

tinsa

www.tinsa.cl

Informe de Valoración Propiedad Agrícola:

Predio Agrícola

Altos del Membrillo S/n

Hualañe
VII Maule

Informe N° 16287

Fecha : 05-02-2019

Solicitante: Ramón Hernández

Agrícola Santa Adela Rauco Ltda.





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, 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:	Agrícola Santa Adela Rauco Ltda.
Rut Entidad Solicitante:	78.990.150-3
Propietario SII:	Busquets Cart Martin
Rut Propietario SII:	3.645.639-6
Tipo de Inmueble:	Predio Agrícola
Dirección:	Altos del Membrillo S/n
Comuna:	Hualañe
Región:	VII Maule
Sector:	Majadilla, Rauco

Revisión Escritura:	Si	CBR Fojas	2434	n°	1190	año	2016	Monto
Roles:	163-30							
Avalúo Fiscal Total:	\$	49.527.161		pesos				
Acogido a:	Se desconoce							
Destino SII:	Forestal							
Uso Actual:	Forestal							
Condición General:	Bueno							
Fecha de Inspección:	05-02-2019							
Fecha de Informe:	05-02-2019	N° de Informe:	16287					



Imagen Representativa



Plano de Ubicación

1.2. Identificación de Inmuebles

ID	Terrenos	Clase	Descripción	Rol	Derecho / Limitación	Coord. Geográficas	Superficie	Unidad	Fuente
1	Altos del Membrillo, Rauco	VII	Suelos de rulo, forestal	163 - 30	Dominio	34.959229°,71.566678°	315,60	Hás	SII
Total							315,60		

ID	Construcciones	Descripción	Rol	Año Construcción	Situación Municipal	Superficie	Unidad	Fuente
1							m²	
Total						-		

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

ID	Plantaciones - Especie	Variedad	Producción	Año Plantación	Unidades por Há	Cantidad	Unidad	Fuente
1	Forestal	Pino insigne radiata	S/I	2006	1.250,00	153,20	Hás	Imagen Sat.
2	Forestal	Pino insigne radiata	S/I	2012	1.250,00	61,60	Hás	Imagen Sat.
3	Forestal	Pino insigne radiata	S/I	2013	1.250,00	40,80	Hás	Imagen Sat.
Total						255,60		

ID	Derechos de Agua - Tipo	Descripción	Numero de Acciones	Caudal	Unidad	Fuente
1					Lts/Seg	
Total				-		

1.3. Alcance

Agrícola Santa Adela Rauco Ltda. ha solicitado a TINSA Chile S.A. su colaboración para efectuar la valoración del inmueble de propiedad de Busquets Cart Martin, la cual considera la valoración de terreno, edificaciones, OO.CC., plantaciones y derechos de agua para determinar el valor de mercado de la propiedad en cuestión de acuerdo a sus características físicas

La presente tasación se ha practicado para prescribir el valor comercial de los bienes en cuestión, el cual se señala en el cuadro de valorización de inmuebles. presentándose por separado las superficies y valores asignados al terreno, a cada ítem constructivo, de obras complementarias, plantaciones y derechos de agua.

Para este efecto, la propiedad fue visitada el **05-02-2019** . La propiedad se identificó completamente con asesoría in situ.

1.4. Metodología

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:**

El valor razonable se podrá estimar a través de métodos que tengan en cuenta los ingresos que genera el activo. El ingreso considera la actualización de los flujos asociados a los activos bajo análisis. Para aquellos bienes que fueron posibles encontrar comparables de renta, los flujos proyectados se estimarán proyectando arriendos o ingresos proyectados. El valor de una propiedad mediante este enfoque refleja el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales.

▶ **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: **05-02-2019**
- ▶ Se utilizaron la siguientes referencias monetarias:
 - CLP (moneda de Chile)
 - UF: \$ **27.541,78** 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"/>	Contratos de Construcción	<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 checked="" type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación	<input type="checkbox"/>
Listado de Roles	<input 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. Vida Útil Técnica (VU)

Corresponde al periodo de tiempo durante el cual se espera que una edificación pueda ser utilizada en la función para la cual fue diseñada. 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.

2.5. 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.

2.6. 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 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.

2.7. Depreciación

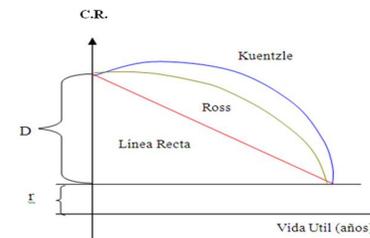
Para estimar la depreciación las edificaciones se utilizó la fórmula de **Ross - Heidecke**, método para depreciar edificaciones civiles. Este considera:

- ▶ 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

Escala de estados de conservación R-H

2.8. Valor Residual (VR)

Se utiliza en construcciones de cualquier tipo. Es el valor del inmueble 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.

