

Predio Agrícola

Sitio D, Pc. 4, Pc. 6 y Pc. 7 El Bollenar y Fundo Santa Ana de Mallarauco
Melipilla
XIII Región Metropolitana

N° Cliente 18443
N° Tinsa 414939
Fecha 15-10-2020

Nombre Predio

El Bollenar y Fundo San Ana de Mallarauco

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



Áreas de negocio en las que Tinsa Chile participa:

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

1. Introducción

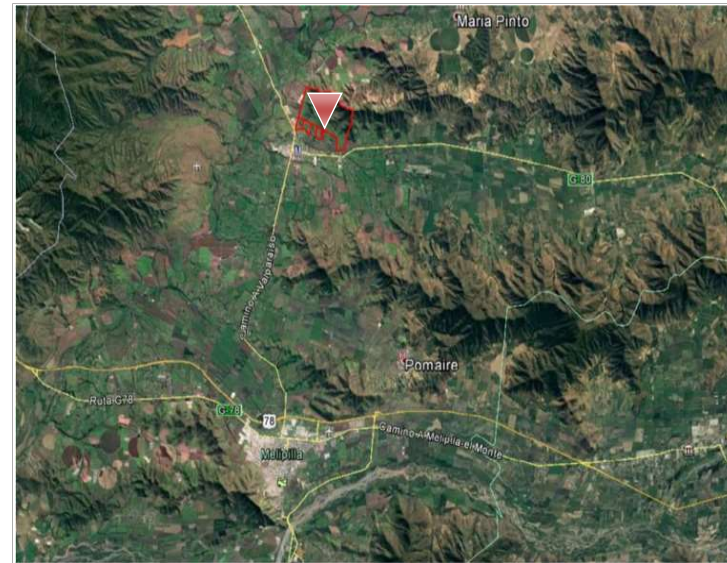
1.1. Identificación General

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:	Sitio D, Pc. 4, Pc. 6 y Pc. 7 El Bollenar y Fundo Santa Ana de Mallarauco
Comuna:	Melipilla
Región:	XIII Región Metropolitana
Sector:	Bollenar



Imagen Representativa

Revisión Escritura:	Si		
Roles:	2026-208; 2026-210; 2026-211 y 2026-010		
Avalúo Fiscal Total:	\$ 1.419.615.169 pesos		
Acogido a:	Se desconoce		
Destino SII:	Agrícola		
Uso Actual:	Agrícola		
Condición General:	Bueno Norma IFRS: Fijo		
Fecha de Inspección:	15-10-2020	N° Cliente	18443
Fecha de Informe:	15-10-2020	N° Tinsa	414939



Plano de Ubicación

1.2. Identificación de Inmuebles

ID	Terrenos	Clase	Descripción	Rol	Derecho / Limitación	Coord. Geográficas	Superficie	Unidad	Fuente
1	Pc 6 del P.P. El Bollenar - St. D	III-R	Terreno plano	2026-210	Dominio	-33.56024 -71.203423	4,40	Hás	Escrituras
2	Pc 6 del P.P. El Bollenar - St. D	VI	Terreno con pendiente	2026-210	Dominio	-33.56024 -71.203423	9,25	Hás	Escrituras
3	Pc 4 del P.P. El Bollenar	III-R	Terreno plano	2026-208	Dominio	-33.562589 -71.196695	3,80	Hás	Escrituras
4	Pc 4 del P.P. El Bollenar	VI	Terreno con pendiente	2026-208	Dominio	-33.562589 -71.196695	11,00	Hás	Escrituras
5	Pc 7 del P.P. El Bollenar	III-R	Terreno plano	2026-211	Dominio	-33.559017 -71.207192	13,50	Hás	Escrituras
6	Pc 7 del P.P. El Bollenar	VI	Terreno con pendiente	2026-211	Dominio	-33.559017 -71.207192	1,30	Hás	Escrituras
7	Fundo Santa Ana de Mallarauco	III-R	Terreno plano	2026-10	Dominio	-33.56024 -71.203423	110,00	Hás	Escrituras
8	Fundo Santa Ana de Mallarauco	IV-R	Terreno lomaje suave	2026-10	Dominio	-33.56024 -71.203423	63,80	Hás	Escrituras
9	Fundo Santa Ana de Mallarauco	VI	Terreno con pendiente	2026-10	Dominio	-33.56024 -71.203423	62,50	Hás	Escrituras
10	Fundo Santa Ana de Mallarauco	VII	Terreno con pendiente	2026-10	Dominio	-33.56024 -71.203423	199,10	Hás	Escrituras
Total							478,65		

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

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

ID	Construcciones	Descripción	Rol	Año Construcción	Situación Municipal	Superficie	Unidad	Fuente
1	Casa	Trabajador	2026-10	2000	Sin Info.	60,00	m ²	In Situ
2	Edificación	Bodega	2026-10	2000	Sin Info.	200,00	m ²	In Situ
Total						260,00		

ID	Obras Complementarias	Descripción	Rol	Año Construcción	Situación Municipal	Cantidad	Unidad	Fuente
a								

ID	Plantaciones - Especie	Variación	Producción	Año Plantación	Unidades por Há	Cantidad	Unidad	Fuente
1			Ton.				Hás	
Total						-		

ID	Derechos de Agua - Tipo	Descripción	Numero de Acciones	Caudal	Unidad	Fuente
1	Permanentes	Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Manzano (Rol 2026-208)	0,38	4,18	Lts/Seg	Escrituras
2	Permanentes	Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Manzano (Rol 2026-210)	0,51	5,61	Lts/Seg	Escrituras
3	Permanentes	Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Manzano (Rol 2026-211)	0,42	4,62	Lts/Seg	Escrituras
4	Permanentes	Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Manzano (Rol 2026-10)	7,00	77,00	Lts/Seg	Escrituras
Total			8,31	91,41		

(2) Derechos de aguas referidos al rol 2026-10, señalan 2/3 partes del Canal Manzano, las que equivaldrían a 7 acciones.

Se recomienda aportar mayores antecedentes que avalen dicha cuantía de acciones.

