



## Informe de Valoración Norma IFRS:

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

Predio Agrícola

## Fundo San Andrés, El Embalse y Cerros

María Pinto / Chorombo

Región Metropolitana

N° Cliente 18443

N° Tinsa 414950

Fecha 15-10-2020

Nombre Predio

**Fundo San Andrés, El Embalse y Sector Cerros**

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?

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

### Áreas de negocio en las que Tinsa Chile participa:

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

## 1. Introducción

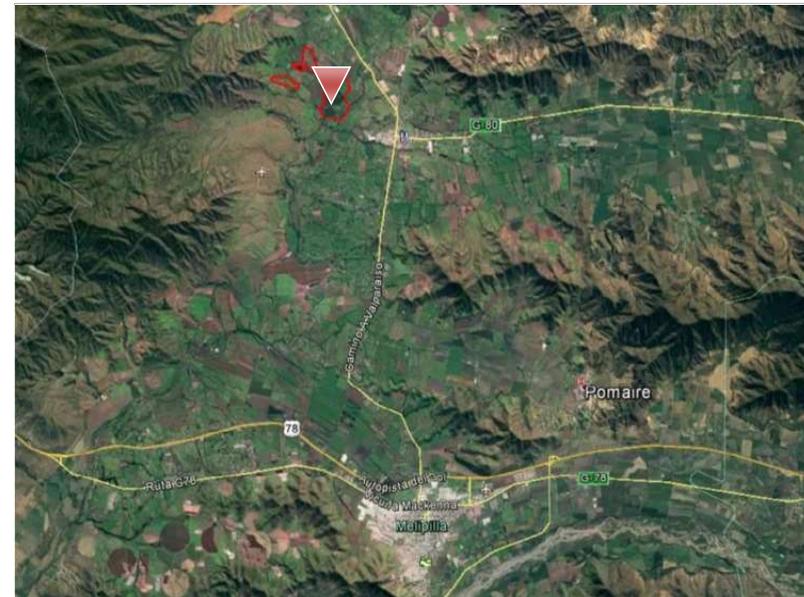
### 1.1. Identificación General

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 San Andrés, El Embalse y Cerros
Comuna y Sector	María Pinto / Chorombo
Región:	Región Metropolitana
Nombre Predio	Fundo San Andrés, El Embalse y Sector Cerros

Revisión Escritura:	Si CBR Fojas - nº - año - Monto -		
Roles:	16-34, 16-41, 16-65, 16-806		
Avalúo Fiscal Total:	\$	1.741.261.140	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	414950



Imagen Representativa



Plano de Ubicación

## 1.2. Identificación de Inmuebles

ID	Terrenos	Clase	Descripción	Rol	Derecho / Limitación	Coord. Geográficas	Superficie	Unidad	Fuente
1	Fundo San Andrés	I-S	Terreno plano	16-34	Dominio	-33.546578, -71.253304	37,80	Hás	SII
2	Fundo San Andrés	II-R	Terreno plano	16-34	Dominio	-33.546578, -71.253304	21,10	Hás	SII
3	Fundo San Andrés	III-R	Terreno plano	16-34	Dominio	-33.546578, -71.253304	29,40	Hás	SII
4	Fundo El Rosario de Chorombo	III-R	Terreno plano	16-41	Dominio	-33.544134 -71.240153	45,69	Hás	Escrituras
5	Parcela 5 sector riego Vista Hermosa	III-S	Terreno plano	16-65	Dominio	-33.546578, -71.253304	7,80	Hás	Escrituras
6	Parcela 5 sector riego Vista Hermosa	IV-S	Terreno plano	16-65	Dominio	-33.546578, -71.253304	4,90	Hás	Escrituras
7	Parcela 5 sector riego Vista Hermosa	VI	Lomaje suave	16-65	Dominio	-33.546578, -71.253304	6,30	Hás	Escrituras
8	Sector cerros o Secanos	IV-R	Lomaje suave, sector plantado (limones)	16-806	Dominio	-33.546578, -71.253304	43,00	Hás	Escrituras
9	Sector cerros o Secanos	VII	Lomaje suave a fuerte	16-806	Dominio	-33.546578, -71.253304	61,80	Hás	Escrituras
<b>Total</b>							<b>257,79</b>		

(\*) Para el "Fundo San Andrés" se tuvo escritura, pero esta no señala superficie, por lo que se ocupa superficie según avalúo detallado SII.

(\*\*) Para "Sector cerros o Secanos" se indica en escritura que le corresponde el rol 16-65, sin embargo en misma escritura aportada hay una nota al margen que indica "nuevo rol: 16-806" que es coincidente con rol que figura en excel aportado por cliente. Este rol (16-806) no figura en Ide Minagri.

(\*\*\*) En excel aportado por cliente figura "Fundo El Embalse de Chorombo" asociado al rol 16-41 con 38 ha, sin embargo en escritura aportada se indica que el rol 16-41 corresponde al "Fundo El Rosario de Chorombo" con una superficie de 45,69 ha. Se adopta, para el presente informe, la superficie y nombre de la propiedad indicado en escrituras.

(\*\*\*\*) Los nombres de los predios fueron tomados desde las escrituras.

ID	Construcciones	Descripción	Rol	Año Construcción	Situación Municipal	Superficie	Unidad	Fuente
1	Casa	Patronal	16-34	1985	Sin Info.	600,00	m²	In Situ
2	Edificación	Bodegas y pesebreras	16-34	1985	Sin Info.	870,00	m²	In Situ
3	Caseta	De riego	16-34	2008	Sin Info.	80,00	m²	In Situ
<b>Total</b>						<b>1.550,00</b>		

ID	Obras Complementarias	Descripción	Rol	Año Construcción	Situación Municipal	Cantidad	Unidad	Fuente
a	OO.CC.	Sistema de riego por goteo	16-34	2008	-	48,33	Un	In Situ
b	OO.CC.	Sistema de riego por goteo	16-806	2019	-	43,00	Un	In Situ
c	OO.CC.	6 helices control de heladas	16-806	2019	-	6,00	Un	In Situ

ID	Plantaciones - Especie	Variación	Producción	Año Plantación	Unidades por Há	Cantidad	Unidad	Fuente
1	Nogales	Chandler (Rol 16-34)	7 Ton.	2008	285,71	16,22	Hás	In Situ
2	Nogales	Chandler (Rol 16-34)	7 Ton.	2009	285,71	32,11	Hás	In Situ
3	Limones	Eureka (Rol 16-806)	- Ton.	2019	555,56	43,00	Hás	In Situ
<b>Total</b>						<b>91,33</b>		

ID	Derechos de Agua - Tipo	Descripción	Numero de Acciones	Caudal	Unidad	Fuente
1	Permanentes	Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Las Mercedes (Rol 16-34)	5,42	108,46	Lts/Seg	Escrituras
2	Permanentes	Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Las Mercedes (Rol 16-65)	1,05	20,92	Lts/Seg	Escrituras
<b>Total</b>				<b>129,38</b>		

### 1.3. Alcance

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

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

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

### 1.4. Definiciones

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

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

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

## 1.5. Marco Normativo IFRS

### 1.5.1. NIC 16 - Propiedades, Planta y Equipo

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

- ▶ **Un elemento de inmovilizado material se reconocerá como activo cuando:**
  - Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo;
  - El costo del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad (Art. 7).

**Medición del Valor:**

- ▶ **En el reconocimiento inicial:** Un elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo. El costo de adquisición de una propiedad de planta y equipo comprenderán su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.
  
- ▶ **Posterior al reconocimiento inicial:** la entidad elegirá como política contable el Modelo del Costo o el modelo de revaluación Valor Razonable, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase de propiedades, planta y equipo.
  - **Modelo de revalorización:** con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de inmovilizado material cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revalorizado, que es su valor razonable, en el momento de la revalorización, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.
  - Revalorizaciones se hacen con suficiente regularidad según las variaciones de cada caso (anual, cada 3 o 5 años, etc.). (Art 31, 34).
  - Terrenos y edificios se determinan a partir de la evidencia de mercado que ofrezca la tasación.
  - Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, la entidad podrá estimar el valor razonable a través de métodos que tengan en cuenta los rendimientos del mismo o su costo de reposición una vez practicada la amortización correspondiente (Art. 33).
  - Clases de elementos: terrenos, edificios, maquinaria, buques, aeronaves, vehículos de motor, mobiliario y utillaje y equipos de oficina. (Art. 37).
  
- ▶ **Depreciación:** se depreciará de forma independiente cada parte de un elemento de inmovilizado material que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento (Art. 43).
  - El valor depreciable de un activo se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil. (Art. 50). (Valor depreciable es el costo de un activo, o el valor que lo haya sustituido, menos su valor residual (definiciones Art 6.).
  - La estimación de la **vida útil** de un activo, es una **cuestión de criterio**, basado en la experiencia que la entidad tenga con activos similares (Art. 57).
  - Los terrenos y edificios son activos independientes y se contabilizarán por separado, incluso si han sido adquiridos en forma conjunta. **Los terrenos tienen una vida útil ilimitada y por tanto no se deprecian.** Los edificios tienen una vida limitada y, por tanto, son activos depreciables (Art. 58).
  - Los métodos de depreciación (Art. 60-62) son variados y los elige la entidad y mantiene uniformemente en todos los ejercicios (a menos de producirse un cambio).

### 1.5.1. NIC 38 - Activos Intangibles

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

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

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

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

**Medición del Valor:**

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

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

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

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

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

### 1.5.1. NIC 38 - Activos Biológicos

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

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

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

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

**Medición del Valor:**

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

## 1.6. Metodología

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

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

## 2. Principales Supuestos Utilizados

### 2.1. Fecha del Informe y Referencias Monetarias

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

### 2.2. Información Utilizada

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

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

### 2.3. Costo Reposición a Nuevo (CRN)

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

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

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

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

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

## 2.4. Descomponetización del CRN

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

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

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

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

## 2.5. Vida Útil Técnica (VU)

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

## 2.6. Antigüedad (VUTrans)

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

## 2.7. Vida Útil Remanente (VUR)

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

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

## 2.8. Depreciación

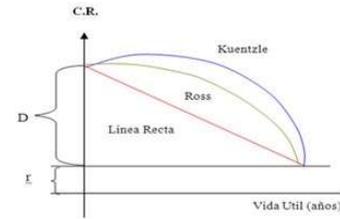
Para estimar la depreciación las edificaciones se utilizó la fórmula de **Ross - Heidecke**, método para depreciar edificaciones civiles. Este considera:

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

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

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

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



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

Tabla con escala de estados de conservación R-H

## 2.9. Valor Residual (VR)

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

## 2.10. Comparables de Mercado

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

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

### Jerarquías del Valor Razonable:

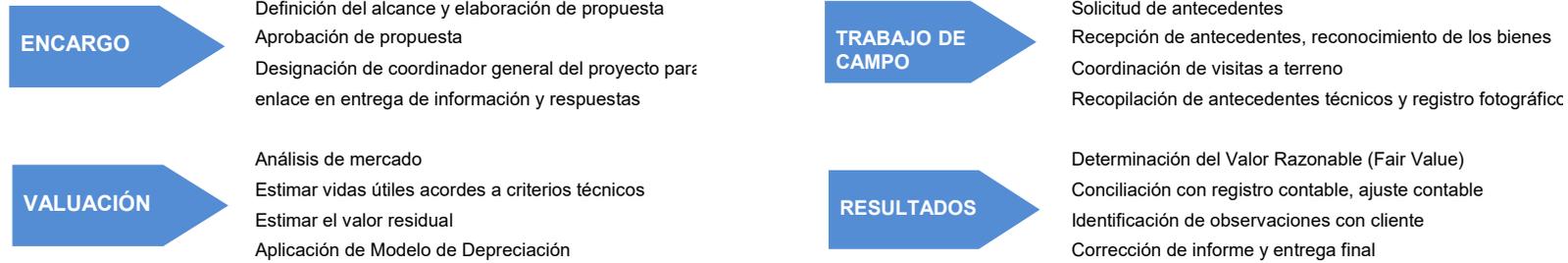
- ▶ Nivel 1: Precios cotizados sin ajustar
- ▶ Nivel 2: Variables observables en el mercado distintas al nivel 1
- ▶ Nivel 3: Variables no observables en el mercado.