3. Descripción del Trabajo Realizado

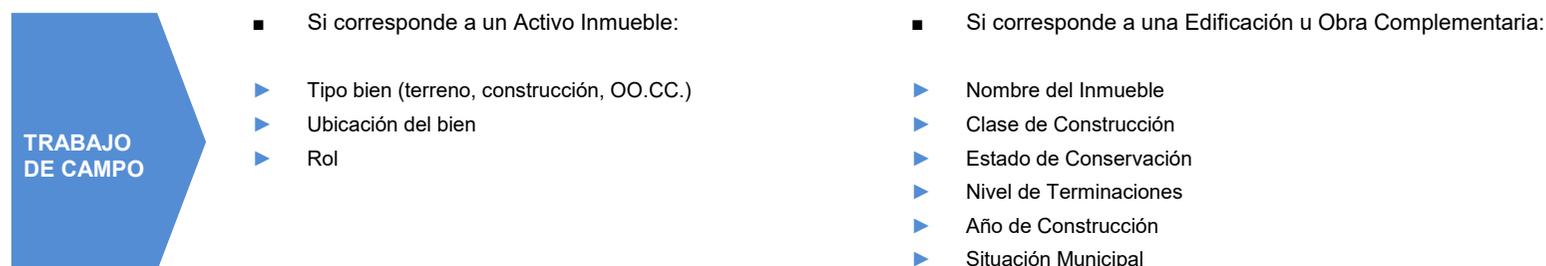
3.1. Procedimientos Realizados

Dentro de los procedimientos realizados se consideraron los siguientes:



3.2. Trabajo de Campo

Dentro de la inspección de los bienes en terreno se identifico 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											

4.2. Descripción del Sector

▶ Localización

El predio se encuentra ubicado en el sector de Majadillas, puente las garzas n°2 , en la comuna de Hualañe de la Provincia de Curicó , en la VII reg. del Maule.

▶ Características

Este sector está orientado básicamente a las plantaciones forestales, sector de secano con suelos de clase VII, con pendientes pronunciadas y geografía abruptas, sus suelos son poco profundos presentan alta pedregosidad una mala infiltración y drenaje por lo que están expuestos a erosión.

▶ Infraestructura y Urbanización

El sector no se encuentra urbanizado, no presenta servicios, lo más cercano a 15 kilómetros aproximadamente de la ciudad de Rauco y a 24 Km. De Curicó.

▶ Conectividad

Desde Ruta 5 Sur se accede a la ciudad de Curicó y a su salida poniente encontramos la ruta J-60, ruta asfaltada y en buenas condiciones que le une a la ciudad de Licantén, avanzando por esta ruta 22,5 kilómetros aproximadamente nos encontramos con el camino vecinal avanzando 2 Km. en dirección norte nos conduce hasta el ingreso al predio analizado.

5. Descripción de la Propiedad

5.1. Características Generales

La propiedad corresponde a un predio forestal emplazado en el sector Majadilla Rauco, comuna de Hualañe, provincia de Curicó, región del Maule.

El predio está asociado al rol n°163-30, y presenta una superficie de 315,6 hectáreas en total con 255,6 hectáreas de superficies plantadas con Pino radiata con Plan de Manejo (catastrado por CONAF).

Propiedad sin construcciones, instalaciones ni derechos de agua. Suelos clase VII con pendientes de moderadas a fuerte, con caminos interiores de regular a mal estado.

Observaciones:

Existe diferencia entre las superficies indicadas en escrituras (100 cuadras= 156,25 ha), levantamiento topográfico encargado por contacto (312,66 ha), levantamiento realizado por CONAF (315,6 ha) y avalúo fiscal detallado (201 ha).

Se adopta superficie indicada en levantamiento de CONAF, manteniendo el criterio utilizado en tasación anterior.