1.3. Alcance

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

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

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

1.4. Definiciones

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

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

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

1.5. Marco Normativo IFRS

1.5.1. NIC 16 - Propiedades, Planta y Equipo

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

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

Medición del Valor:

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

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

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

1.5.1. NIC 38 - Activos Intangibles

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

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

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

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

Medición del Valor:

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

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

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

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

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

1.5.1. NIC 38 - Activos Biológicos

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

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

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

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

Medición del Valor:

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

1.6. Metodología

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

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

2. Principales Supuestos Utilizados

2.1. Fecha del Informe y Referencias Monetarias

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

2.2. Información Utilizada

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

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

2.3. Costo Reposición a Nuevo (CRN)

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

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

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

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

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

2.4. Descomponetización del CRN

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

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

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

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

2.5. Vida Útil Técnica (VU)

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

2.6. Antigüedad (VUTrans)

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

2.7. Vida Útil Remanente (VUR)

Corresponde al periodo estimado durante el cual se espera que una edificación de una edad efectiva sea usada antes de ser demolida. Para la valoración 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 valoración. Todo expresado en años.

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

2.8. Depreciación

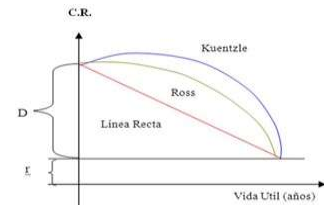
Para estimar la depreciación las edificaciones se utilizó la fórmula de **Ross - Heidecke**, método para depreciar edificaciones civiles. Este considera:

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

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

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

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



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

Tabla con escala de estados de conservación R-H

2.9. Valor Residual (VR)

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

2.10. Comparables de Mercado

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

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

Jerarquías del Valor Razonable:

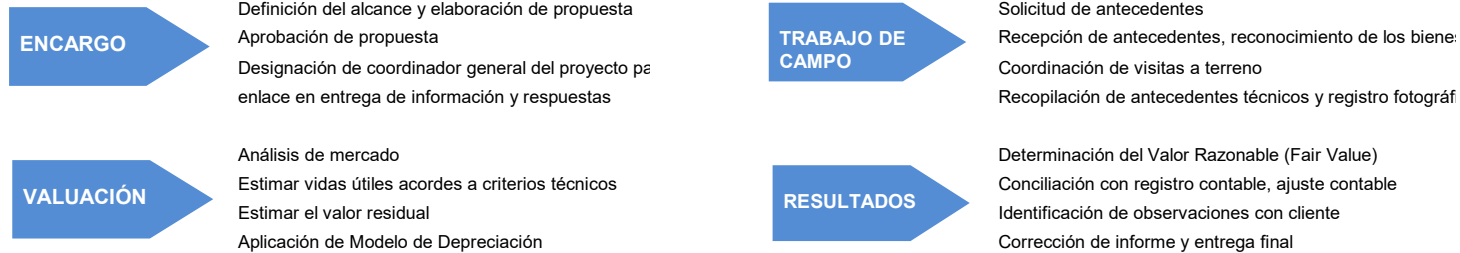
- ▶ Nivel 1: Precios cotizados sin ajustar
- ▶ Nivel 2: Variables observables en el mercado distintas al nivel 1
- ▶ Nivel 3: Variables no observables en el mercado.

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

3. Descripción del Trabajo Realizado

3.1. Procedimientos Realizados

Dentro de los procedimientos realizados se consideraron los siguientes:



3.2. Trabajo de Campo

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



3.3. Limitaciones de nuestro Trabajo

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

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

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

4. Antecedentes

4.1. Antecedentes Normativos

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

n°	Zona Normativa de Edificación	Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coef. Constr.	Coef. Ocup Suelo	Coef. Área Libre	Rasante	Altura Máxima	Antejardín Mínimo	Distanc. a Medianero	Sistema de Agrupamiento
I	Predios rústicos	Hab/Há	4 Hás (*)	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC

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

4.2. Descripción del Sector

► Localización

La propiedad se emplaza en la comuna de Melipilla, Provincia de Melipilla, Región Metropolitana. Sector Bollenar.

En Área de Interés Agropecuario Exclusivo (sectores de planicies a ondulados) y en Área Restringida por Cordones Montañosos (sectores de ladera y cerros) según PRMS

► Características

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

La propiedad presenta acceso directo por camino público.

► Infraestructura y Urbanización

El sector presenta 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 "Parte del P. P. El Bollenar y Fundo San Ana de Mallarauco", compuesta por 4 roles colindantes de 478,65 ha según títulos y 447,95 ha según SII; para términos contables se considera la superficie según títulos de dominio.

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

Posee sectores de topografía mixta, con sectores de planicies a suavemente ondulados destinado a la agricultura tradicional y ganadería, junto a laderos y cerros de topografía escarpada de difícil accesibilidad y manejo.

Cuenta con derechos de aguas superficiales inscritos.