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

### 3. Descripción del Trabajo Realizado

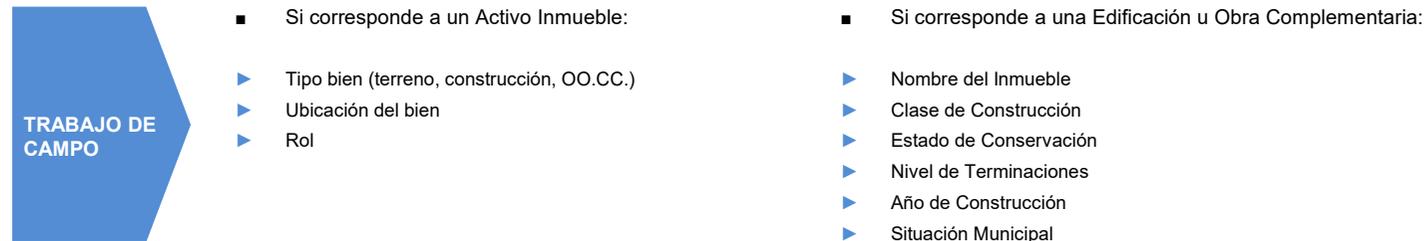
#### 3.1. Procedimientos Realizados

Dentro de los procedimientos realizados se consideraron los siguientes:



#### 3.2. Trabajo de Campo

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



#### 3.3. Limitaciones de nuestro Trabajo

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

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

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

## 4. Antecedentes

### 4.1. Antecedentes Normativos

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

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

### 4.2. Descripción del Sector

#### ▶ Localización

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

#### ▶ Características

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

#### ▶ Infraestructura y Urbanización

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

#### ▶ Conectividad

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

## 5. Descripción de la Propiedad

### 5.1. Características Generales

Propiedad agrícola denominada "Fundo San Andrés, El Embalse y Sector Cerros" (según excel aportado), según escrituras se denomina "Fundo San Andrés, El Rosario, Parcela 5 y Sector cerros". Compuesta por 4 roles, 2 de ellos colindantes entre sí, los cuales corresponden a: 16-34 (Fundo San Andrés), 16-41 (Fundo El Rosario de Chorombo), 16-65 (Parcela 5 sector riego Vista Hermosa) y 16-806 (Sector cerros o Secanos). Dichos roles presentan una superficie total de 257,79 há, según títulos de dominio y SII (para Fundo San Andrés, en que en la escritura no figura superficie asociada) se toma superficie de SII para este fundo; y superficie total según SII es de 250,6 há.

Inmueble destinado a la producción de cultivos anuales, con plantaciones frutales incluíbles como activos biológicos (nogales y limones).

Posee topografía mixta.

Cuenta con derechos de aguas superficiales inscritos y algunas edificaciones.

#### NOTAS:

1) Para efectos de valoración, se considera superficie según títulos de dominio y SII en el caso del Fundo San Andrés.

Para el "Fundo San Andrés" se tuvo escritura, pero esta no señala superficie, por lo que se ocupa superficie según avalúo detallado SII.

2) En excel aportado por cliente figura "Fundo El Embalse de Chorombo" asociado al rol 16-41 con 38 ha, sin embargo en escritura aportada se indica que el rol 16-41 corresponde al "Fundo El Rosario de Chorombo" con una superficie de 45,69 ha. Se adopta, para el presente informe, la superficie y nombre de la propiedad indicado en escrituras.

3) Polígonos estimados según imagen satelital son coincidentes con polígonos indicados según Ide Minagri y cartografía de SII en cunato a forma. Sin embargo porlígono con rol 16-806 no figura en cartografía de SII asociado a dicho rol ni en Ide Minagri, sino que lo asocia a rol 16-65.

6) Indica polígono de Ide Minagri asociado el rol 16-43, que correspondería al "Sector cerros o Secanos" (por la forma del polígono), pero dicho sector, según escritura aportada, está asociado al rol 16-806. Se recomienda aportar plano predial inscrito y actualizado para poder corroborar los roles asociados a polígonos evaluados en el presente informe.

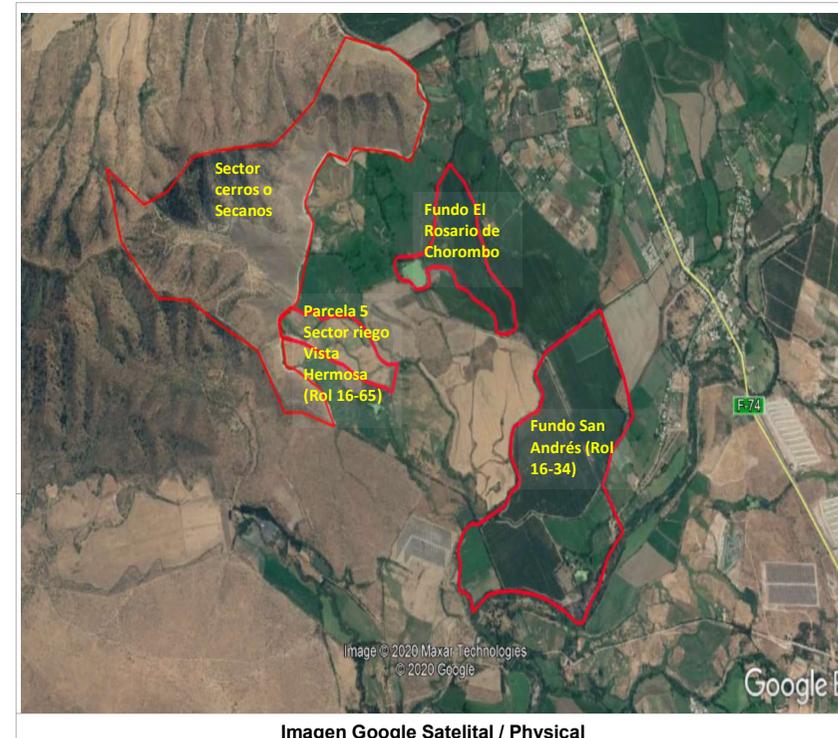


Imagen Google Satelital / Physical

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

## 5.2. Atributos Generales

### ► Fortalezas de la propiedad:

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

### ► Debilidades de la propiedad:

- Terreno de forma irregular con relieve mixto, lo cual imposibilita su aprovechamiento máximo.
- Propiedad cuenta con emplazamiento en sector rural de la comuna.

### ► Oportunidades y Amenazas externas:

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

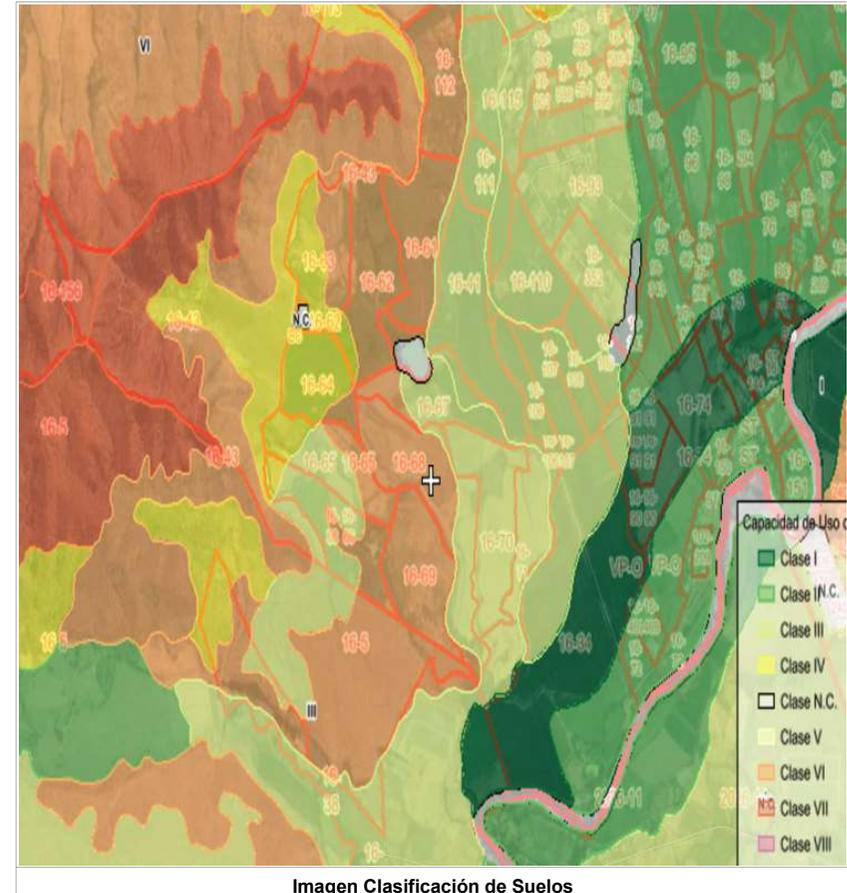


Imagen Clasificación de Suelos

### 5.3. Terreno

#### ► Descripción Detallada

La propiedad corresponde a una unidad productiva compuesta por 4 roles, 2 de ellos colindantes entre sí, los cuales corresponden a 16-34 (Fundo San Andrés), 16-41 (Fundo El Rosario de Chorombo), 16-65 (Parcela 5 sector riego Vista Hermosa) y 16-806 (Sector cerros o Secanos). Dichos roles presentan una superficie total de 257,79 há, según títulos de dominio y SII para Fundo San Andrés, en que en la escritura no figura superficie asociada (se toma superficie de SII para este fundo) y superficie total según SII es de 250,6 há. Inmueble destinado a la producción de cultivos anuales, con plantaciones frutales incluibles como activos biológicos (nogales y limones). Posee topografía mixta. Cuenta con derechos de aguas superficiales inscritos y algunas edificaciones.

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

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

El 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.

#### ► 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 San Andres Porción A (rol 16-34)

Según Escritura	-	<b>Clases</b>	I, II y III	<b>Norte</b>	Con Fundo La Querencia de Raúl Larrain V.
Según Planos	-	<b>Orientación</b>	Norte	<b>Sur</b>	Con Sector Uno, parte ofrecida, separado por el borde sur del embalse y por desague del Potrero Mariposas
Según Levantamiento	-	<b>Topografía</b>	Plana	<b>Oriente</b>	Con Sector Uno, ofrecido a Cora, separado por desague del Potrero Mariposas y en Parte con fundo La Querencia
Según SII	88,30	<b>Forma</b>	Irregular	<b>Poniente</b>	Con Sector Uno, Cora, separado por acequia y por borde oriente del embalse
<b>Adoptada (total Fdo.San Andrés)</b>	<b>88,30</b>	<b>Frente / Fondo</b>	Adecuada	<b>Inscripción CBR</b>	Fj. 2043 vta. N°3625, año 2008 CBR Melipilla

#### ► 2) Fundo San Andres Porción B (rol 16-34)

<b>Clases</b>	I, II y III	<b>Norte</b>	En parte con Sector Uno, desague de por medio, en parte con Fundo La Querencia de Raúl Larrain V. y en parte con Fundo Santa María de Chorombo de Carlos Longhi
<b>Orientación</b>	Norte	<b>Sur</b>	En parte con Fundo Las Perdices de Jorge Hurtado Concha, Estero Puangue de por medio y en parte con Sector Dos, Ofrecido, desague de por medio
<b>Topografía</b>	Plana	<b>Oriente</b>	En parte con Fundo Santa María de Chorombo, de Carlos Longhi, en parte con Sector Dos, Cora, separado por desague, camino interior y cierre entre el potrero Santo Domingo y El Peral, y en parte con Fundo Las Perdices, separado por Estero Puangue de por medio
<b>Forma</b>	Irregular	<b>Poniente</b>	En parte con Fundo La Querencia de Raúl Larrain V., en parte con Sector Uno, Cora, desague de por medio con fundo Las Perdices
<b>Frente / Fondo</b>	Adecuada	<b>Inscripción CBR</b>	Fj. 2043 vta. N°3625, año 2008 CBR Melipilla