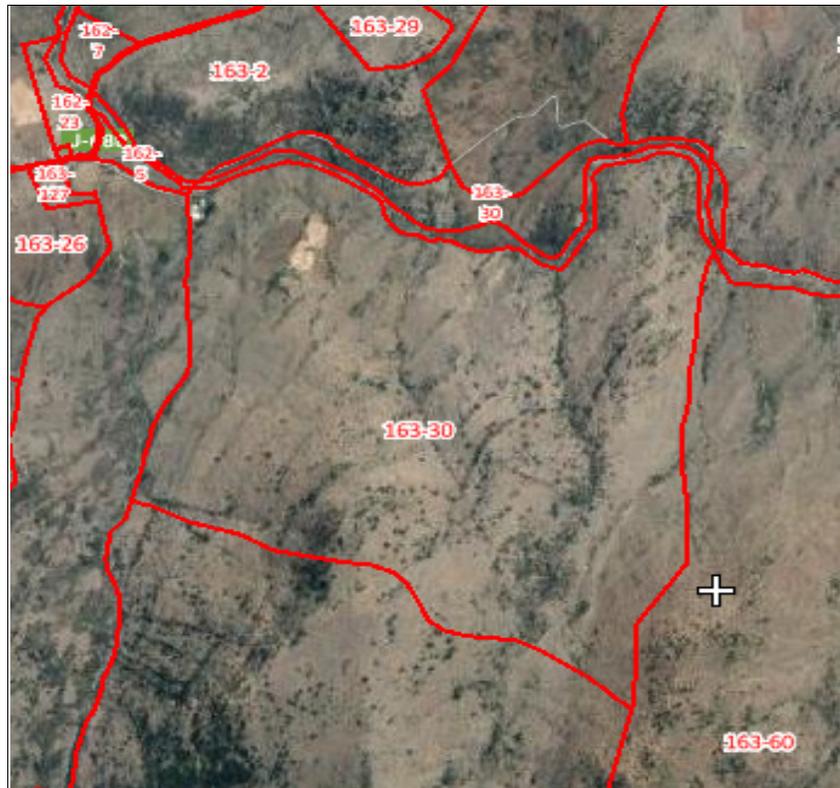


Imagen Google Satelital / Physical

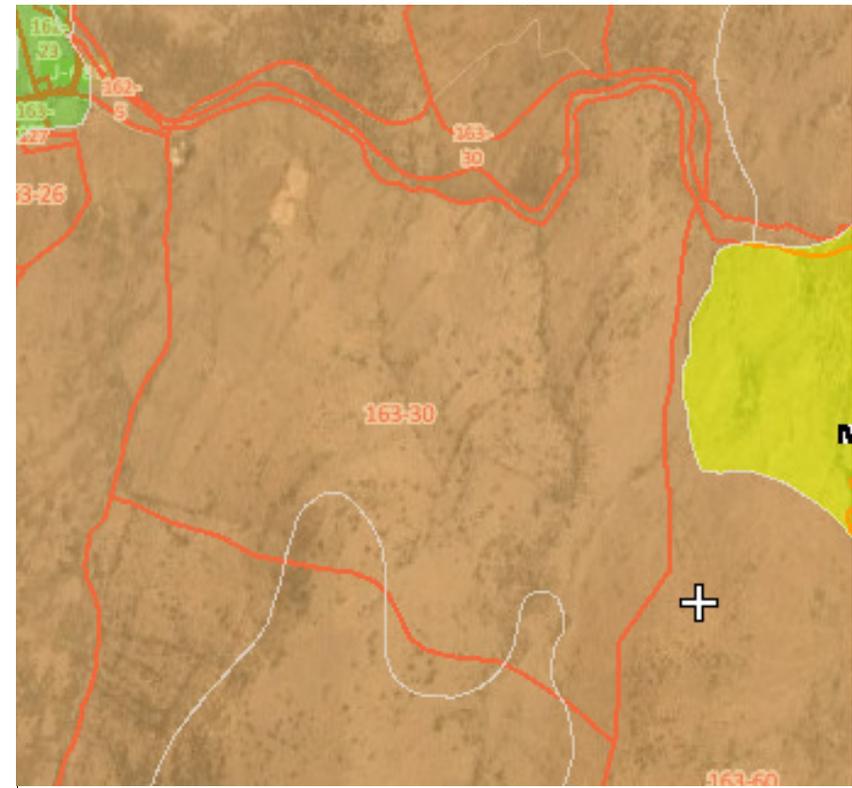


Imagen Clasificación de Suelos

5.2. Atributos Generales

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

- Se puede apreciar por el desarrollo de la plantación que el clima y el suelo del predio son aptos para la especie escogida.
- La cantidad de hectáreas plantadas y su buen desarrollo conforman una unidad económica atractiva.
- Si bien el acceso con que cuenta el predio podría ser una desventaja para otras actividades agrícolas, le otorga resguardo del tránsito de personas que pudiesen provocar algún incidente como incendios forestales.

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

- Las características del suelo su relieve con pendientes pronunciadas y su pobre drenaje e infiltración lo hacen muy susceptible a la erosión
- La condición de sus caminos internos dificulta el rápido movimiento para trasladarse a través del predio.