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

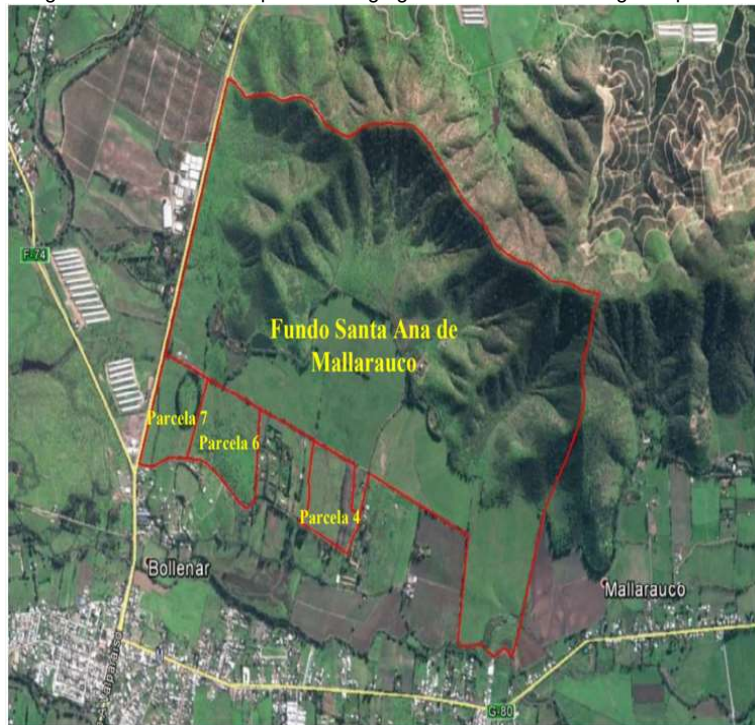


Imagen Google Satelital / Physical

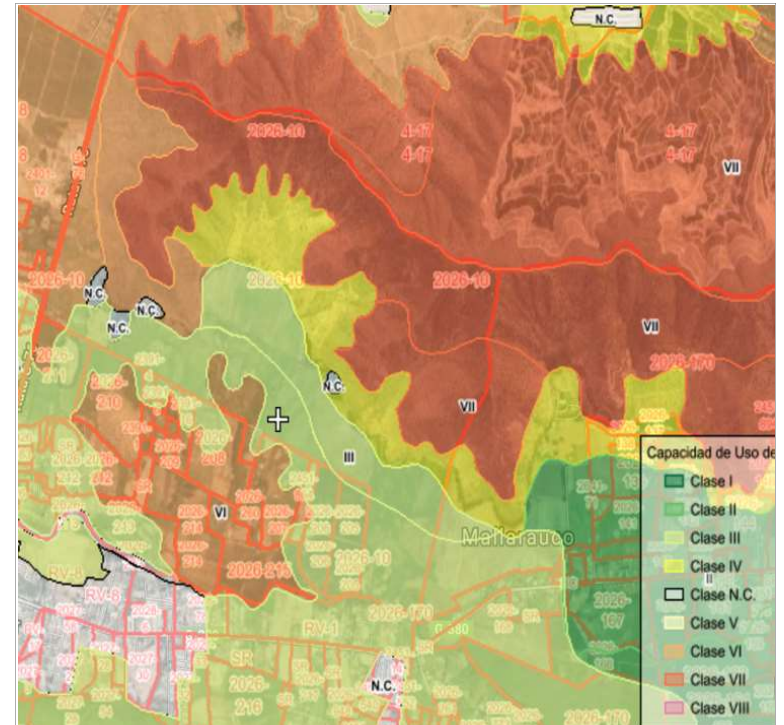


Imagen Clasificación de Suelos

5.2. Atributos Generales

▶ Las principales fortalezas de la propiedad se indican a continuación:

- El clima predominante en la comuna de Melipilla es favorable para la producción agrícola.
- Cuenta con derechos de aguas suficientes para el riego de una cantidad superior a 90 hectáreas.

▶ Las principales debilidades de la propiedad se indican a continuación:

- Cuenta con gran retazo de forma irregular con relieve mixto (topografía escarpada), lo cual imposibilita su aprovechamiento máximo.
- Propiedad cuenta con emplazamiento en sector rural de la comuna.
- La calidad de suelos del terreno (en contraposición a otros inmuebles de la Sociedad) es deficitaria.

▶ Las oportunidades y amenazas externas se indican a continuación:

Oportunidad:

- Cuenta con buena conectividad y vías expeditas hacia Melipilla y María Pinto.

Amenazas:

- Ausencia de equipamiento cercano (Salud, Comercio, Servicios).

5.3. Terreno

► Descripción Detallada

La propiedad corresponde a una unidad productiva compuesta por 4 roles colindantes, los cuales corresponden a Las Parcelas 4, 6 (junto a Sitio D) y 7 de la Parcelación El Bollenar; y el Fundo Santa Ana de Mallarauco. Dichos roles presentan una superficie de 478,65 ha según los títulos de dominio y 447,95 ha según SII. La propiedad posee suelos de aptitud agrícola destinado a la producción de cultivos anuales, cuentan con topografía mixta con suelos planos, lomajes suaves, laderas u cerro. Propiedad cuenta con derechos de aguas inscritos y construcciones. No cuenta con plantaciones frutales.

Los suelos de esta propiedad, corresponden a suelos Clase III, IV, VI y VII. Suelos de la propiedad corresponden a suelos de la Serie Alhué (AHE), La serie Alhué es un miembro de la familia, "Ashy , thermic, Xeric Durandeps", Son suelos ligeramente profundos, que tienen un horizonte A de color pardo oscuro, en matices del 7,5 YR Ó 10 YR, textura moderadamente gruesa y estructura de bloques subangulares medios débiles, aunque la superficie misma presenta una estructura granular media débil. El horizonte B cámbico es de color pardo oscuro en matiz 7,5 YR, texturas gruesas y estructura de bloques subangulares finos débiles. El horizonte C varía en color desde pardo oscuro en matices del 7,5 YR a pardo grisáceo en matices del 10 YR, texturas gruesas, no estructurado y con fragmentos del inferior subyacente incluidos. El horizonte C2m (duripan), es de color pardo pálido en matiz del 10 YR, de textura gruesa o moderadamente gruesa, no estructurado, extraordinariamente duro y muy fino, en realidad indurado, con poros y sin raíces. En profundidad, los materiales arenosos del horizonte C3, se encuentran sueltos, son de color pardo amarillento pálido en matices del 10 YR, escasamente porosos.

Observaciones:

- Para efectos de valoración, se considera superficie según títulos de dominio; lo cual es coincidente con información de contacto y planimetría de la propiedad.
- Según antecedentes aportados, existen bienes comunes asociados a la propiedad. Dichos bienes comunes no se valoran en el presente informe de tasación.
- Terrenos clases III-IV se han catalogado bajo condición de riego, son sectores potencialmente regables y en parte cultivados. Para fines de garantía bancaria su categorización dependerá del caudal asociado a los derechos de aguas legalmente inscritos; independiente que el inmueble posea tranques de acumulación que podrían asegurar una mayor área de riego.
- Derechos de aguas referidos al rol 2026-10, señalan 2/3 partes del Canal Manzano, las que equivaldrían a 7 acciones, se recomienda aportar mayores antecedentes que avalen dicha cuantía de acciones.

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

El clima es templado y cálido en Melipilla. En invierno hay en Melipilla mucho más lluvia que en verano. La clasificación del clima de Köppen-Geiger es Csa. La temperatura promedio en Melipilla 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 mes 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):		Nº de heladas anuales:	
---------------------------------	-----	-------------------------------	--------------------	-------------------------	--	-------------------------------	--

► **1) Parcela 6 y Sitio D P. P. El Bollenar (rol 2026-210)**

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		13,65	Clases	VI, III	Norte	Sector reserva del Fundo Santa Ana de Mallarauco;
Según Planos		-	Orientación	Norte	Sur	Parcela N°8, camino interior de por medio;
Según Levantamiento		-	Topografía	Relieve irreg.	Oriente	Parcela N° 5;
Según SII		17,95	Forma	Irregular	Poniente	Camino público a María Pinto.
Adoptada		13,65	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2075, N° 3684, año 2008, CBR Melipilla