▶ **3) Fundo El Rosario de Chorombo (rol 16-41)**

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		45,69	<b>Clases</b>	III	<b>Norte</b>	En el sector de riego de la parte expropiada, canal de riego de por medio, con muros oriente del tranque nocturno y con potrero La Obra y Los Robles y el resto en el cordón de cerros que divide la propiedad del predio Chorombo Alto
Según Planos		-	<b>Orientación</b>	Norte	<b>Sur</b>	En toda su extensión con el sector que quedará expropiado y que de oriente a poniente, queda dividido por el Estero de Las Mariposas y Los Quillayes y más hacia el poniente por la Quebrada de Las Rosas.
Según Levantamiento		-	<b>Topografía</b>	Plana	<b>Oriente</b>	En parte riego, canal de riego, canal de riego de por medio con Potrero Los Adobes y Pajal Abajo, que quedan en el sector expropiado y en parte de seco con predio La Querencia, canal de riego de por medio.
Según SII		38,00	<b>Forma</b>	Irregular	<b>Poniente</b>	Con los cordones de cerro que en parte lo dividen del predio Chorombo Alto y La Querencia.
<b>Adoptada</b>		<b>45,69</b>	<b>Frente / Fondo</b>	Adecuada	<b>Inscripción CBR</b>	Fj. 2028 vía. N°3599, año 2008 CBR Melipilla

▶ **4) Parcela 5 sector riego Vista Hermosa (rol 16-65)**

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		19,00	<b>Clases</b>	III, IV y VI	<b>Norte</b>	En 2 partes con sector de cerros o seco
Según Planos		-	<b>Orientación</b>	Norte	<b>Sur</b>	Con parcela N°6
Según Levantamiento		-	<b>Topografía</b>	Plana	<b>Oriente</b>	En 1 parte con sector de cerros o seco, y en otras 2 partes con Pc 3
Según SII		19,50	<b>Forma</b>	Irregular	<b>Poniente</b>	En 5 partes con sector de cerros o seco
<b>Adoptada</b>		<b>19,00</b>	<b>Frente / Fondo</b>	Adecuada	<b>Inscripción CBR</b>	Fj. 2075 vía, N°3711, año 2011 CBR Melipilla

▶ **5) Sector cerros o Secanos (rol 16-806)**

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		104,80	<b>Clases</b>	IV y VII	<b>Norte</b>	Con rol de avalúo N° 16-35 y en otra parte con rol de avalúo N° 16-31
Según Planos		-	<b>Orientación</b>	Norte	<b>Sur</b>	En 1 parte con Asentamiento Vista Hermosa y en otra parte con sector de la Pc N°6
Según Levantamiento		-	<b>Topografía</b>	Plana	<b>Oriente</b>	Con Asentamiento Vista Hermosa
Según SII		104,80	<b>Forma</b>	Irregular	<b>Poniente</b>	Con rol de avalúo N° 16-35
<b>Adoptada</b>		<b>104,80</b>	<b>Frente / Fondo</b>	Adecuada	<b>Inscripción CBR</b>	Fj. 2055 vía, N°3650, 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	257,79
Superficie Cesión	
Superficie Servidumbres	
<b>Superficie Neta</b>	<b>257,79</b>

## 5.4. Edificaciones

### 1) Casa Patronal

#### Antecedentes Generales

Descripción / Uso: Casa estructura de albañilería, techumbre madera, cubierta zinc, piso madera y ceramica.



Calidad general: 2. Buena

Estado general: 2. Bueno

Año de Construcción: 1985

Adosamiento: Aislada

Superficie Total: (M<sup>2</sup>) 600,00

N° Pisos: 1

Permiso de Edificación: Sin información

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: Acero zincado acanalado

VU Trans. 35

Estado de conservación: 2.5 Normal

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: Ceramica

VU Trans. 5

Renovación reciente: No

Año 2015

Puertas:

VU Rem. 25

Revestimiento Exterior:

Ventanas:

VUR Adicionada

Revestimiento Interior:

Artefactos de baño:

Cielos:

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

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 Buena, en estado de conservación Normal, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Buena, en estado de conservación Normal, sin renovaciones recientes.

**2) Edificación Bodegas y pesebreras****Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Construcción de estructura albañilería, techumbre madera, cubierta zinc y piso radier.
--------------------	--



Calidad general:	3. Regular	Superficie Total: (M²)	870,00
Estado general:	3. Regular	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1985	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

Programa:	Bodega planta abierta y pesebreras
-----------	------------------------------------

**Obra Gruesa**

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

**Terminaciones**

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	Radier	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3. Regular			Pavimentos húmedos:		VU Trans.	35
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.	35
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 Regular ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Regular, en estado de conservación Regular, sin renovaciones recientes. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Normal, sin renovaciones recientes.
----------------	--

**3) Caseta De riego****Antecedentes Generales**

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



Calidad general:	3. Regular	Superficie Total: (M²)	80,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	2008	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

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

**Obra Gruesa**

Estructura soportante:	C. Alb. Conf	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	60
Calidad:	3. Regular			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	12
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	48
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

**Terminaciones**

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	Radier	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:		VU Trans.	12
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:		VU Rem.	8
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.	12
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:		VU Rem.	18
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 Regular, 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:	2008	Vida Útil	30
Calidad general:	2.5 Corriente	Situación Municipal:	-	VU Trans.	12
Estado general:	2.5 Normal	Tipo de Bien:	Mueble	VU Rem.	18
Cantidad / Unidad:	48,33 Un	Observaciones:		VUR.Adicionada	

Se considera como fecha de instalación el año 2008 (para términos de depreciación).



#### b) OO.CC. Sistema de riego por goteo

##### Antecedentes Generales

Descripción: Sistema de riego por goteo para el riego de plantación de limones

Materialidad:	Otro	Año:	2019	Vida Útil	30
Calidad general:	2.5 Corriente	Situación Municipal:	-	VU Trans.	1
Estado general:	2.5 Normal	Tipo de Bien:	Mueble	VU Rem.	29
Cantidad / Unidad:	43,00 Un	Observaciones:		VUR.Adicionada	

Se considera como fecha de instalación el año 2015 (para términos de depreciación).



#### c) OO.CC. 6 helices control de heladas

##### Antecedentes Generales

Descripción: 6 helices para el control de heladas, para cubrir una superficie de 7 háas cada una. Marca Orchard-Rite; se desconoce modelo.

Materialidad:	Otro	Año:	2019	Vida Útil	40
Calidad general:	2. Buena	Situación Municipal:	-	VU Trans.	1
Estado general:	2. Bueno	Tipo de Bien:	Mueble	VU Rem.	39
Cantidad / Unidad:	6,00 Un	Observaciones:		VUR.Adicionada	



## 5.6. Plantaciones

### ► No se observan plantaciones valorizables

#### 1) Nogales Chandler (Rol 16-34)

##### Antecedentes Generales

Descripción: Nogales variedad Chandler, año 2008. Cuentan con riego por goteo. Plantación cuenta con una producción promedio de 7 ton / há y costos de producción de \$6.500.000 / há. Plantación con buen manejo agronómico y buen estado fitosanitario.

Especie / Variedad:	Nogales Chandler (Rol 16-34)
Calidad general:	2. Buena
Estado general:	2. Bueno
Cantidad Há	16,22 Há

Unidades / Há:	285,71
Producción:	7
Observaciones:	

Vida Útil	45
VU Trans.	12
VU Rem.	33
VUR.Adicionada	



#### 2) Nogales Chandler (Rol 16-34)

##### Antecedentes Generales

Descripción: Nogales variedad Chandler, año 2009. Cuentan con riego por goteo. Plantación cuenta con una producción promedio de 7 ton / há y costos de producción de \$6.500.000 / há. Plantación con buen manejo agronómico y buen estado fitosanitario.

Especie / Variedad:	Nogales Chandler (Rol 16-34)
Calidad general:	2. Buena
Estado general:	2. Bueno
Cantidad Há	32,11 Há

Unidades / Há:	285,71
Producción:	7
Observaciones:	

Vida Útil	45
VU Trans.	11
VU Rem.	34
VUR.Adicionada	



#### 3) Limones Eureka (Rol 16-806)

##### Antecedentes Generales

Descripción: Limones variedad Eureka, año 2019. Cuentan con riego por goteo. Plantación no se encuentra en etapa productiva. Plantación con buen manejo agronómico y buen estado fitosanitario.

Especie / Variedad:	Limones Eureka (Rol 16-806)
Calidad general:	2. Buena
Estado general:	2. Bueno
Cantidad Há	43,00 Há

Unidades / Há:	555,56
Producción:	-
Observaciones:	

Vida Útil	40
VU Trans.	1
VU Rem.	39
VUR.Adicionada	



## 5.7. Derechos de Agua - Valor desglosado

El predio cuenta con derechos inscritos consistentes en:

- 5,423 acciones del Canal Las Mercedes, aguas que riegan el predio denominado Fundo San Andres
- 1,046 acciones del Canal Las Mercedes con que se riega la parcela N°5 del proyecto de parcelación Chorombo

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 129,38 l/seg.

### Antecedentes Generales

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

Fojas / N° / Año:	382 / 559 / 2008
N° de acciones:	5,423
Caudal lts/seg:	108,46

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

Fojas / N° / Año:	No visibles / 303 / 1992
N° de acciones:	1,046
Caudal lts/seg:	20,92

### CUADRO DE REFERENCIAS. Enfoque de Mercado - Testigos de Venta

Fecha: 15-10-2020 Valor UF: \$ 28.668,36

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, Rio 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		363	\$ 8.050.000	3.500.000	158
3	Publicación 2020	Oferta	III Sección Río Maipo (93,5 l/s)	Maipo	<a href="http://www.aguacircular.cl/00560-057-13">http://www.aguacircular.cl/00560-057-13</a>	93,50		5.211	\$ 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
<b>Promedio Venta Real CBR</b>						<b>55,25</b>		<b>\$ 76.638.795</b>	<b>2.042.648</b>	<b>78</b>	

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

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

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

## 6. Metodologías de Valoración

### ▶ Metodologías de Valoración Según Tipo de Activo

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

### ▶ Valoración de los inmuebles

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

### ▶ Valor Global Empresa

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

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

## 6.1. Enfoque de Mercado - Terreno

### ► Terreno

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

**Valoración:** Para estimar el valor del bien, se realizó una búsqueda de predios ofertados, equivalentes en atributos, dentro del mismo sector o equivalente y con destino similar. Es importante señalar que existe una diversa oferta de predios, con superficies 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.