▶ Las oportunidades y amenazas externas se indican a continuación:

- La ubicación del predio al no estar expuesto al tránsito vehicular y por tanto también al de personas, disminuye los riesgos tanto de contaminación como también de incendios.
 - Si bien su acceso a través del camino vecinal es de ripio, su cercanía a la ciudad de Curicó y el buen estado de su ruta le permiten un rápido acceso a la carretera panamericana por tanto hacia el norte y al sur del país con facilidad.
- El plan de manejo de la plantación ha sido realizado de buena forma lo que le ha permitido un buen desarrollo.
- Las características de la zona y el uso de sus suelos implica que alrededor del predio la oferta en el sector sea alta y de un mismo producto.
- Ausencia de servicios y equipamiento cercano.

5.3. Terreno

► Descripción Detallada

El predio posee una superficie de 315,6 hectáreas de las cuales 255,6 hectáreas se encuentran plantadas con Pino radiata (CONAF). Presenta capacidad de uso de suelos clase VII lo que limita su uso a sólo forestal.

Son suelos graníticos con pedregosidad que va de media a alta, con un drenaje deficiente como también su infiltración, posee pendientes que van de moderada a agresivas presentando cárcavas producto de la erosión a las que por sus características se ve expuesto.

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

El clima es cálido y templado. Esta ubicación está clasificada como Csc por Köppen y Geiger. La temperatura media anual es 14,7 ° C . La precipitación media aproximada es de 776 mm, concentrando en los meses de invierno presentando 4 a 5 meses de estación seca. Se caracteriza por presentar temperaturas promedio de los 6 meses más cálidos en torno a los 18,1 °C, en tanto que la temperatura más alta, llega a los 29,1 °C en el mes de enero, y la más baja, mes de julio, alcanza los 4,7 °C, considerando que la temperatura promedio de los meses más fríos, junio a agosto, llega a los 9,2 °C., horas frío 1080 y días grado 1300.

Clasificación de Köppen:	Csc Clima templado (verano suave)	Temperaturas Extremas:	Max 29,1° Min 4,7°	Lluvias (en mm):	776	N° de heladas anuales:	20
---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	--------------------	-------------------------	-----	-------------------------------	----

► 1) Altos del Membrillo, rol 163-3

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		156,25	Clases	VII	Norte	Germán Valderrama
Según Planos		312,66	Orientación	Norte	Sur	Sucesión de Don Carlos Corvalan y otros
Según Levantamiento CONAF		315,60	Topografía	Relieve irreg.	Oriente	Gabriel Baeza y otros
Según SII		201,00	Forma	Irregular	Poniente	José Miguel Valderrama y otros
Adoptada		315,60	Frente / Fondo	Extendida	Inscripción CBR	Fojas 2434, número 1190, año 2016, Licantén

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

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	315,60
Superficie Cesión	
Superficie Servidumbres	
Superficie Neta	315,60

► **Inscripciones**

	Notaría / Conservador de	Comuna	Foja / nº	Fecha	A favor de / Observaciones
Dominio	Licantén	Hualañé	2434/1190	2016	Claudio Marcelo Moya Castro
Servidumbre	-	-	-	-	-
Aguas	-	-	-	-	-
Hipotecas	Licantén	Hualañé	81/30	2016	Multiaval Sociedad Anónima de Garantía Recíproca
Prohibiciones	Licantén	Hualañé	72/63	2016	Multiaval Sociedad Anónima de Garantía Recíproca

5.6. Plantaciones

▶ Las plantaciones consisten en:

1) Forestal Pino insignie radiata

Antecedentes Generales

Descripción: Plantación Pino insignie radiata 2006, corresponden a tres paños de 106,4 otro de 32,5 y un último de 14,3 establecido el mismo año en iguales condiciones de manejo e igual desarrollo.

Especie / Variedad:	Forestal Pino insignie radiata
Calidad general:	2. Buena
Estado general:	2. Bueno
Cantidad Háas	153,20 Háas

Unidades / Há:	1.250
Producción:	S/I
Observaciones:	Manejo eficiente de suelo y plantación

Vida Útil	7
VU Trans.	13
VU Rem.	0
VUR.Adicionada	



2) Forestal Pino insignie radiata

Antecedentes Generales

Descripción: Plantación Pino insignie radiata 2012.

Especie / Variedad:	Forestal Pino insignie radiata
Calidad general:	2. Buena
Estado general:	2. Bueno
Cantidad Háas	61,60 Háas

Unidades / Há:	1.250
Producción:	S/I
Observaciones:	Manejo eficiente de suelo y plantación

Vida Útil	14
VU Trans.	7
VU Rem.	7
VUR.Adicionada	



3) Forestal Pino insignie radiata

Antecedentes Generales

Descripción: Plantación Pino insignie radiata 2013.

