25	2.5 Normal	22,45%	368,51	86,39
5	Casa Trabajador	100,00	19,36	20	5	15	25	2.5 Normal	22,45%	144,52	33,88
Subtotales Terminaciones		1.048,00	5,40	V.U.R. Global: 0			Valor Residual: 5%		1.080,99	283,01	

n°	Instalaciones	Superficie m²	CRN UF/m²	Depreciación Ross - Heidecke					Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF	
				Vida útil	VUTr	V.U.R.	% V.U.T	Estado			Coef %
1	Caseta De riego	88,00	6,05	30	30	0	100	2.5 Normal	100,00%	101,16	5,32
2	Galpón Follaje	280,00	1,93	30	8	22	26	2.5 Normal	23,14%	23,70	5,39
3	Casa Administración	340,00	24,20	40	35	5	87	2.5 Normal	82,85%	1.295,21	82,28
4	Casa 4 casas trabajadores (todas iguales)	240,00	20,57	30	25	5	83	2.5 Normal	77,89%	730,60	49,37
5	Casa Trabajador	100,00	19,36	30	35	0	100	2.5 Normal	100,00%	367,84	19,36
6	Casa Trabajador	80,00	21,78	30	35	0	100	2.5 Normal	100,00%	331,06	17,42
7	Casa Trabajador	60,00	19,36	30	35	0	100	2.5 Normal	100,00%	220,70	11,62
8	Galpón Ex maternidad	2.000,00	3,63	30	25	5	83	2.5 Normal	77,89%	1.074,41	72,60
9	Galpón Forraje	420,00	3,63	30	25	5	83	2.5 Normal	77,89%	225,63	15,25
10	Galpón Ex frigorífico	400,00	3,63	30	25	5	83	2.5 Normal	77,89%	214,88	14,52
Subtotales Instalaciones		4.008,00	1,46	V.U.R. Global: 0			Valor Residual: 5%		4.585,19	293,13	

Total Edificaciones		4.008,00	4,69	V.U.R. Global: 0					8.664,03	940,02
----------------------------	--	-----------------	-------------	-------------------------	--	--	--	--	-----------------	---------------

8.2. Cuadro de Valorización por Costo Reposición de Obras Complementarias

n°	Item	Cantidad	Unidad	Depreciación Ross - Heidecke						Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF
				Vida útil	VUTr	V.U.R.	% V.U.T	Estado	Coef %		
a	OO.CC. Sistema de riego por goteo	67,11	Un	30	5	25	16	2. Bueno	11,57%	561,25	255,31
b	OO.CC. Sistema de riego por goteo	52,66	Un	30	8	22	26	2. Bueno	18,49%	619,35	176,30
c	OO.CC. Fuerza eléctrica (115 KVA)	115,00	Un	40	8	32	20	2. Bueno	14,22%	43,23	16,00
Subtotales OO.CC.								Valor Residual:	5%	1.223,84	447,61



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