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

**Enfoque de Mercado - Testigos de Venta** Fecha: 15-10-2020 Valor UF: \$ 28.668,36

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	Similar	Conservador	F.1172, N 2176, 2019	11,80	-	13.000	\$ 372.690.113	31.583.908	1101,70
2	05-07-2019	CBR	Rol 2009-108, Pc.3 PP El Pabellón, Melipilla	Similar	Conservador	F1393v,N2590,2019	7,00	-	6.122	\$ 175.513.434	25.073.348	874,60
3	08-04-2019	CBR	Rol 2630-896, Lote 1 Reserva F. La Viluma, Melipilla	Similar	Conservador	F1019,N1887,2019	25,00	-	22.674	\$ 650.026.395	26.001.056	906,96
4	13-02-2019	CBR	Roles 2029-145/357/113, Pc 26 PP Pimiento y Sta Elisa, Melipilla	Similar	Conservador	F335,N624,2019	7,50	-	7.443	\$ 213.382.617	28.451.016	992,42
5	24-07-2019	CBR	Rol 2009-40,Pc. 14 PP Sn Carlos Cholqui, Melipilla	Similar	Conservador	F1356v,N2520,2019	50,40	-	38.815	\$ 1.112.750.066	22.078.374	770,13
6	15-05-2018	CBR	Rol 9-1, Parte del Fundo Porvenir, María Pinto	Similar	Conservador	F1086,N1985,2018	46,95	-	47.515	\$ 1.362.177.125	29.013.357	1012,03
7	28-02-2019	CBR	Rol 16-233, Pc 75 PP Esperanza Loleo, María Pinto	Similar	Conservador	F1082,N2001,2019	9,80	-	12.447	\$ 356.834.217	36.411.655	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	\$ 196.616.787	21.846.310	762,04
9	07-08-2020	Oferta	María Pinto	Similar	Economicos.cl	<a href="https://www.economicos.cl">https://www.economicos.cl</a>	12,80	-	12.034	\$ 345.000.000	26.953.125	940,17
10	17-06-2019	Oferta	Melipilla	Similar	P.Inmobiliario	<a href="https://www.portatimn.cl">https://www.portatimn.cl</a>	28,00	320,00	18.900	\$ 541.832.004	19.351.143	675,00
<b>Promedio Venta Real CBR</b>							<b>20,93</b>	<b>-</b>	<b>19.359</b>	<b>\$ 554.998.844</b>	<b>27.557.378</b>	<b>961,25</b>
<b>Promedio Ofertas De Mercado</b>							<b>20,40</b>	<b>-</b>	<b>15.467</b>	<b>\$ 443.416.002</b>	<b>23.152.134</b>	<b>807,58</b>

## HOMOLOGACIÓN DE TESTIGOS

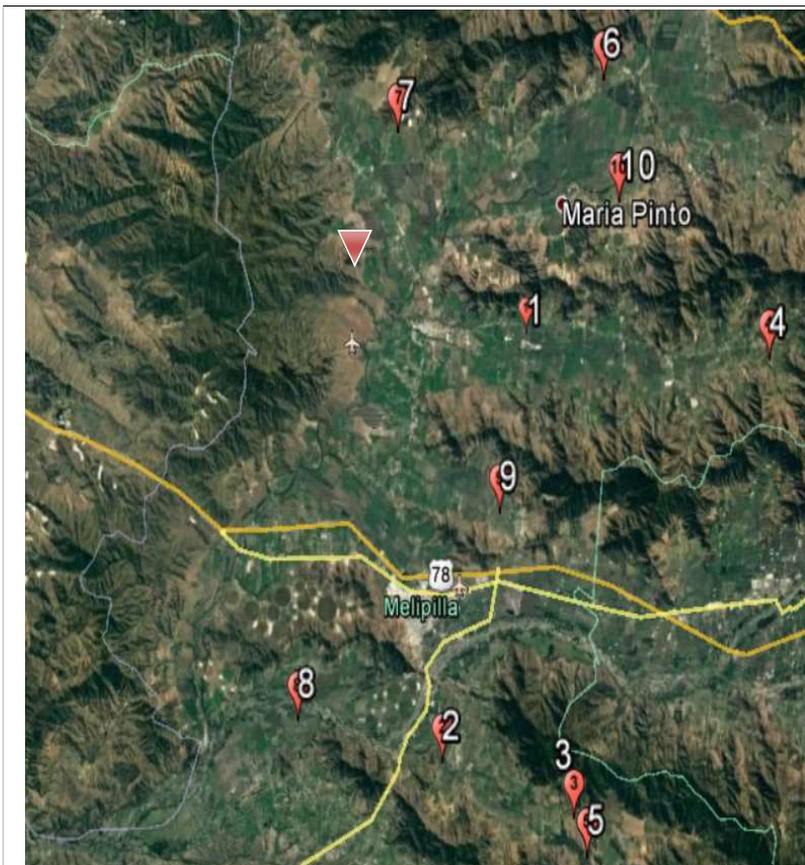
n	Factores de Homologación por Tipo de Bien: Terreno												Coef. Homol.	Valor UF Homologado	Valor \$	índices	
	Tipo Referencia	%	Accesibilidad	%	Superficie	%	Geografía	%	Potencial Agro	%	Potencial Hidro	%				\$/Há	UF/Há
1	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Levemente Peor	-0,03	Similar	0,00	0,04	12.480	\$ 357.782.509	30.320.552	1057,63
2	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Levemente Peor	-0,03	Similar	0,00	0,04	5.877	\$ 168.492.896	24.070.414	839,62
3	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Levemente Peor	-0,03	Similar	0,00	0,04	21.767	\$ 624.025.339	24.961.014	870,68
4	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Levemente Peor	-0,03	Similar	0,00	0,04	7.145	\$ 204.847.312	27.312.975	952,72
5	CBR	0,00	Similar	0,00	Menor	0,05	Similar	0,00	Levemente Peor	-0,03	Similar	0,00	0,02	38.038	\$ 1.090.495.065	21.636.807	754,73
6	CBR	0,00	Similar	0,00	Menor	0,05	Similar	0,00	Levemente Peor	-0,03	Similar	0,00	0,02	46.565	\$ 1.334.933.583	28.433.090	991,79
7	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Levemente Peor	-0,03	Similar	0,00	0,04	11.949	\$ 342.560.848	34.955.189	1219,30
8	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Levemente Peor	-0,03	Similar	0,00	0,04	6.584	\$ 188.752.115	20.972.457	731,55
9	Oferta	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Levemente Peor	-0,03	Similar	0,00	0,04	11.553	\$ 331.200.000	25.875.000	902,56
10	Oferta	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Levemente Peor	-0,03	Similar	0,00	0,04	18.144	\$ 520.158.724	18.577.097	648,00
<b>Promedios Homologados</b>											Sup. Terreno (Hás)	<b>20,93</b>	<b>18.010</b>	<b>\$ 516.324.839</b>	<b>25.711.459</b>	<b>896,86</b>	
<b>Sectores arables (I, II, III y IV) bajo condición de riego</b>											Sup. Terreno (Hás)	<b>139,19</b>	<b>117.056</b>	<b>\$ 3.355.805.000</b>	<b>24.109.527</b>	<b>840,98</b>	
<b>Tasación</b>											Sup. Terreno (Hás)	<b>257,79</b>	<b>251.455</b>	<b>\$ 7.208.788.168</b>	<b>27.963.801</b>	<b>975,42</b>	

Testigos homologados con un intervalo de confianza (al 95%) de \$25.711.459/ha a \$28.967.563/ha. Inmueble (zona arable) se valoriza en la cota más alta de las muestras, por cuanto en su mayoría las muestras poseen destino "frutícola", proyectándose para estas una mejor renta a través de la explotación de plantaciones frutales. Se considera la buena calidad de suelos del predio en general, así como también se considera que tiene varias clases de uso de suelo; y su topografía mixta, predio evaluado cuenta con plantaciones frutícolas (nogales, limones) en parte de su superficie (91,33 ha).

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

► **Ubicación aproximada de referentes**

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



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

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

**Ref. 3:** Rol 2630-896, Lote 1 Reserva F. La 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

**25.711.459 \$/Hás, equivalentes a:**

**896,86 UF/Hás, para el activo analizado**

## 7 Valor de reposición plantaciones nogales

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	286	48,33	2008	2013	7	40	33	19.362.000	772.006.505
Nogales	Chandler	286	32,11	2009	2014	6	40	34	19.362.000	528.456.747
(*) Se considera depreciación de las plantaciones.										
<b>Valor razonable total</b>										<b>1.300.463.252</b>

### Consideraciones:

Para las plantaciones de 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 (nogales)**

Costo de establecimiento + año 1:

	Cantidad (un) (\$ x Unidad	Total (ha)
Plantas:	286	4.500
Plantación	1	1.000.000
Preparación Terreno	1	750.000
Químicos	1	1.500.000
Mantenciones generales	1	1.000.000
Combustible	1	300.000
Salarios (M.O. directa)	1	1.000.000
<b>Total costo de establecimiento + año 1</b>		<b>6.837.000</b>

Año	Costo producción	Producción
0 + 1	<b>6.837.000</b>	0
2	<b>3.800.000</b>	0
3	<b>3.925.000</b>	500
4	<b>4.800.000</b>	1500-2000
5		4000
	<b>19.362.000</b>	

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
Mantenciones generales	1	1.000.000
Combustible	1	300.000
Salarios (M.O. directa)	1	1.000.000

**Total costos año 2 3.800.000****Costo año 3:**

Químicos	1	1.500.000
Mantenciones generales	1	1.000.000
Combustible	1	300.000
Salarios (M.O. directa)	1	1.000.000
Cosecha	500	250

**Total costos año 3 3.925.000****Costo año 4:**

Químicos	1	1.500.000
Mantenciones generales	1	1.000.000
Combustible	1	300.000
Salarios (M.O. directa)	1	1.000.000
Cosecha	4000	250

**Total costos año 4 4.800.000**

## 7,1 Valor de reposición plantaciones limones

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 (\$) (*)
Limones	Eureka	556	43,00	2019	En formación	0	20	20	8.246.000	354.578.000
(*) Se considera depreciación de las plantaciones.										
<b>Valor razonable total</b>										<b>354.578.000</b>

### Consideraciones:

Para las plantaciones de limones se considera una vida útil técnica de 20 años.

Son plantaciones en etapa de "formación", por lo que solo se considera su costo de establecimiento y labores para su primer año de manejo.

### Detalle de costo reposición por hectárea plantada (limones)

Costo de establecimiento + año 1:

	Cantidad (un) (\$ x Unidad	Total (ha)
Plantas:	556	3.500
Plantación	1	1.000.000
Preparación Terreno	1	750.000
Químicos	1	1.750.000
Mantenciones generales	1	1.000.000
Combustible	1	300.000
Salarios (M.O. directa)	1	1.500.000
<b>Total costo de establecimiento + año 1</b>		<b>8.246.000</b>