Especie / Variedad:	Forestal Pino insignie radiata
Calidad general:	2. Buena
Estado general:	2. Bueno
Cantidad Háas	40,80 Háas

Unidades / Há:	1.250
Producción:	S/I
Observaciones:	Manejo eficiente de suelo y plantación

Vida Útil	15
VU Trans.	6
VU Rem.	9
VUR.Adicionada	



6. Metodologías de Valoración

▶ Metodologías de Valoración Según Tipo de Bien

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

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 inmueble se transa con regularidad en un mercado de compra y venta con bienes de atributos similares, por lo tanto, la valoración del bien será considerando su valor de mercado.

Valoración: Para estimar el valor del predio se buscaron ofertas de predios forestales lo más cercanas al sector las cuales presentan condiciones similares en comparación al terreno en evaluación.

▶ Comparables de Mercado

En el análisis de comparación, se ha considerado desglosar y analizar el valor del bien, definiendo un valor a partir de las ventajas o desventajas que presenta el predio en estudio en comparación a las ofertas forestales cercanas a él. La oferta de predios forestales es limitada en el sector.

▶ 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 bien analizado.

Enfoque de Mercado - Testigos de Venta

Fecha: 05-02-2019 Valor UF: \$ 27.541,78

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	11-09-2018	Oferta	Hualañe	Similar	Internet	io-forestal-con-pino-ra	321,00	-	29.047	\$ 800.000.000	2.492.212	90,49
2	15-11-2017	Oferta	Hualañe	Similar	Internet	.0&amp;op=1&amp;iug	200,00	-	12.520	\$ 344.828.363	1.724.142	62,60
3	25-10-2018	Oferta	Hualañe	Mejor	Internet	5182-sector-palmilla-uc	200,00	-	20.333	\$ 560.000.000	2.800.000	101,66
4	01-01-2019	Oferta	Hualañe	Similar	Internet	https://www.ipropieda	570,00	-	14.160	\$ 390.000.000	684.211	24,84
5	11-09-2018	Oferta	Hualañe	Similar	Internet	ende-terreno-en-huala	43,00	-	1.943	\$ 53.500.000	1.244.186	45,17

Promedio Venta Real CBR	-	-	-	\$ -	0	0,00
Promedio Ofertas De Mercado	266,80	-	15.601	\$ 429.665.673	1.788.950	64,95

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	0,05	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	Mejor	0,05	Mejor	0,05	0,15	24.690	\$ 680.000.000	2.118.380	76,92
2	Oferta	0,05	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Mejor	0,05	Mucho Peor	-0,07	Similar	0,00	0,10	11.268	\$ 310.345.527	1.551.728	56,34
3	Oferta	0,05	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Levemente Mejor	0,03	Levemente Peor	-0,03	Similar	0,00	0,12	17.893	\$ 492.800.000	2.464.000	89,46
4	Oferta	0,05	Similar	0,00	Mucho Mayor	-0,07	Mejor	0,05	Mejor	0,05	Mejor	0,05	0,13	12.319	\$ 339.300.000	595.263	21,61
5	Oferta	0,05	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Mucho Peor	-0,07	Similar	0,00	0,05	1.845	\$ 50.825.000	1.181.977	42,92

Promedios Homologados	Sup. Terreno (Hás)	266,80	13.603	\$ 374.654.105	1.582.270	57,45
Tasación	Sup. Terreno (Hás)	315,60	17.188	\$ 473.400.000	1.500.000	54,46

► 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 conectividad.

	<p>Ref. 1: Terreno ubicado a unos 19 Km del predio en estudio, de un tamaño plantación y conectividad similar, su superioridad potencial es contar con 23 has. De clase lvs.</p>
	<p>Ref. 2: Terreno ubicado a 17 kilometro aproximadamente del predio analizado, de menor cantidad de hectáreas de terreno y bosque de menor desarrollo.</p>
	<p>Ref. 3: Terreno ubicado a 21 km. Aprox. A predio en estudio, menor cantidad de terreno y mucho menor plantación, desarrollo del cultivo similar como también su conectividad.</p>
	<p>Ref. 4: Terreno tiene una superficie de 370 Has. con Suelos planos, Lomajes suave y Cerro. En la actualidad el predio se dedica a la producción de uvas viníferas, en una superficie de 20 Has, con variedades Semillon Blanc en 5 Has y variedad País en 15 Has. Posee Casa de empleado y 6 Pesebreras.</p>
	<p>Ref. 5: Terreno cuenta con áreas planas a orilla de camino, bosque y cerro con bosque nativo y algunas partes con pinos, lo cruza una quebrada con agua y se deja hecho trato con empresa para perforacion de pozo porfundo en caso de solicitar el servicio. existe un poblado al costado del terreno con lindas casas.</p>