► **2) Pc 4 (rol 2026-208)**

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		14,80	Clases	VI, III	Norte	Reserva del Fundo Santa Ana de Mallarauco;
Según Planos		-	Orientación	Norte	Sur	Parcela N°10, Parcela N°11, camino interior de por medio;
Según Levantamiento		-	Topografía	Relieve irreg.	Oriente	Parcela N°3 y sitio bienes comunes especiales;
Según SII		13,30	Forma	Irregular	Poniente	Parcela N°5.
Adoptada		14,80	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2048 vta., N° 3636, año 2008, CBR Melipilla

► **3) Pc 7 (rol 2026-211)**

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		14,80	Clases	VI, III	Norte	Sector reserva del Fundo Santa Ana de Mallarauco;
Según Planos		-	Orientación	Norte	Sur	Parcela 8, camino interior de por medio;
Según Levantamiento		-	Topografía	Relieve irreg.	Oriente	Parcela 6;
Según SII		15,90	Forma	Irregular	Poniente	Camino público de María Pinto.
Adoptada		14,80	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2076 , N° 3686, año 2008, CBR Melipilla

► **4) Fundo Santa Ana de Mallarauco (rol 2026-10)**

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		435,40	Clases	III, IV, VI, VII	Norte	Asentamiento Baracaldo;
Según Planos		-	Orientación	Norte	Sur	Sector expropiado y Fundo Mallarauco o San Ramón;
Según Levantamiento		-	Topografía	Relieve irreg.	Oriente	Asentamiento San Ramón;
Según SII		400,80	Forma	Irregular	Poniente	Camino Melipilla a María Pinto.
Adoptada		435,40	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2026, N° 3595, 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	478,65
Superficie Cesión	
Superficie Servidumbres	
Superficie Neta	478,65

5.4. Edificaciones

1) Casa Trabajador

Antecedentes Generales

Descripción / Uso:	Estructura y techumbre de madera con cubierta de planchas de zinc. Piso radier con cerámicas, cuenta con servicios de APR, fuerza eléctrica y alcantarillado.
--------------------	---



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	60,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	2000	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

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

Obra Gruesa

Estructura soportante:	E. Madera	Daños Sismo	No	Techumbre:	Cercha de madera	Vida Útil	45
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	20
Estado de conservación:	3. Regular			Tabiques:		VU Rem.	25
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Pavimentos secos:	Cerámica	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:	Cerámica	VU Trans.	5
Renovación reciente:	Si	Año	2015	Puertas:		VU Rem.	15
Revestimiento Exterior:				Ventanas:		VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:				Artefactos de baño:			
Cielos:				Mobiliario fijo:			

Instalaciones

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

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

2) Edificación Bodega**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Bodega estructura de madera, cubierta zinc y piso radier.
--------------------	---



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	200,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	2000	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

Programa:	Sin divisiones interiores.
-----------	----------------------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	AE. Galpón	Daños Sismo		Techumbre:	Cercha de madera	Vida Útil	40
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	20
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	20
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	25

Terminaciones

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

Instalaciones

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

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

5.7. Derechos de Agua - Valor desglosado

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

- 2/3 de las aguas del Canal Manzano que llegan al Fundo, para el riego del Fundo "Santa Ana de Mallarauco". Dichos derechos estarán asociados a 7 acciones del Canal Manzano, se recomienda validar lo anterior mediante certificado de Asociación de Canalistas/Junta Vigilancia;
- 0,38 regadores del Canal Manzano, para el riego de la Pc. N° 4 del Proyecto de Parcelación "El Bollenar";
- 0,42 para Pc. N° 6 y 0,09 regadores para el ex sitio D, ambos del Canal Manzano;
- 0,42 regadores del Canal Manzano, para el riego de la Pc N° 7 del Proyecto de Parcelación "El Bollenar".

Según antecedentes obtenidos al momento de la visita, cada acción del Canal El Manzano tiene una equivalencia de 11 l/seg, por lo tanto, propiedad cuenta con un caudal total asociado de 91,41 l/seg.

Antecedentes Generales	
Inscripción CBR de:	Melipilla
Región / Provincia / Comuna:	Metropolitana / Melipilla / Melipilla
Nombre del bien	Derechos de aguas superficiales Canal Manzano
Fojas / N° / Año:	343 vta / 506 / 2009
N° de acciones:	7
Caudal lts/seg:	77
Inscripción CBR de:	Melipilla
Región / Provincia / Comuna:	Metropolitana / Melipilla / Melipilla
Nombre del bien	Derechos de aguas superficiales Canal Manzano
Fojas / N° / Año:	347 vta / 638 / 2008
N° de acciones:	0,38
Caudal lts/seg:	4,18
Inscripción CBR de:	Melipilla
Región / Provincia / Comuna:	Metropolitana / Melipilla / Melipilla
Nombre del bien	Derechos de aguas superficiales Canal Manzano
Fojas / N° / Año:	353 / 649 / 2008
N° de acciones:	0,51
Caudal lts/seg:	5,61
Inscripción CBR de:	Melipilla
Región / Provincia / Comuna:	Metropolitana / Melipilla / Melipilla
Nombre del bien	Derechos de aguas superficiales Canal Manzano
Fojas / N° / Año:	353 vta / 650 / 2008
N° de acciones:	0,42
Caudal lts/seg:	4,62

n	Fecha	Tipo de Referencia	Ubicación	Cuenca	Link / Código / Foja / Fono	Cantidad Litros/segundo	Valor UF	Valor \$	índices	
									\$(Lt/ seg)	UF/(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	362,70	\$ 8.050.000	3.500.000	158
3	2020	Oferta pública	III Sección Río Maipo (93,5 l/s)	Maipo	http://www.aguacircud-ar.cl/00560-057-13	93,50	5.211,11	\$ 149.393.977	1.597.797	56
4	20-06-2019	Compraventa	Álveo Río Maipo, III Sección (25 Litros/segundo) (*)	Maipo	F. 0 N° 258, 2019	25,00	1.090	\$ 31.250.000	1.250.000	44
5	28-06-2019	Compraventa	Río Maipo, Provincia de Melipilla (50 Litros/segundo)	Maipo	F. 167 N° 282, 2019	150,00	6.279	\$ 180.000.000	1.200.000	42
(*) Escrituras revisadas en la DGA, no señalan Fojas asociadas (documentos digitalizados en formato PDF).										
Promedio Aguas Superficiales						55,25		\$ 76.638.795	2.042.648	78

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

6. Metodologías de Valoración

► Metodologías de Valoración Según Tipo de Activo

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

► Valoración de los inmuebles

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

► Valor Global Empresa

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

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

6.1. Enfoque de Mercado - Terreno

▶ Terreno

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

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

▶ Comparables de Mercado

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

▶ Homologación de Testigos:

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

▶ Datos de entrada Nivel 1 (NIIF 13):

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

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

Enfoque de Mercado - Testigos de Venta Fecha: 15-10-2020 Valor UF: \$ 28.749,73

n	Fecha	Tipo de Referencia	Ubicación	Evaluación Comparativa	Fuente	Link / Código Foja / Fono	Superficie Terreno (Hás)	Superficie Const. (m²)	Valor UF	Valor \$	índices	
											\$/Há	UF/Há
1	22-05-2019	CBR	Rol 2026-173, Pc. 3 PP Viña El Campesino, Melipilla	Mucho Mejor	Conservador	F.1172, N 2176, 2019	11,80		13.000,05	\$ 373.747.927	31.673.553	1101,70
2	05-07-2019	CBR	Rol 2009-108, Pc.3 PP El Pabellón, Melipilla	Mejor	Conservador	F1393v,N2590,2019	7,00		6.122,20	\$ 176.011.597	25.144.514	874,60
3	08-04-2019	CBR	Rol 2630-896, Lote 1 Reserva F. La Viluma, Melipilla	Mejor	Conservador	F1019,N1887,2019	25,00		22.674,00	\$ 651.871.378	26.074.855	906,96
4	13-02-2019	CBR	Roles 2029-145/357/113, Pc 26 PP Pimiento y Sta Elisa, Melipilla	Mucho Mejor	Conservador	F335,N624,2019	7,50		7.443,14	\$ 213.988.265	28.531.769	992,42
5	24-07-2019	CBR	Rol 2009-40,Pc. 14 PP Sn Carlos Cholqui, Melipilla	Similar	Conservador	F1356v,N2520,2019	50,40		38.814,57	\$ 1.115.908.408	22.141.040	770,13
6	15-05-2018	CBR	Rol 9-1, Parte del Fundo Porvenir, María Pinto	Mejor	Conservador	F1086,N1985,2018	46,95		47.515	\$ 1.366.043.421	29.095.707	1012,03
7	28-02-2019	CBR	Rol 16-233, Pc 75 PP Esperanza Loleo, María Pinto	Mucho Mejor	Conservador	F1082,N2001,201	9,80		12.447	\$ 357.847.027	36.515.003	1270,10
8	09-05-2019	CBR	Rol 2020-183,Pc. 16 PP San Rafael, Melipilla	Similar	Conservador	F992v,N1835,2019	9,00		6.858	\$ 197.174.848	21.908.316	762,04
9	07-08-2020	Oferta	María Pinto	Mejor	Economicos.cl	les/parcela-agricola-12	12,80		12.000	\$ 345.000.000	26.953.125	937,51
10	17-06-2019	Oferta	Melipilla	Similar	P.Inmobiliario	a-sector-las-praderas	28,00	320,00	18.900	\$ 543.369.897	19.406.068	675,00

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

HOMOLOGACIÓN DE TESTIGOS

n	Factores de Homologación por Tipo de Bien: Terreno												Coef. Homol.	Valor UF Homologado	Valor \$	índices	
	Tipo Referencia	%	Accesibilidad	%	Superficie	%	Geografía	%	Potencial Agro	%	Potencial Hidro	%				\$/Há	UF/Há
1	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Mejor	0,05	Mucho Mejor	0,07	Similar	0,00	0,19	10.530	\$ 302.735.821	25.655.578	892,38
2	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Mejor	0,05	Mucho Mejor	0,07	Similar	0,00	0,19	4.959	\$ 142.569.394	20.367.056	708,43
3	CBR	0,00	Levemente Peor	-0,03	Menor	0,05	Mejor	0,05	Mucho Mejor	0,07	Similar	0,00	0,14	19.500	\$ 560.609.385	22.424.375	779,99
4	CBR	0,00	Levemente Peor	-0,03	Mucho Menor	0,07	Mejor	0,05	Mucho Mejor	0,07	Similar	0,00	0,16	6.252	\$ 179.750.143	23.966.686	833,63
5	CBR	0,00	Levemente Peor	-0,03	Menor	0,05	Levemente Mejor	0,03	Mucho Mejor	0,07	Similar	0,00	0,12	34.157	\$ 981.999.399	19.484.115	677,71
6	CBR	0,00	Similar	0,00	Menor	0,05	Mejor	0,05	Mucho Mejor	0,07	Similar	0,00	0,17	39.437	\$ 1.133.816.039	24.149.436	839,99
7	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Mejor	0,05	Mucho Mejor	0,07	Similar	0,00	0,19	10.082	\$ 289.856.092	29.577.152	1028,78
8	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Mejor	0,05	Mucho Mejor	0,07	Similar	0,00	0,19	5.555	\$ 159.711.627	17.745.736	617,25
9	Oferta	0,10	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Mejor	0,05	Mejor	0,05	Mejor	0,05	0,32	8.160	\$ 234.600.000	18.328.125	637,51
10	Oferta	0,10	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Similar	0,00	Mejor	0,05	0,22	14.742	\$ 423.828.520	15.136.733	526,50

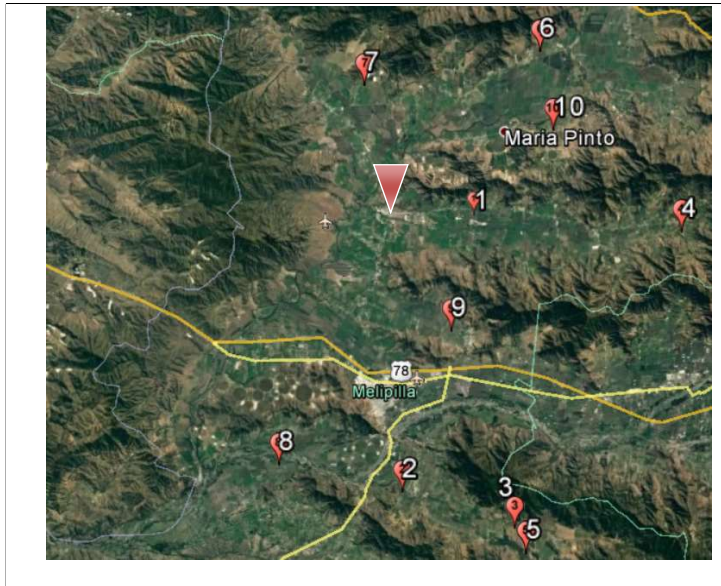
Promedios Homologados	Sup. Terreno (Hás)	20,83	15.337	\$ 440.947.642	21.683.499	754,22
Sectores arables (III-IV) bajo condición de riego	Sup. Terreno (Hás)	195,50	-	\$ 4.075.650.000	20.847.315	725,13
Tasación	Sup. Terreno (Hás)	478,65	173.166	\$ 4.978.473.178	10.401.072	361,78

Testigos homologados con un intervalo de confianza (al 95%) de \$18.974.791/ha a \$24.279.942/ha. Inmueble (zona arable) se valoriza en la cota baja 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, lo anterior, se ve reflejado en el factor de homologación "potencial agronómico", considerando para las muestras mejores características edáficas (suelos trabajados y plantados).