Año Costo producción  
0 + 1 **8.246.000**

Producción  
0

Plantación en formación

## 8 Resumen de Valoración

											Fecha 15-10-2020					
Cuadro Resumen de Valorización											Valor UF: \$ 28.668,36					
Terreno	Rol	Clase	Geografía	Derecho / Limitación	Superficie	Uní	\$ / Hás		UF/Hás	V. Razonable UF	V. Razonable \$					
1	Fundo San Andrés Terreno plano	16-34	I-S	Plana	Dominio	37,80	Hás	27.000.000	942	35.600,22	\$ 1.020.600.000					
2	Fundo San Andrés Terreno plano	16-34	II-R	Plana	Dominio	21,10	Hás	26.000.000	907	19.136,08	\$ 548.600.000					
3	Fundo San Andrés Terreno plano	16-34	III-R	Plana	Dominio	29,40	Hás	24.500.000	855	25.125,26	\$ 720.300.000					
4	Fundo El Rosario de Chorombo Terreno plano	16-41	III-R	Plana	Dominio	45,69	Hás	24.500.000	855	39.046,71	\$ 1.119.405.000					
5	Parcela 5 sector riego Vista Hermosa Terreno plano	16-65	III-S	Plana	Dominio	7,80	Hás	22.000.000	767	5.985,69	\$ 171.600.000					
6	Parcela 5 sector riego Vista Hermosa Terreno plano	16-65	IV-S	Plana	Dominio	4,90	Hás	20.000.000	698	3.418,40	\$ 98.000.000					
7	Parcela 5 sector riego Vista Hermosa Lomaje suave	16-65	VI	Pend. suave	Dominio	6,30	Hás	8.000.000	279	1.758,04	\$ 50.400.000					
8	Sector cerros o Secanos Lomaje suave, sector plantado (limones)	16-806	IV-R	Pend. suave	Dominio	43,00	Hás	22.500.000	785	33.748,01	\$ 967.500.000					
9	Sector cerros o Secanos Lomaje suave a fuerte	16-806	VII	Pend. fuerte	Dominio	61,80	Hás	5.000.000	174	10.778,43	\$ 309.000.000					
<b>Subtotal</b>						<b>257,79</b>	<b>Hás</b>			<b>174.596,84</b>	<b>\$ 5.005.405.000</b>					
Edificaciones	Rol	Sit. Munic.	Materialidad	Calidad	Estado	Superficie	Uní	CRN UF/m²	Total UF CRN	V.A. UF/m²	Descomponetizado			V. Razonable UF	V. Razonable \$	
											O.Gruesa	Termin.	Inst.			
1	Casa Patronal	16-34	Sin Info.	C. Alb. Conf	2. Buena	2. Bueno	600,00	m²	24,20	14.520,00	14,65	3955,55	3076,54	1758,02	8.790,11	\$ 251.998.048
2	Edificación Bodegas y pesebreras	16-34	Sin Info.	C. Alb. Conf	3. Regular	3. Regular	870,00	m²	9,68	8.421,60	2,32	908,49	706,60	403,77	2.018,86	\$ 57.877.516
3	Caseta De riego	16-34	Sin Info.	C. Alb. Conf	3. Regular	2.5 Normal	80,00	m²	9,68	774,40	6,59	237,12	184,43	105,39	526,93	\$ 15.106.275
<b>Subtotal</b>						<b>1.550,00</b>	<b>m²</b>	<b>15,30</b>	<b>23.716,00</b>	<b>7,31</b>					<b>11.335,91</b>	<b>\$ 324.981.838</b>
Obras Complementarias	Rol	Sit. Munic.	Materialidad	Calidad	Estado	Cantidad	Uní	CRN UF/Uní	Total UF CRN	V.A. UF/m²				V. Razonable UF	V. Razonable \$	
a	OO.CC. Sistema de riego por goteo	16-34	-	Otro	2.5 Corriente	2.5 Normal	48,33	Un	53,50	2.585,66	49,39				2.386,93	\$ 68.429.497
b	OO.CC. Sistema de riego por goteo	16-806	-	Otro	2.5 Corriente	2.5 Normal	43,00	Un	55,00	2.365,00	50,77				2.183,24	\$ 62.589.851
c	OO.CC. 6 helices control de heladas	16-806	-	Otro	2. Buena	2. Bueno	6,00	Un	550,00	3.300,00	536,83				3.221,00	\$ 92.340.730
<b>Subtotal</b>									<b>8.250,66</b>					<b>7.791,17</b>	<b>\$ 223.360.078</b>	
Plantaciones - Especie y Variedad	Año	Producción	Calidad	Estado	Cantidad	Uní	Uní / Há	UF / Hás				V. Razonable UF	V. Razonable \$			
a	Nogales Chandler (Rol 16-34)	2.008	7 Ton.	2. Buena	2. Bueno	16,22	Hás	286	1.660,23				26.928,87	\$ 772.006.505		
b	Nogales Chandler (Rol 16-34)	2.009	7 Ton.	2. Buena	2. Bueno	32,11	Hás	286	574,07				18.433,45	\$ 528.456.747		
c	Limones Eureka (Rol 16-806)	2.019	- Ton.	2. Buena	2. Bueno	43,00	Hás	556	287,63				12.368,27	\$ 354.578.000		
<b>Subtotal</b>									<b>2.521,93</b>				<b>57.730,59</b>	<b>\$ 1.655.041.252</b>		
Derechos de Agua	Tipo	Nº Acciones	Caudal	Uní	UF Lt./Seg.	\$ Lt./Seg.				V. Razonable UF	V. Razonable \$					
a	Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Las Mercedes (Rol 16-34)	Permanentes	5	108,46	Lts/Seg	69,76	2.000.000,00				7.566,53	-				
b	Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Las Mercedes (Rol 16-65)	Permanentes	1	20,92	Lts/Seg	69,76	2.000.000,00				1.459,45	-				
<b>Subtotal</b>									<b>129,38</b>	<b>139,53</b>		<b>9.025,98</b>	<b>\$ -</b>			
<b>Valor de Tasación (Valor Razonable):</b>										<b>Índice \$/Há Global \$ 27.963.801</b>			<b>UF 251.454,50</b>	<b>\$ 7.208.788.168</b>		
<b>Costo de Reposición a Nuevo (CRN) Edificaciones y OO.CC.</b>													<b>UF 31.966,66</b>	<b>\$ 916.431.574</b>		

## 9 Conclusión

Teniendo en cuenta el análisis y lo señalado anteriormente, se proponen dos enfoques de valorización para plantaciones, por **Costo de Reposición**.

### Costo de Reposición

Se ha considerado como inversión a todo el período comprendido antes de la entrada estable en producción mayor al 50% de la plantación de olivos, se considera que este método determina con mayor fiabilidad el valor de las plantaciones, puesto que permite descontar en la contabilidad la depreciación de los frutales a través de la vida útil técnica y aún más certero para casos donde aún las plantaciones están entrando a "producción", dado que poseen componentes menos subjetivos que el método de flujos descontados.

### Resultados

Por otra parte, el resultado del costo de reposición (considerando que aún no se realizan todas las labores de la temporada 19/20) es de: \$1.300.463.252 (nogales) + \$354.578.000 (limones), total: **\$1.655.041.252**.

Para el caso de los activos: Terreno, Edificaciones, Obras complementarias, Plantaciones y Derechos de agua se estima un valor contable de: **\$ 7.208.788.168** es decir **UF 251.454,50**

**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 aportar certificados de regularización para complementar análisis.**

**El valor contable IFRS, no necesariamente es coincidente con el valor comercial en el sistema financiero nacional, por cuanto las plantaciones son un activo riesgoso (con tasas de mortalidad elevadas en períodos de 12 a 18 meses sin riego), así como existen inversiones de corta vida útil (por ejemplo: coberturas plásticas en lagunos cultivos agrícolas) que son castigadas por entidades financieras.**

**A petición del mandante se excluyen de la valorización los derechos de aprovechamiento de aguas, su dominio se ha considerado en la evaluación técnica y comercial del terreno.**

TASADOR TINSA: Denniss Soto - Ingeniero Agrónomo  
VISADOR TINSA: Viviana Fuentes C. - Ingeniero Agrónomo



**Tinsa Chile S.A.**  
96.907.350-1

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 firmante

### 10 Registro Fotográfico de los Activos



ACCESO PRINCIPAL



CAMINO DE ACCESO



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE

## 9.2. Documentos / Planimetría

<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Datos Generales</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comuna</td> <td>María pinto</td> <td>ROL</td> <td>16-34</td> </tr> <tr> <td>Dirección</td> <td>FINDO SAN ANDRES</td> <td>ROL Bien Común</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Camino</td> <td></td> <td>Distancia</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mosaico</td> <td></td> <td>Destino</td> <td>Agrícola</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fecha de inscripción</td> <td>Foja</td> <td>Número</td> <td>Año</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Datos para el Cobro de Contribuciones - Segundo Semestre de 2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avalúo Total</td> <td>603,797,877</td> <td>Avalúo Total Terreno</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avalúo Exento</td> <td>12,422,109</td> <td>Avalúo Total Construcciones</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Exenciones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Código Exención</td> <td>Descripción</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>Año Término Exención</td> <td>% de Exención</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Desglose de Avalúo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>Línea</th> <th>Código Suelo</th> <th>Sector</th> <th>Exención</th> <th>Superficie (Hect.)</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2R</td> <td></td> <td></td> <td>13.50</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>3R</td> <td></td> <td></td> <td>36.00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td>7.00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>4R</td> <td></td> <td></td> <td>38.80</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>8</td> <td></td> <td></td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table>	Datos Generales				Comuna	María pinto	ROL	16-34	Dirección	FINDO SAN ANDRES	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	603,797,877	Avalúo Total Terreno		Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones		Exenciones			Código Exención	Descripción	...	Año Término Exención	% de Exención		Desglose de Avalúo					Línea	Código Suelo	Sector	Exención	Superficie (Hect.)	1	2R			13.50	2	3R			36.00	3	4			7.00	4	4R			38.80	5	8			3.00	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Datos Generales</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comuna</td> <td>María pinto</td> <td>ROL</td> <td>16-41</td> </tr> <tr> <td>Dirección</td> <td>EL EMBALSE</td> <td>ROL Bien Común</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Camino</td> <td></td> <td>Distancia</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mosaico</td> <td></td> <td>Destino</td> <td>Agrícola</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fecha de inscripción</td> <td>Foja</td> <td>Número</td> <td>Año</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Datos para el Cobro de Contribuciones - Segundo Semestre de 2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avalúo Total</td> <td>257,217,786</td> <td>Avalúo Total Terreno</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avalúo Exento</td> <td>12,422,109</td> <td>Avalúo Total Construcciones</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Exenciones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Código Exención</td> <td>Descripción</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>Año Término Exención</td> <td>% de Exención</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Desglose de Avalúo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>Línea</th> <th>Código Suelo</th> <th>Sector</th> <th>Exención</th> <th>Superficie (Hect.)</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>3R</td> <td></td> <td></td> <td>38.00</td> </tr> </tbody> </table>	Datos Generales				Comuna	María pinto	ROL	16-41	Dirección	EL EMBALSE	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	257,217,786	Avalúo Total Terreno		Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones		Exenciones			Código Exención	Descripción	...	Año Término Exención	% de Exención		Desglose de Avalúo					Línea	Código Suelo	Sector	Exención	Superficie (Hect.)	1	3R			38.00	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Datos Generales</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comuna</td> <td>María pinto</td> <td>ROL</td> <td>16-65</td> </tr> <tr> <td>Dirección</td> <td>PC 5 RIEGO VISTA HERMOSA</td> <td>ROL Bien Común</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Camino</td> <td></td> <td>Distancia</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mosaico</td> <td></td> <td>Destino</td> <td>Agrícola</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fecha de inscripción</td> <td>Foja</td> <td>Número</td> <td>Año</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Datos para el Cobro de Contribuciones - Segundo Semestre de 2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avalúo Total</td> <td>87,995,558</td> <td>Avalúo Total Terreno</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avalúo Exento</td> <td>12,422,109</td> <td>Avalúo Total Construcciones</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Exenciones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Código Exención</td> <td>Descripción</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>Año Término Exención</td> <td>% de Exención</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Desglose de Avalúo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>Línea</th> <th>Código Suelo</th> <th>Sector</th> <th>Exención</th> <th>Superficie (Hect.)</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>4R</td> <td></td> <td></td> <td>19.50</td> </tr> </tbody> </table>	Datos Generales				Comuna	María pinto	ROL	16-65	Dirección	PC 5 RIEGO VISTA HERMOSA	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	87,995,558	Avalúo Total Terreno		Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones		Exenciones			Código Exención	Descripción	...	Año Término Exención	% de Exención		Desglose de Avalúo					Línea	Código Suelo	Sector	Exención	Superficie (Hect.)	1	4R			19.50
Datos Generales																																																																																																																																																																																																																																		
Comuna	María pinto	ROL	16-34																																																																																																																																																																																																																															
Dirección	FINDO SAN ANDRES	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	603,797,877	Avalúo Total Terreno																																																																																																																																																																																																																																
Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones																																																																																																																																																																																																																																
Exenciones																																																																																																																																																																																																																																		
Código Exención	Descripción	...																																																																																																																																																																																																																																
Año Término Exención	% de Exención																																																																																																																																																																																																																																	
Desglose de Avalúo																																																																																																																																																																																																																																		
Línea	Código Suelo	Sector	Exención	Superficie (Hect.)																																																																																																																																																																																																																														
1	2R			13.50																																																																																																																																																																																																																														
2	3R			36.00																																																																																																																																																																																																																														
3	4			7.00																																																																																																																																																																																																																														
4	4R			38.80																																																																																																																																																																																																																														
5	8			3.00																																																																																																																																																																																																																														
Datos Generales																																																																																																																																																																																																																																		
Comuna	María pinto	ROL	16-41																																																																																																																																																																																																																															
Dirección	EL EMBALSE	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	257,217,786	Avalúo Total Terreno																																																																																																																																																																																																																																
Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones																																																																																																																																																																																																																																
Exenciones																																																																																																																																																																																																																																		
Código Exención	Descripción	...																																																																																																																																																																																																																																
Año Término Exención	% de Exención																																																																																																																																																																																																																																	
Desglose de Avalúo																																																																																																																																																																																																																																		
Línea	Código Suelo	Sector	Exención	Superficie (Hect.)																																																																																																																																																																																																																														
1	3R			38.00																																																																																																																																																																																																																														
Datos Generales																																																																																																																																																																																																																																		
Comuna	María pinto	ROL	16-65																																																																																																																																																																																																																															
Dirección	PC 5 RIEGO VISTA HERMOSA	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	87,995,558	Avalúo Total Terreno																																																																																																																																																																																																																																
Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones																																																																																																																																																																																																																																
Exenciones																																																																																																																																																																																																																																		
Código Exención	Descripción	...																																																																																																																																																																																																																																
Año Término Exención	% de Exención																																																																																																																																																																																																																																	
Desglose de Avalúo																																																																																																																																																																																																																																		
Línea	Código Suelo	Sector	Exención	Superficie (Hect.)																																																																																																																																																																																																																														
1	4R			19.50																																																																																																																																																																																																																														