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

1.582.270 \$/Hás, equivalentes a:

57,45 UF/Hás, para el bien analizado

7. Resumen de Valoración

Cuadro Resumen de Valorización											Fecha:	05/02/2019	Valor UF: \$	27.541,78	
Terreno		Rol	Clase	Geografía		Superficie	Uni	Derecho / Limitación		\$ / Hás	UF/Hás	Valor Mercado UF	Valor Mercado \$		
1	Altos del Membrillo, Rauco Suelos de rulo, forest	163 - 30	VII	Relieve irreg.		315,60	Hás	Dominio		1.500.000	54	17.188,43	\$ 473.400.000		
Subtotal						315,60	Hás			1.500.000	54	17.188,43	\$ 473.400.000		
Edificaciones		Rol	Sit. Munic.	Materialidad	Calidad	Estado	Superficie	Uni	CRN UF/m²	Total UF CRN	V.A. UF/m²	F.Merc.	M.UF/m²	Valor Mercado UF	Valor Mercado \$
1		-	-	-	-	-	-	m²		-	-	1,00	0,00	-	\$ -
Subtotal						-	m²	0,00	-	-	-	1,00	0,00	-	\$ -
Obras Complementarias		Rol	Sit. Munic.	Materialidad	Calidad	Estado	Cantidad	Uni	CRN UF/Uni	Total UF CRN	V.A. UF/Uni	F.Merc.	M.UF/Uni	Valor Mercado UF	Valor Mercado \$
a		-	-	-	-	-	-	-		-	-	1,00	0,00	-	\$ -
Subtotal						-	-	-	-	-	-	1,00	0,00	-	\$ -
Plantaciones - Especie y Variedad		Año	Producción	Calidad	Estado	Cantidad	Uni	Uni / Há	UF / Hás		\$ / Hás	Valor Mercado UF	Valor Mercado \$		
a	Forestal Pino insigne radiata	2.006	S/I	2. Buena	2. Bueno	153,20	Hás	1.250	143,78		\$ 3.960.000	22.027,33	\$ 606.672.000		
b	Forestal Pino insigne radiata	2.012	S/I	2. Buena	2. Bueno	61,60	Hás	1.250	87,87		\$ 2.420.000	5.412,58	\$ 149.072.000		
c	Forestal Pino insigne radiata	2.013	S/I	2. Buena	2. Bueno	40,80	Hás	1.250	71,89		\$ 1.980.000	2.933,14	\$ 80.784.000		
Subtotal						-	-	-	303,54	-	-	30.373,06	\$ 836.528.000		
Derechos de Agua		Tipo	Nº Acciones	Caudal		Uni	UF Lt./Seg.		\$ Lt./Seg.	Valor Mercado UF	Valor Mercado \$				
a	0,00	-	-	-		Lts/Seg	-			-	\$ -				
Subtotal						-	-	-	-	-	\$ -				
Valor de Tasación (Valor Mercado):										Índice \$/Há Global \$	4.150.596	UF	47.561,49	\$ 1.309.928.000	

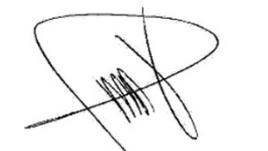
7.1. Conclusión

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

Mediante esta metodología se obtuvo un **VALOR de TASACIÓN** de **UF 47.561,49** para los bienes analizados.

El valor final recomendado se considera como el valor que se podría esperar recibir un vendedor por la venta de los bienes 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.

TASADOR TINSA: Héctor Salazar Molina. Ing. Agrícola
VISADOR TINSA: Melisa Guzmán Cifuentes. Ing. 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. Anexos

8.1. Cuadro de Valorización por Costo Reposición de Edificaciones

n°	Item	Superficie m ²	CRN UF/m ²	Total CRN UF	Depreciación Ross - Heidecke						Total Valor Actualizado UF	Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF	Subtotal Valor Mercado UF	
					Vida útil	VUTr	V.U.R.	% V.U.T	Estado	Coef %					V.A. UF/m ²
1		0,00		-		0	0	0	-		0,00	-	-	-	-
Subtotales		0,00	0,00	-	V.U.R. Global:	0	Valor Residual:		5%	0,00	-	-	-	-	

8.2. Cuadro de Valorización por Costo Reposición de Obras Complementarias

n°	Item	Cantidad	Unidad	CRN Unitario	Total CRN UF	Depreciación Ross - Heidecke						Total Valor Actualizado UF	Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF	Subtotal Valor Mercado UF	
						Vida útil	VUTr	V.U.R.	% V.U.T	Estado	Coef %					V.A. UF/Uni
1		0,00	0		0,00		0	0	0	0		0,00	-	-	-	-
Subtotales					0,00				Valor Residual:		5%	-	-	-	-	

8.3. Registro Fotográfico de Inmuebles



Pórtón ingreso del camino del predio.