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
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
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
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
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:

21.683.499 \$/Hás, equivalentes a: 754,22 UF/Hás, para el activo analizado

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

Enfoque de Mercado - Testigos de Venta Fecha: 15-10-2020 Valor UF: \$ 28.749,73

n	Fecha	Tipo de Referencia	Ubicación	Evaluación Comparativa	Fuente	Link / Código / Foja / Fono	Superficie Terreno (Hás)	Superficie Const. (m²)	Valor UF	Valor \$	índices	
											\$/Há	UF/Há
1	02-05-2020	Oferta	Melipilla	Similar	P.Inmobiliario	no-los-guindos-cerro-t	110,00		11.304	\$ 325.000.000	2.954.545	0,00
2	05-03-2020	Oferta	Melipilla	Similar	P.Inmobiliario	8074-la-manga-60-uds	51,00	80,00	11.478	\$ 330.000.000	6.470.588	0,00
3	12-03-2020	Oferta	Melipilla	Mejor	P.Inmobiliario	26-san-pedro-melipilla	185,00		52.137	\$ 1.498.919.569	8.102.268	0,00
4	11-03-2019	CBR	Rol 200-27, Reserva Cora 3 y 5 PP El Parrón, María Pinto	Mejor	Conservador	F.891,N°1649, 2019	193,96		35.007,20	\$ 1.006.447.548	5.188.944	180,49
5	23-11-2018	CBR	Rol 2020-77, Hij, Quinta del ex Fdo. Santa Elena de Codigua, Melipilla	Mejor	Conservador	F29, N 56, 2019	166,03		48.714,57	\$ 1.400.530.735	8.435.408	293,41
6	06-02-2018	CBR	Rol 2029-280, Lt B RC PP Chile Nuevo, Melipilla	Similar	Conservador	F.238, N 436,2018	411,60		59.878	\$ 1.721.478.345	4.182.406	145,48
7	02-11-2017	CBR	Rol 15-810, Lt. HH Rva. Cora Hj. Sn. Juan Norte, María Pinto	Similar	Conservador	F. 2181,N4090,2017	178,70		6.839	\$ 196.613.079	1.100.241	38,27

Promedio Venta Real CBR	237,57	-	37.610	\$ 1.081.267.427	4.726.750	164,41
Promedio Ofertas De Mercado	115,33	26,67	24.973	\$ 717.973.190	5.842.467	0,00

HOMOLOGACIÓN DE TESTIGOS

n	Factores de Homologación por Tipo de Bien:				Terreno								Coef. Homol.	Valor UF Homologado	Valor \$	índices	
	Tipo Referencia	%	Accesibilidad	%	Superficie	%	Geografía	%	Potencial Agro	%	Potencial Hidro	%				\$/Há	UF/Há
1	Oferta	0,10	Similar	0,00	Menor	0,05	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	0,15	9.609	\$ 276.250.000	2.511.364	87,35
2	Oferta	0,10	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Levemente Mejor	0,03	Similar	0,00	0,20	9.183	\$ 264.000.000	5.176.471	180,05
3	Oferta	0,10	Similar	0,00	Menor	0,05	Mejor	0,05	Levemente Mejor	0,03	Similar	0,00	0,23	40.145	\$ 1.154.168.068	6.238.746	217,00
4	CBR	0,00	Similar	0,00	Menor	0,05	Mejor	0,05	Levemente Mejor	0,03	Similar	0,00	0,13	30.456	\$ 875.609.367	4.514.381	157,02
5	CBR	0,00	Similar	0,00	Menor	0,05	Mejor	0,05	Levemente Mejor	0,03	Similar	0,00	0,13	42.382	\$ 1.218.461.739	7.338.805	255,27
6	CBR	0,00	Similar	0,00	Mayor	-0,05	Mejor	0,05	Mejor	0,05	Similar	0,00	0,05	56.884	\$ 1.635.404.428	3.973.286	138,20
7	CBR	0,00	Similar	0,00	Menor	0,05	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	0,05	6.497	\$ 186.782.425	1.045.229	36,36

Promedios Homologados	Sup. Terreno (Hás)	185,18	27.879	\$ 801.525.147	4.399.754	153,04
Tasación (Sectores no arables VI-VII)	Sup. Terreno (Hás)	283,15	173.166	\$ 871.500.000	3.077.874	107,06

Testigos homologados con un intervalo de confianza (al 95%) de \$2.730.414/ha a \$6.055.451/ha. Sector de secano con capacidad de uso VI-VII se valoriza en la cota baja de las muestras, por cuanto factores de homologación como "geografía" y "potencial agronómico" son muy superiores en la mayoría de las muestras. Homologables de secano en zonas de "riego" son muy escasos, dado el escaso incentivo por adquirir bienes que no generan renta.

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

► **Ubicación aproximada de referentes**

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



Ref. 1: Propiedad en Tantehue, Melipilla, cuenta con 30 ha de lomajes/planicies y 80 ha de cerro. Capacidad de uso IV-VI; VII (estimada). Sin derechos de aguas.
Ref. 2: Propiedad con orientación agrícola ganadera, cuenta con casa y tranque; no describe/asocia derechos de aguas. Capacidad de uso estimada IV-VI.
Ref. 3: Propiedad de 185 ha, con 80 ha de planicies (41 ha plantadas), 35 ha de lomajes suaves y 70 ha de cerros. Posee derechos de aguas para el riego de 60 ha.
Ref. 4: Rol 200-27, Reserva Cora 3 y 5 PP El Parrón, María Pinto. Capacidad de uso según SII VI, no incorpora derechos de aguas (predio de secano, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.
Ref. 5: Rol 2020-77, Hij, Quinta del ex Fdo. Santa Elena de Codigua, Melipilla. Capacidad de uso según SII IV, no incorpora derechos de aguas (predio donde predomina el secano, solo venta de terrenos).
Ref. 6: Rol 2029-280, Lt B RC PP Chile Nuevo, Melipilla. Capacidad de uso según SII VI-VII (predominante, posee sectores en parte arables/regables), no incorpora derechos de aguas (predio en parte riego, donde predominan sectores escarpados, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.
Ref. 7: Rol 15-810, Lt. HH Rva. Cora Hj. Sn. Juan Norte, María Pinto. Capacidad de uso según SII VI, no incorpora derechos de aguas (predio de secano, solo venta de terrenos). Ubicación estimada, SII no cartografiado.