Datos Generales			
Comuna	María pinto	ROL	16-806
Dirección	PC 5 CERROS VISTA HERMOSA	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	12,747,629	Avalúo Total Terreno	
Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones	

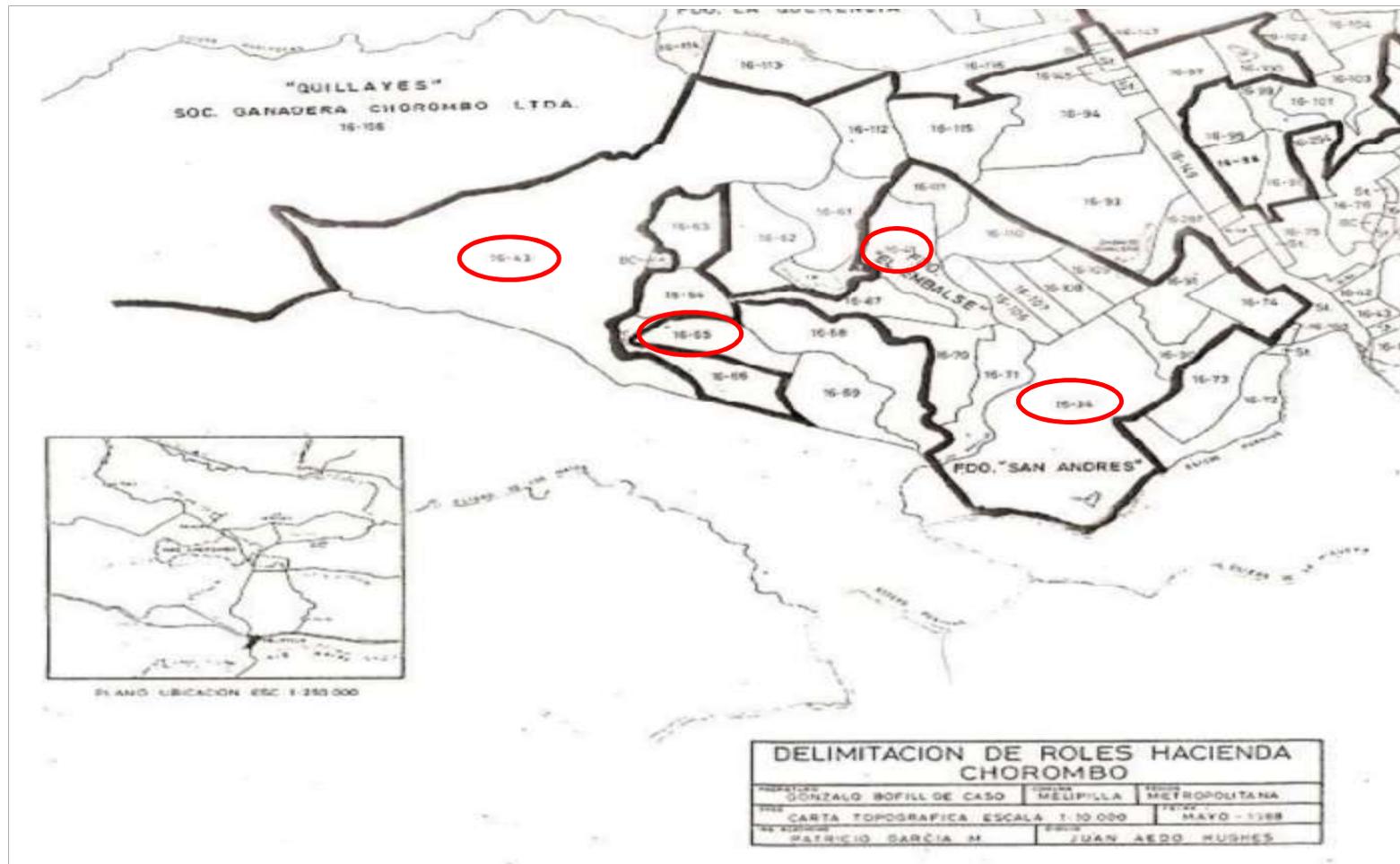
  

Exenciones		
Código Exención	Descripción	...
Año Término Exención	% de Exención	

Desglose de Avalúo				
Línea	Código Suelo	Sector	Exención	Superficie (Hect.)
1	4			4.09
2	6			4.09
3	7			96.62

9.2. Documentos / Planimetría



N° 3625

APORTE

HACIENDA  
CHOROMBO  
S.A.

-de-

INDUSTRIAS  
ALIMENTICIAS  
CAROZZI S. A.

Melipilla, treinta y uno de Diciembre de dos mil ocho. HACIENDA CHOROMBO S.A., Rol

Único Tributario N° 96.572.070-7, representada por don Jorge Aspilaga Fuenzalida, chileno,

casado, empresario, cédula de identidad N° 3.424.803-6, ambos domiciliados en Prat 728, Oficina

208, Valparaíso, es dueña del bien raíz agrícola denominado Fondo "San Andrés" o

"Reserva de la Higuera Tercera o Chorombo Sur" de la antigua Hacienda Chorombo,

ubicado en la Comuna de María Pinto, Provincia de Melipilla, compuesto de dos porciones o

sectores, que deslindan en la siguiente forma: PORCION A: AL ORIENTE con Sector Uno,

ofrecido a CORA, separado por desagüe del Potrero Mariposas y en parte con fundo La

PROPIEDAD FS. 2043

Hipo  
416-

Hipo  
1031

S. C. H/ M. B. / e. o	Santiago, doce de Diciembre del año dos mil
APORTE	ocho. - La sociedad HACIENDA CHOROMBO S.A., es
INDUSTRIAS	dueña de la nuda propiedad de los derechos de
ALIMENTICIAS	aprovechamiento de aguas, que consisten en
CAROZZI S. A.	cinco acciones cuatrocientas veintitrés
A	milésimas de acción o regador del Canal Las
HACIENDA	Mercedes de la Asociación Canal Las Mercedes,
CHOROMBO S. A.	aguas que riegan el predio denominado Fondo
Rep. 122650	"San Andres" o "Reserva de la Higuera Tercera
C. 3385173	o Chorombo Sur" de la antigua Hacienda
	Chorombo, de la Comuna de María Pinto, que

14/12/2011  
PROPIEDAD FS. 2275

Nº 3711  
COMPRVENTA  
HACIENDA  
CHOROMBO  
S.A.

DE  
AGUILAR  
MUÑOZ  
LUIS  
ALBERTO  
Y OTROS

REP. 11753

MELIPILLA, calor de Diciembre de dos mil once- HACIENDA CHOROMBO S.A., RUT. Nº96.572.070-7, representada por don Alfonso Acevedo Fernández, ingeniero, cédula nacional de identidad y RUT. Nº9.551.361-1, ambos domiciliados en Camino Internacional sin número, Reñaca Alto, Viña Del Mar, es dueña del Sector de Riego, de la Parcela número Cinco del Proyecto de Parcelación Chorombo, ubicado en la Comuna de María Pinto, predio que según plano archivado bajo el Nº549, al final del Registro de Propiedad del año 1999, tiene una superficie de diecinueve hectáreas, y deslinda: NORTE, en dos partes con sector de cerros o secano; NORPONENTE, en siete partes con sector de cerros o secano; PONIENTE, en cinco partes con sector de cerros o secano; NORORIENTE, en tres partes con sector de cerros o secano, y en línea curva con parcela tres; AL ORIENTE, en una parte con sector de cerros o secano, y en otras dos partes con parcela tres; AL SUR, con parcela número seis; SURORIENTE,

CONSERVADOR  
DE BIENES RAICES  
DE SANTIAGO

AGUILAR MUNOZ  
Y OTROS  
A  
HACIENDA  
CHOROMBO S.A.  
Rep. 9836  
C. 6117068

1 Viña del Mar, es dueña de derechos de  
2 aprovechamiento de aguas que consisten en uno  
3 coma cero cuarenta y seis acciones del Canal  
4 Las Mercedes, con los cuales se riega la  
5 parcela número cinco del proyecto de  
6 parcelación "Chorombo", de la Comuna de María Pinto del  
7 departamento de Melipilla, que deslinda: Norte, con

NUEVO Rol Sñ 0016-806

SECTOR CERROS  
(\*) 16-85  
NUEVO Rol 16-806

Nº 3650

APORTE

HACIENDA  
CHOROMBO  
S.A.

-de-

INDUSTRIAS  
ALIMENTICIAS  
CAROZZI S. A.

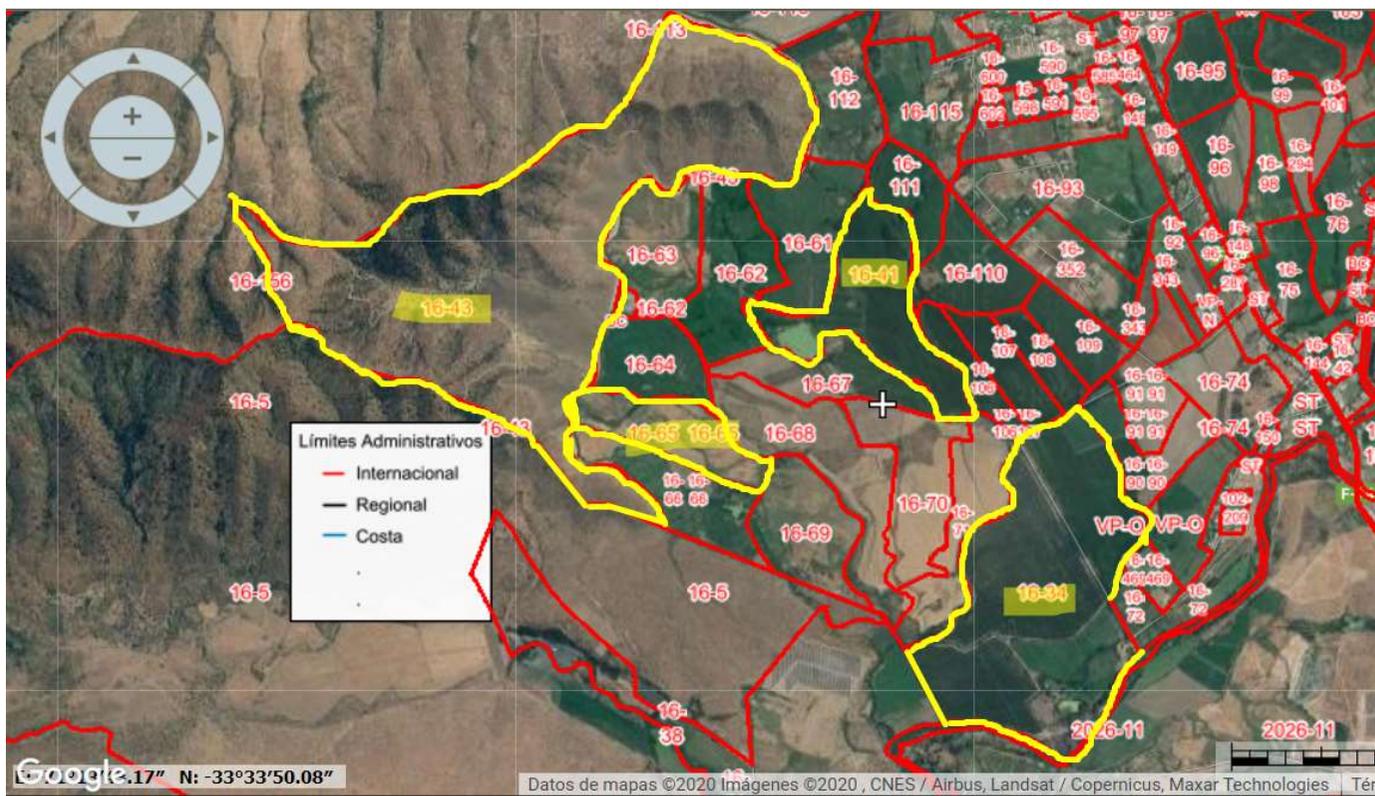
REP. Nº 8849

Melipilla, treinta y uno de Diciembre de dos mil ocho. HACIENDA CHOROMBO S.A., Rol Único Tributario Nº 96.572.070-7, representada por don Jorge Aspillaga Fuenzalida, chileno, casado, empresario, cédula de identidad Nº 3.424.803-6, ambos domiciliados en Prat 728, Oficina 208, Valparaíso, es dueña del Sector de Cerros o Secanos, de la división de la Parcela Número Cinco, del Proyecto de Parcelación "Chorombo", ubicado en la Comuna de María Pinto, Provincia de Melipilla, que según plano archivado bajo el Nº549 al final del Registro de Propiedad a mi cargo del año 1999, tiene una superficie aproximada de ciento cuatro coma ocho hectáreas, y deslinda: NORTE,

reserva CORA. b) Bien Raiz Agrícola conocido como  
Fundo El Rosario o Hijuela del Fundo "El Rosario de  
Chorombo", ubicado en la Comuna de María Pinto,  
tiene una cabida aproximada de cuarenta y cinco  
hectáreas sesenta y nueve áreas de riego  
básico, que deslinda: AL NORTE, en el sector de riego