Camino acceso.



Camino interior predio



Bosque



Vista del predio desde Norponiente (sector más alto)



Cerco limite poniente de predio



Fosas para evitar erosión

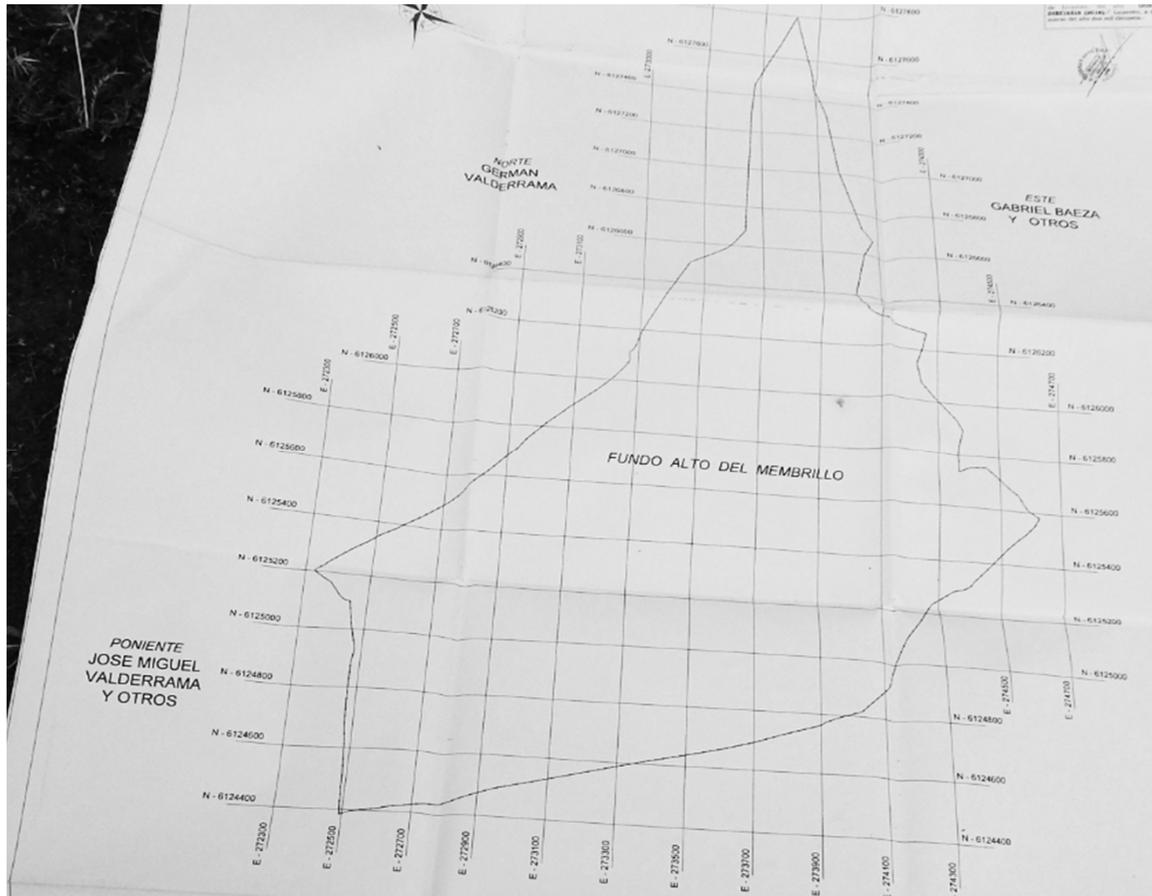


Surcos entre hileras



Bosque

8.4. Planos, Certificado SII y Otros Anexos



	PROYECTO: LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO FUNDO ALTO DEL MEMBRILLO	
	UBICACION: SECTOR MAJADILLAS, PUENTE LAS GARZAS N°2	COMUNA: HUALAÑE
PROPIETARIO: INVERSIONES MARIA ALEJANDRA SOCIEDAD ANONIMA		PROVINCIA: CURICO
REGISTRO DE PROPIEDAD DEL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE LICANTEN FOLIAS 284 N° 937 AÑO 2013		RUN: 78.193.565-8
GUILLERMO GONZALEZ BARRA RUN: 13.764.00-4 INGENIERO GEOMENSUR		FECHA: NOVIEMBRE 2015
ESCALA: 1 : 5.000		EJECUTO Y DIBUJO: GUILLERMO GONZALEZ L.
ROL: 163-30	LAMINA: 1 DE 1	
CLAUDIO MAURICIO YANEZ BRAVO RUN: 12.138.889-5 REPRESENTANTE		

CUADRO DE SUPERFICIE		
LOTE	PROPIETARIO	SUPERFICIE HAS.
TOTAL SUPERFICIE		312,66 HAS.