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:

4.399.754 \$/Hás, equivalentes a: 153,04 UF/Hás, para el activo analizado

6.2. Enfoque de Costos - Edificaciones

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

► Utilizamos Método: Directo

Para las edificaciones existentes se estimaron los costos de reposición a nuevo CRN, menos las deducciones por todas las formas pertinentes de depreciación, a fin de establecer el valor actual, o en el caso de propiedades especializadas o con mercado limitado, que rara vez se venden en el mercado si no es como parte de un negocio, y para las cuales no existe información de mercado fácilmente disponible.

Para la estimación del costo de reposición de las edificaciones, se han ponderado aspectos técnicos como data de las edificaciones, tipo y calidad de estructura y terminaciones, y estado de conservación, considerando además las instalaciones anexas como también sus obras complementarias. Esta información ha sido comparada y ponderada con información de presupuestos reales de ejecución de este tipo de construcciones proveniente de evaluaciones de proyectos realizados por nuestra compañía.

7. Resumen de Valoración

Fecha 15-10-2020

Cuadro Resumen de Valoración												Valor UF: \$ 28.749,73	
Terreno	Rol	Clase	Geografía	Derecho / Limitación	Superficie	Uní				\$ / Hás	UF/Hás	V. Razonable UF	V. Razonable \$
1	Pc 6 del P.P. El Bollenar - St. D Terreno plano	2026-210	III-R	Plana	Dominio	4,40	Hás			21.500.000	748	3.290,47	\$ 94.600.000
2	Pc 6 del P.P. El Bollenar - St. D Terreno con pendiente	2026-210	VI	Relieve irreg.	Dominio	9,25	Hás			8.000.000	278	2.573,94	\$ 74.000.000
3	Pc 4 del P.P. El Bollenar Terreno plano	2026-208	III-R	Plana	Dominio	3,80	Hás			21.500.000	748	2.841,77	\$ 81.700.000
4	Pc 4 del P.P. El Bollenar Terreno con pendiente	2026-208	VI	Relieve irreg.	Dominio	11,00	Hás			8.000.000	278	3.060,90	\$ 88.000.000
5	Pc 7 del P.P. El Bollenar Terreno plano	2026-211	III-R	Plana	Dominio	13,50	Hás			21.500.000	748	10.095,75	\$ 290.250.000
6	Pc 7 del P.P. El Bollenar Terreno con pendiente	2026-211	VI	Relieve irreg.	Dominio	1,30	Hás			8.000.000	278	361,74	\$ 10.400.000
7	Fundo Santa Ana de Mallarauco Terreno plano	2026-10	III-R	Plana	Dominio	110,00	Hás			21.500.000	748	82.261,64	\$ 2.365.000.000
8	Fundo Santa Ana de Mallarauco Terreno lomaje suave	2026-10	IV-R	Pend. suave	Dominio	63,80	Hás			19.500.000	678	43.273,45	\$ 1.244.100.000
9	Fundo Santa Ana de Mallarauco Terreno con pendiente	2026-10	VI	Relieve irreg.	Dominio	62,50	Hás			8.000.000	278	17.391,47	\$ 500.000.000
10	Fundo Santa Ana de Mallarauco Terreno con pendiente	2026-10	VII	Pend. fuerte	Dominio	199,10	Hás			1.000.000	35	6.925,28	\$ 199.100.000
Subtotal						478,65	Hás					172.076,40	\$ 4.947.150.000

Edificaciones	Rol	Sit. Munic.	Materialidad	Calidad	Estado	Superficie	Uní	CRN UF/m²	Total UF CRN	V.A. UF/m²	Valor Unitario UF/m²	Descomponetizado			V. Razonable UF	V. Razonable \$
												O.Gruesa	Termin.	Inst.		
1 Casa Trabajador	2026-10	Sin Info.	E. Madera	2.5 Corriente	2.5 Normal	60,00	m²	19,36	1.161,60	12,12	12,12	327,22	254,51	145,43	727,17	\$ 20.905.833
2 Edificación Bodega	2026-10	Sin Info.	AE. Galpón	2.5 Corriente	2.5 Normal	200,00	m²	4,29	858,00	1,81	1,81	163,06	126,82	72,47	362,35	\$ 10.417.345
Subtotal						260,00	m²	7,77	2.019,60	-	4,19				1.089,51	\$ 31.323.178

Obras Complementarias	Rol	Sit. Munic.	Materialidad	Calidad	Estado	Cantidad	Uní	CRN UF/Uní	Total UF CRN		V.A. UF/Uní		V. Razonable UF	V. Razonable \$
a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00		-	\$ -
Subtotal									-				-	\$ -

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 Manzano (Rol 2026-208)	Permanentes	0,38	4,18	Lts/Seg	69,57	\$ 2.000.000		290,79	\$ -
b Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Manzano (Rol 2026-210)	Permanentes	0,51	5,61	Lts/Seg	69,57	\$ 2.000.000		390,26	\$ -
c Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Manzano (Rol 2026-211)	Permanentes	0,42	4,62	Lts/Seg	69,57	\$ 2.000.000		321,39	\$ -
d Derechos de aguas superficiales provenientes del Canal Manzano (Rol 2026-10)	Permanentes	7,00	77,00	Lts/Seg	69,57	\$ 2.000.000		5.356,57	\$ -
Subtotal						91,41		278,26	\$ 6.359,02

Valor de Tasación (Valor Razonable):	Índice \$/Há Global	\$	10.401.072	UF	173.165,91	\$	4.978.473.178
Costo de Reposición a Nuevo (CRN) Edificaciones y OO.CC.				UF	2.019,60	\$	58.062.955

7.1. Conclusión

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

Mediante esta metodología se obtuvo un **VALOR de TASACIÓN de UF 173.165,91** para los activos analizados.