El ROSARIO  
16-044

8247  
45,69



**POLÍGONOS SEGÚN IDE MINAGRI**

## 8. Anexos

### 8.1. Cuadro de Valorización IFRS Descomponetizado de Edificaciones

n°	Obra Gruesa	Superficie m <sup>2</sup>	CRN UF/m <sup>2</sup>	Depreciación Ross - Heidecke					Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF	
				Vida útil	VUTr	V.U.R.	% V.U.T	Estado			Coef %
1	Casa Patronal	600,00	24,20	70	35	35	50	2.5 Normal	42,56%	2.641,83	326,70
2	Edificación Bodegas y pesebreras	870,00	9,68	60	35	25	58	3. Regular	55,62%	2.002,45	189,49
3	Caseta De riego	80,00	9,68	60	12	48	20	2.5 Normal	19,12%	63,30	17,42
<b>Subtotales Obra Gruesa</b>		<b>1.550,00</b>	<b>6,89</b>	<b>V.U.R. Global: 0</b>			<b>Valor Residual: 5%</b>		<b>4.707,57</b>	<b>533,61</b>	

n°	Terminaciones	Superficie m <sup>2</sup>	CRN UF/m <sup>2</sup>	Depreciación Ross - Heidecke					Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF	
				Vida útil	VUTr	V.U.R.	% V.U.T	Estado			Coef %
1	Casa Patronal	600,00	24,20	30	5	25	16	2.5 Normal	16,62%	802,40	254,10
2	Edificación Bodegas y pesebreras	870,00	9,68	20	35	0	100	3. Regular	100,00%	2.800,18	147,38
3	Caseta De riego	80,00	9,68	20	12	8	60	2.5 Normal	52,20%	134,41	13,55
4		0,00	19,80	20	0	20	0	2.5 Normal	8,09%	-	-
5		0,00	20,90	20	0	20	0	2.5 Normal	8,09%	-	-
<b>Subtotales Terminaciones</b>		<b>1.550,00</b>	<b>5,36</b>	<b>V.U.R. Global: 0</b>			<b>Valor Residual: 5%</b>		<b>3.736,99</b>	<b>415,03</b>	

n°	Instalaciones	Superficie m <sup>2</sup>	CRN UF/m <sup>2</sup>	Depreciación Ross - Heidecke					Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF	
				Vida útil	VUTr	V.U.R.	% V.U.T	Estado			Coef %
1	Casa Patronal	600,00	24,20	40	35	5	87	2.5 Normal	82,85%	2.285,67	145,20
2	Edificación Bodegas y pesebreras	870,00	9,68	30	35	0	100	2.5 Normal	100,00%	1.600,10	84,22
3	Caseta De riego	80,00	9,68	30	12	18	40	2.5 Normal	33,82%	49,76	7,74
<b>Subtotales Instalaciones</b>		<b>1.550,00</b>	<b>3,06</b>	<b>V.U.R. Global: 0</b>			<b>Valor Residual: 5%</b>		<b>3.935,53</b>	<b>237,16</b>	

<b>Total Edificaciones</b>		<b>1.550,00</b>	<b>15,30</b>	<b>V.U.R. Global: 0</b>					<b>12.380,09</b>	<b>1.185,80</b>
----------------------------	--	-----------------	--------------	-------------------------	--	--	--	--	------------------	-----------------

**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	48,33	Un		12	18	0	2.5 Normal	8,09%	198,72	129,28
b	OO.CC. Sistema de riego por goteo	43,00	Un		1	29	0	2.5 Normal	8,09%	181,76	118,25
c	OO.CC. 6 helices control de heladas	6,00	Un		1	39	0	2. Bueno	2,52%	-	165,00
<b>Subtotales OO.CC.</b>								<b>Valor Residual:</b>	<b>5%</b>	<b>380,48</b>	<b>412,53</b>

MODELO DE DEPRECIACIÓN ROSS-HEIDECKE									
Edad en % de la Vida Útil Total	Estado de conservación								
	1. Excelente	1.5 Muy Bueno	2. Bueno	2.5 Normal	3. Regular	3.5 Deficiente	4. Malo	4.5 Muy Malo	5. Ruina
0	0,000%	0,032%	2,520%	8,090%	18,100%	33,200%	52,600%	75,200%	100,000%
1	0,505%	0,537%	3,010%	8,550%	18,510%	33,540%	52,840%	75,320%	100,000%
2	1,020%	1,052%	3,510%	9,030%	18,940%	33,890%	53,090%	75,450%	100,000%
3	1,545%	1,577%	4,030%	9,510%	19,370%	34,230%	53,340%	75,580%	100,000%
4	2,080%	2,111%	4,550%	10,000%	19,800%	34,590%	53,590%	75,710%	100,000%
5	2,625%	2,656%	5,080%	10,500%	20,250%	34,950%	53,840%	75,850%	100,000%
6	3,180%	3,211%	5,620%	11,010%	20,700%	35,320%	54,110%	75,990%	100,000%
7	3,745%	3,776%	6,170%	11,530%	21,170%	35,700%	54,380%	76,130%	100,000%
8	4,320%	4,351%	6,730%	12,060%	21,640%	36,090%	54,650%	76,270%	100,000%
9	4,905%	4,935%	7,300%	12,600%	22,120%	36,480%	54,930%	76,410%	100,000%
10	5,500%	5,530%	7,880%	13,150%	22,600%	36,870%	55,210%	76,560%	100,000%
11	6,105%	6,135%	8,470%	13,700%	23,100%	37,270%	55,490%	76,710%	100,000%
12	6,720%	6,750%	9,070%	14,270%	23,610%	37,680%	55,780%	76,860%	100,000%
13	7,345%	7,375%	9,680%	14,840%	24,120%	38,100%	56,080%	77,020%	100,000%
14	7,980%	8,009%	10,300%	15,420%	24,630%	38,520%	56,380%	77,180%	100,000%
15	8,625%	8,654%	10,930%	16,020%	25,160%	38,950%	56,690%	77,340%	100,000%
16	9,280%	9,309%	11,570%	16,620%	25,700%	39,390%	57,000%	77,500%	100,000%
17	9,945%	9,974%	12,220%	17,230%	26,250%	39,840%	57,310%	77,660%	100,000%
18	10,620%	10,649%	12,870%	17,850%	26,800%	40,290%	57,630%	77,830%	100,000%
19	11,305%	11,333%	13,540%	18,480%	27,360%	40,750%	57,960%	78,000%	100,000%
20	12,000%	12,028%	14,220%	19,120%	27,930%	41,220%	58,290%	78,170%	100,000%
21	12,705%	12,733%	14,910%	19,770%	28,510%	41,690%	58,620%	78,350%	100,000%
22	13,420%	13,448%	15,600%	20,420%	29,090%	42,160%	58,960%	78,530%	100,000%
23	14,145%	14,173%	16,310%	21,090%	29,680%	42,650%	59,300%	78,710%	100,000%
24	14,880%	14,907%	17,030%	21,770%	30,280%	43,140%	59,650%	78,890%	100,000%
25	15,625%	15,652%	17,750%	22,450%	30,890%	43,640%	60,000%	79,070%	100,000%
26	16,380%	16,407%	18,490%	23,140%	31,510%	44,140%	60,360%	79,260%	100,000%
27	17,145%	17,171%	19,230%	23,850%	32,140%	44,650%	60,720%	79,450%	100,000%
28	17,920%	17,956%	19,990%	24,560%	32,780%	45,170%	61,090%	79,640%	100,000%
29	18,705%	18,731%	20,750%	25,280%	33,420%	45,690%	61,460%	79,840%	100,000%
30	19,500%	19,526%	21,530%	26,010%	34,070%	46,220%	61,840%	80,040%	100,000%
31	20,305%	20,330%	22,310%	26,750%	34,730%	46,760%	62,220%	80,240%	100,000%
32	21,120%	21,155%	23,110%	27,500%	35,400%	47,310%	62,610%	80,440%	100,000%
33	21,945%	21,970%	23,900%	28,260%	36,070%	47,860%	63,000%	80,640%	100,000%
34	22,780%	22,805%	24,730%	29,030%	36,760%	48,420%	63,400%	80,850%	100,000%
35	23,625%	23,649%	25,550%	29,800%	37,450%	48,980%	63,800%	81,060%	100,000%
36	24,480%	24,504%	26,380%	30,590%	38,150%	49,550%	64,200%	81,270%	100,000%
37	25,345%	25,349%	27,230%	31,380%	38,860%	50,130%	64,610%	81,480%	100,000%
38	26,220%	26,244%	28,080%	32,190%	39,570%	50,710%	65,030%	81,700%	100,000%
39	27,105%	27,128%	28,940%	33,000%	40,300%	51,300%	65,450%	81,920%	100,000%
40	28,000%	28,023%	29,810%	33,820%	41,030%	51,900%	65,870%	82,140%	100,000%
41	28,905%	28,928%	30,700%	34,660%	41,770%	52,510%	66,300%	82,370%	100,000%
42	29,820%	29,842%	31,590%	35,500%	42,520%	53,120%	66,730%	82,600%	100,000%
43	30,745%	30,767%	32,490%	36,350%	43,280%	53,740%	67,170%	82,830%	100,000%
44	31,680%	31,702%	33,400%	37,210%	44,050%	54,360%	67,610%	83,060%	100,000%
45	32,625%	32,646%	34,320%	38,080%	44,820%	54,990%	68,060%	83,290%	100,000%
46	33,580%	33,601%	35,250%	38,950%	45,600%	55,630%	68,510%	83,530%	100,000%
47	34,545%	34,566%	36,190%	39,840%	46,390%	56,280%	68,970%	83,770%	100,000%
48	35,520%	35,541%	37,140%	40,740%	47,190%	56,930%	69,430%	84,010%	100,000%
49	36,505%	36,525%	38,100%	41,640%	48,000%	57,590%	69,900%	84,250%	100,000%

Estados 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

Asignación VUR	Obra Gruesa	Terminaciones	Instalaciones
1. Excelente	20	5	7
1.5 Muy Bueno	20	5	7
2. Bueno	15	3	5
2.5 Normal	15	3	5
3. Regular	10	2	3
3.5 Deficiente	10	2	3
4. Malo	0	0	0
4.5 Muy Malo	0	0	0
5. Ruina	0	0	0

50	37,500%	37,520%	39,070%	42,560%	48,810%	58,250%	70,370%	84,500%	100,000%
51	38,505%	38,525%	40,050%	43,480%	49,630%	58,920%	70,850%	84,750%	100,000%
52	39,520%	39,539%	41,040%	44,410%	50,460%	59,600%	71,330%	85,000%	100,000%
53	40,545%	40,564%	42,040%	45,350%	51,300%	60,280%	71,820%	85,250%	100,000%
54	41,580%	41,599%	43,050%	46,300%	52,150%	60,970%	72,310%	85,510%	100,000%
55	42,625%	42,643%	44,070%	47,260%	53,010%	61,670%	72,800%	85,770%	100,000%
56	43,680%	43,698%	45,100%	48,240%	53,870%	62,380%	73,300%	86,030%	100,000%
57	44,745%	44,763%	46,140%	49,220%	54,740%	63,090%	73,810%	86,290%	100,000%
58	45,820%	45,837%	47,190%	50,200%	55,620%	63,810%	74,320%	86,560%	100,000%
59	46,905%	46,922%	48,250%	51,200%	56,510%	64,530%	74,830%	86,830%	100,000%
60	48,000%	48,017%	49,320%	52,200%	57,410%	65,260%	75,350%	87,100%	100,000%
61	49,105%	49,121%	50,390%	53,220%	58,320%	66,000%	75,870%	87,380%	100,000%
62	50,220%	50,236%	51,470%	54,250%	59,230%	66,750%	76,400%	87,660%	100,000%
63	51,345%	51,361%	52,570%	55,280%	60,150%	67,500%	76,940%	87,940%	100,000%
64	52,480%	52,495%	53,680%	56,320%	61,080%	68,260%	77,480%	88,220%	100,000%
65	53,625%	53,640%	54,800%	57,380%	62,020%	69,020%	78,020%	88,500%	100,000%
66	54,780%	54,794%	55,930%	58,440%	62,960%	69,790%	78,570%	88,790%	100,000%
67	55,945%	55,959%	57,060%	59,510%	63,920%	70,570%	79,120%	89,080%	100,000%
68	57,120%	57,134%	58,200%	60,590%	64,880%	71,360%	79,680%	89,370%	100,000%
69	58,305%	58,318%	59,360%	61,680%	65,850%	72,150%	80,240%	89,660%	100,000%
70	59,500%	59,513%	60,520%	62,780%	66,830%	72,950%	80,800%	89,960%	100,000%
71	60,705%	60,718%	61,700%	63,880%	67,820%	73,750%	81,370%	90,260%	100,000%
72	61,920%	61,932%	62,880%	65,000%	68,810%	74,560%	81,950%	90,560%	100,000%
73	63,145%	63,157%	64,080%	66,130%	69,810%	75,380%	82,530%	90,860%	100,000%
74	64,380%	64,391%	65,280%	67,260%	70,830%	76,210%	83,120%	91,170%	100,000%
75	65,625%	65,636%	66,490%	68,410%	71,850%	77,040%	83,710%	91,470%	100,000%
76	66,880%	66,891%	67,710%	69,560%	72,870%	77,880%	84,300%	91,780%	100,000%
77	68,145%	68,155%	68,950%	70,720%	73,910%	78,720%	84,900%	92,100%	100,000%
78	69,420%	69,430%	70,190%	71,890%	74,950%	79,570%	85,500%	92,420%	100,000%
79	70,705%	70,714%	71,440%	73,070%	76,010%	80,430%	86,110%	92,740%	100,000%
80	72,000%	72,009%	72,710%	74,270%	77,070%	81,300%	86,730%	93,060%	100,000%
81	73,305%	73,314%	73,980%	75,470%	78,140%	82,170%	87,350%	93,380%	100,000%
82	74,620%	74,628%	75,260%	76,670%	79,210%	83,050%	87,970%	93,700%	100,000%
83	75,945%	75,953%	76,560%	77,890%	80,300%	83,930%	88,600%	94,030%	100,000%
84	77,280%	77,287%	77,850%	79,120%	81,390%	84,820%	89,230%	94,360%	100,000%
85	78,625%	78,632%	79,160%	80,350%	82,490%	85,720%	89,870%	94,700%	100,000%
86	79,980%	79,986%	80,480%	81,600%	83,600%	86,630%	90,510%	95,040%	100,000%
87	81,345%	81,351%	81,820%	82,850%	84,720%	87,540%	91,160%	95,380%	100,000%
88	82,720%	82,725%	83,160%	84,120%	85,850%	88,460%	91,810%	95,720%	100,000%
89	84,105%	84,110%	84,510%	85,390%	86,980%	89,380%	92,470%	96,060%	100,000%
90	85,500%	85,505%	85,870%	86,670%	88,120%	90,310%	93,130%	96,400%	100,000%
91	86,905%	86,909%	87,230%	87,960%	89,270%	91,250%	93,790%	96,750%	100,000%
92	88,320%	88,324%	88,610%	89,260%	90,430%	92,200%	94,460%	97,100%	100,000%
93	89,745%	89,748%	90,000%	90,570%	91,590%	93,150%	95,140%	97,450%	100,000%
94	91,180%	91,183%	91,400%	91,890%	92,770%	94,110%	95,820%	97,810%	100,000%
95	92,625%	92,627%	92,810%	93,220%	93,960%	95,070%	96,500%	98,170%	100,000%
96	94,080%	94,082%	94,230%	94,560%	95,150%	96,040%	97,190%	98,530%	100,000%
97	95,545%	95,546%	95,660%	95,910%	96,350%	97,020%	97,890%	98,890%	100,000%
98	97,020%	97,021%	97,100%	97,260%	97,560%	98,010%	98,590%	99,260%	100,000%
99	98,505%	98,505%	98,540%	98,630%	98,780%	99,000%	99,290%	99,630%	100,000%
100	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%	100,000%

**COSTOS UNITARIOS DE CONSTRUCCION UF/m² PARA ENFOQUE DE COSTO**  
**EDIFICACIONES TRADICIONALES. VALORES EN UF/m²**

Año Base 2013 / Factor:	Clase / Categoría	Descripción	Calidad						
			1. Superior	1.5 Muy Buena	2. Buena	2.5 Corriente	3. Regular	4. Baja	5. Inferior
	A. Acero	Estructura soportante de acero, entrepisos de perfiles de acero o losas de hormigón armado	26,40	24,20	22,00	19,80	17,60	14,30	11,00
	B. Hormigón	Estructura de hormigón armado o mixta h.a. y acero. Entrepisos en losas de h.a.	29,70	26,40	24,20	20,90	18,70	16,50	14,30
	C. Alb. Conf	Muros soportantes de ladrillo y/o bloques de cemento, confinados entre pilares y cadenas de h.a. Entrepisos en losas de h.a. o madera	26,40	24,20	22,00	19,80	17,60	14,30	11,00
	D. Alb. Armada	Muros de albañilería armada (espárragos interiores y cadenas de h.a. También construcciones de albañilería en piedra u otros, confinados en pilares y cadenas de h.a. losas	25,30	23,10	20,90	18,70	16,50	13,20	9,90
	E. Madera	Estructura soportante de madera. Paneles de madera, fibrocemento o yeso carbón. Entrepisos de madera	23,10	20,90	18,70	17,60	14,30	11,00	8,80
	F. Adobe	Obras de adobe, tierra cemento u otros materiales livianos aglomerados con cemento. Entrepisos de madera	16,00	14,50	13,42	12,20	9,50	7,60	3,90
	G. Pref. Metal	Prefabricada: Estructura metálica; panel exterior madera corriente, prefabricados de hormigón o fibrocemento. Panel interior madera corriente o aglomerada, prefabricados de hormigón o fibrocemento	15,40	14,30	13,20	11,00	10,50	7,70	6,60
	H. Pref. Madera	Prefabricada: Estructura madera; panel exterior madera corriente, fibrocemento o similares. Panel interior madera corriente o aglomerada, yaso cartón.	14,90	13,80	12,70	10,50	9,90	7,20	6,10
	I. Pref. Hormigón	Prefabricada: Construcciones de placas o paneles prefabricados: hormigón liviano, fibrocemento u otro. Incluye sistemas de mallas metálicas, con alma de poliestireno y revestimiento estucado.	19,80	17,60	15,40	13,80	11,00	8,30	6,10
	AA. Galpón	Otras: Galpones. Estructura vertical acero / techumbre acero	8,8	7,2	5,5	4,4	3,3	2,8	2,2
	AB.Estac	Otras: Estacionam. Estructura vertical acero / techumbre hormigón	6,6	6,1	5,5	5,0	4,4	3,9	3,3
	AE. Galpón	Otras: Galpones/CoBERTIZOS. Estructura vertical acero / techumbre madera	5,5	5,0	4,4	3,9	3,3	2,8	2,2
	BA. Galpón	Otras: Galpones. Estructura vertical hormigón / techumbre acero	11,0	9,9	8,8	7,7	6,6	6,6	6,6
	BB. Galpón	Otras: Galpón. Estructura vertical hormigón / techumbre hormigón	12,1	11,0	9,9	8,8	7,7	7,7	7,7
	BE. Galpón	Otras: Galpón. Estructura vertical hormigón / techumbre madera	9,9	8,8	7,7	6,6	5,5	5,5	5,5
	CA. Edificio	Otras: Edificio. Estructura vertical albañilería confinada / techumbre acero	25,9	23,7	21,5	19,3	17,1	13,8	10,5
	CE. Edificio	Otras: Edificio. Estructura vertical albañilería confinada / techumbre madera	24,8	22,6	20,4	18,2	16,0	12,7	9,9
	EE. Galpón	Otras: Galpones/CoBERTIZOS. Estructura vertical madera / techumbre madera	6,3	5,1	4,4	4,2	3,9	3,5	3,3
	FE. Adobe	Otras: Estructura vertical adobe / techumbre madera	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6	5,3	3,9
	MM. Autosoportante	Otras: Estructura vertical autosoportante / techumbre autosoportante	6,3	5,1	3,7	2,8	2,4	2,0	1,5
	MA. Autosoportante	Otras: Estructura vertical autosoportante / techumbre acero	6,3	5,1	3,7	2,8	2,4	2,0	1,5
	ME. Autosoportante	Otras: Estructura vertical autosoportante / techumbre madera	5,9	4,7	3,4	2,4	2,1	1,7	1,2
	Pavim. m²	Hormigones alto tráfico, asfaltos, radieres simples	1,5	1,4	1,3	1,2	1,1	0,9	0,8
	Cierro ml	Albañilería, Metálico, Vibrocet (ese orden de calidad)	1,3	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8	0,7
	Piscina m³	Hormigón, Fibra de vidrio (ese orden de calidad)	7,0	6,0	5,0	4,0	3,0	2,0	1,0
	Box Estac. Edificio	Hormigón, albañilería (orden según calidad)	400,0	350,0	300,0	250,0	200,0	150,0	100,0
	Bodega Edificio	Hormigón, albañilería, volcanita (orden según calidad)	150,0	125,0	100,0	75,0	50,0	40,0	30,0

## Vida Útil Teórica por Clase/Calidad

Clase/Calidad	Calidad						
	1. Superior	1.5 Muy Buena	2. Buena	2.5 Corriente	3. Regular	4. Baja	5. Inferior
A. Acero	80,0	80,0	80,0	70,0	60,0	55,0	50,0
B. Hormigón	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	75,0	75,0
C. Alb. Conf	70,0	70,0	70,0	70,0	60,0	55,0	55,0
D. Alb. Armada	70,0	70,0	70,0	65,0	60,0	55,0	50,0
E. Madera	50,0	50,0	50,0	45,0	45,0	40,0	40,0
F. Adobe	50,0	50,0	45,0	45,0	40,0	30,0	20,0
G. Pref. Metal	40,0	40,0	40,0	40,0	35,0	25,0	20,0
H. Pref. Madera	40,0	40,0	40,0	40,0	35,0	30,0	30,0
I. Pref. Hormigón	40,0	40,0	40,0	40,0	35,0	30,0	30,0
AA. Galpón	40,0	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0
AB. Estac	40,0	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0
AE. Galpón	40,0	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0
BA. Galpón	40,0	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0
BB. Galpón	40,0	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0
BE. Galpón	40,0	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0
CA. Edificio	70,0	70,0	70,0	70,0	60,0	55,0	55,0
CE. Edificio	50,0	50,0	50,0	50,0	40,0	35,0	35,0
EE. Galpón	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	15,0	15,0
FE. Adobe	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	15,0	15,0
MM. Autosoportante	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0	30,0
MA. Autosoportante	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0	30,0
ME. Autosoportante	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0	30,0
Pavim. m²	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0	20,0	20,0
Cierro ml	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0	20,0	20,0
Piscina m³	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0	20,0	20,0
Box Estac. Edificio	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	75,0	75,0
Bodega Edificio	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	75,0	75,0
Instalaciones	40,0	40,0	40,0	30,0	30,0	30,0	30,0
Terminaciones	30,0	30,0	30,0	20,0	20,0	20,0	20,0



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