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

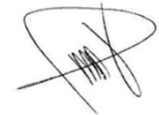
NOTAS: Las edificaciones que no cuentan con Recepción Final se consideran regularizables (en el caso que estén asociadas a la actividad agrícola de acuerdo a la norma); se recomienda aportar certificados de regularización para complementar análisis.

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 (coberturas plásticas) que son castigadas por entidades financieras.

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

TASADOR TINSA: Denniss Soto - Ingeniero Agrónomo

VISADOR TINSA: Daniel Velásquez Reyes - Ingeniero Agrónomo



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 abajo firmante

8 Registro Fotográfico de los Activos



ACCESO



CAMINO ACCESO



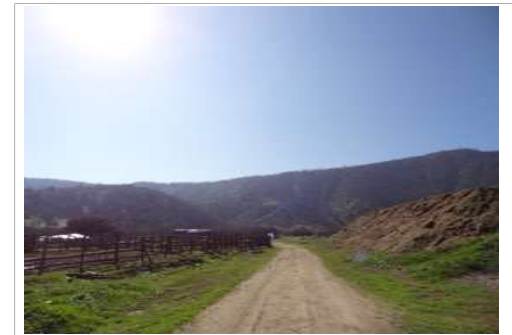
INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE

8.4. Planos, Certificado SII y Otros Anexos

Comuna	Melipilla	ROL	2026-208	Comuna	Melipilla	ROL	210
Dirección	PARCELA 4 BOLLENAR	ROL Bien Común	-	Dirección	PC 6 BOLLENAR	ROL Bien Común	-
Camino		Distancia		Camino		Distancia	
Mosaico		Destino	Agrícola	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	86,453,069	Avalúo Total Terreno	
Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones	

Exenciones			
Código Exención	Descripción	Año Término	% de Exención
Exención			

Desglose de Avalúo			
Suelos			
Línea	Código Suelo	Sector Exención	Superficie (Hect.)
1	3R		11.30
2	4R		2.00

Comuna	Melipilla	ROL	2026-211
Dirección	PARCELA 7 BOLLENAR	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	106,298,498	Avalúo Total Terreno	
Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones	

Exenciones			
Código Exención	Descripción	Año Término	% de Exención
Exención			

Desglose de Avalúo			
Suelos			
Línea	Código Suelo	Sector Exención	Superficie (Hect.)
1	3R		14.80
2	4R		1.10

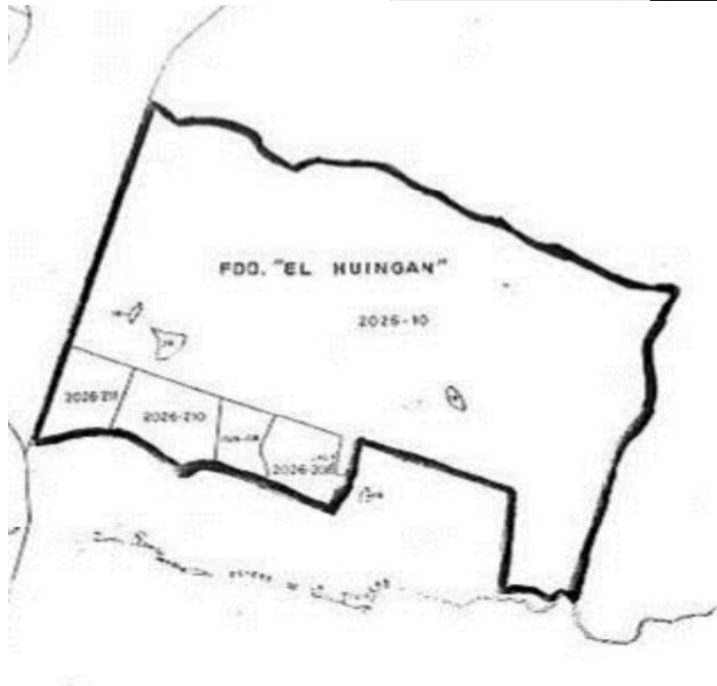
Datos Generales			
Comuna	Melipilla	ROL	2026-10
Dirección	STA ANA DE MALLARUCO	ROL Bien Común	-
Camino		Distancia	
Mosaico		Destino	Agrícola

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	276,848,837	Avalúo Total Terreno	
Avalúo Exento	12,422,109	Avalúo Total Construcciones	

Exenciones			
Código Exención	Descripción	Año Término	% de Exención
Exención			

Desglose de Avalúo			
Suelos			
Línea	Código Suelo	Sector Exención	Superficie (Hect.)
1	4		83.10
2	4R		37.00
3	6		75.50
4	7		226.20



8. Anexos

8.1. Cuadro de Valorización IFRS Descomponetizado de Edificaciones

n°	Obra Gruesa	Superficie m ²	CRN UF/m ²	Depreciación Ross - Heidecke					Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF	
				Vida útil	VUTr	V.U.R.	% V.U.T	Estado			Coef %
1	Casa Trabajador	60,00	19,36	45	20	25	44	3. Regular	44,05%	218,75	26,14
2	Edificación Bodega	200,00	4,29	40	20	25	37	2.5 Normal	31,38%	115,10	19,31
Subtotales Obra Gruesa		260,00	3,50	V.U.R. Global: 0			Valor Residual: 5%		333,85	45,44	

n°	Terminaciones	Superficie m ²	CRN UF/m ²	Depreciación Ross - Heidecke					Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF	
				Vida útil	VUTr	V.U.R.	% V.U.T	Estado			Coef %
1	Casa Trabajador	60,00	19,36	20	5	15	25	2.5 Normal	22%	86,71	20,33
2	Edificación Bodega	200,00	4,29	20	20	0	100	2.5 Normal	100%	285,29	15,02
Subtotales Terminaciones		260,00	2,72	V.U.R. Global: 0			Valor Residual: 5%		371,99	35,34	

n°	Instalaciones	Superficie m ²	CRN UF/m ²	Depreciación Ross - Heidecke					Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF	
				Vida útil	VUTr	V.U.R.	% V.U.T	Estado			Coef %
1	Casa Trabajador	60,00	19,36	30	20	10	66	2.5 Normal	58,44%	128,98	11,62
2	Edificación Bodega	200,00	4,29	30	20	10	66	2.5 Normal	58,44%	95,27	8,58
Subtotales Instalaciones		260,00	1,55	V.U.R. Global: 0			Valor Residual: 5%		224,25	20,20	

Total Edificaciones		260,00	7,77	V.U.R. Global: 0					930,09	100,98
----------------------------	--	---------------	-------------	-------------------------	--	--	--	--	---------------	---------------



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