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2019

Comuna	:	HUALANE	
Número de Rol de Avalúo	:	00163 - 00030	
Dirección o Nombre del bien raíz	:	ALTO DEL MEMBRILLO	
Destino del bien raíz	:	FORESTAL	
Registrado a Nombre de	:	MOYA CASTRO CLAUDIO MARCELO	
RUN o RUT Registrado	:	13.305.265 - 8	
<hr/>			
Avalúo SUELO	:	\$	49.527.161
Avalúo CONSTRUCCIONES	:	\$	0
Casa Patronal	:	\$	0
Agro Industrial	:	\$	0
Beneficio Casa Patronal	:	\$	(0)
<hr/>			
AVALÚO TOTAL	:	\$	49.527.161
Avalúo EXENTO de Impuesto	:	\$	49.527.161
Avalúo AFECTO a Impuesto	:	\$	0
<hr/>			
Superficie Suelo	(Ha) :		201,00
Superficie Construcciones	(m²) :		0

El avalúo que se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Este Certificado no acredita dominio del bien raíz.

Por Orden del Director


CERTIFICADO GRATUITO
**CONSERVADOR DE BIENES RAICES
LICANTEN, HUALAÑE Y VICHUQUEN
CERTIFICADOS**

HIPOTECAS Y GRAVAMENES E INTERDICIONES Y PROHIBICIONES DE ENAJENAR:
 Con respecto al FONDO DENOMINADO "ALTO DE CAONE" O "ALTO DE MEMBRILLO", DE CIN CUADRAS DE SUPERFICIE MAS O MENOS, UBICADO EN EL SECTOR MAJADILLA DE LA COMUNA DE RAUCO, HOY HUALAÑE, PROVINCIA DE CURICO, inscrita a Fojas 2434 N° 1.190 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Licantén, del año 2016, veinte a la fecha a nombre de don **CLAUDIO MARCELO MOYA CASTRO.-**

Revisados los índices del Registro de Hipotecas y Gravámenes de este Conservador, durante treinta años a la fecha, **CERTIFICO** Que la propiedad individualizada precedentemente **tiene** en dicho Registro la siguiente hipoteca que le afecta: **HIPOTECA** la **SOCIEDAD DE INVERSIONES MARIA ALEJANRA S.A. CONSTITUYÓ HIPOTECA CON CLÁUSULA DE GARANTÍA GENERAL HASTA POR LA SUMA DE QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS, MÁS REAJUSTES, INTERESES, COSTAS Y GASTOS** en favor de **MULTIAVAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE GARANTÍA RECÍPROCA**, inscrita a fojas 81 N° 30 DEL REGISTRO DEL AÑO 2016.- Licantén, a seis de abril del año dos mil dieciocho.-

Revisados igualmente los índices del Registro de Interdiciones y Prohibiciones de Enajenar de este Conservador, durante el mismo periodo **CERTIFICO** Que la referida propiedad **tiene** en dicho Registro la siguiente prohibición que le afecta: **PROHIBICIÓN**, la **SOCIEDAD DE INVERSIONES MARIA ALEJANDRA S.A. QUEDÓ OBLIGADA A NO CELEBRAR ACTOS O CONTRATOS RESPECTO DEL INMUEBLE HIPOTECADO A FAVOR DE TERCEROS, ESPECIALMENTE A NO GRAVARLO NI ENAJENARLO SIN PREVIO CONSENTIMIENTO DE MULTIAVAL SOCIEDAD ANÓNIMA DE GARANTÍA RECÍPROCA**, inscrita a fojas 72 N° 63 DEL REGISTRO DEL AÑO 2016.- Licantén, a seis de abril del año dos mil dieciocho.-

CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE

CERTIFICO Que el dominio y/o posesión con respecto al resto del inmueble singularizado precedentemente, se encuentra vigente a esta fecha.- Licantén, a seis de abril del año dos mil dieciocho.-

CERTIFICADO DE LITIGIOS

CERTIFICO Que revisadas las anotaciones registrales del Registro de Propiedad del Conservador a mi cargo, durante el periodo antes señalado, no se encuentran vigentes a esta fecha anotaciones de juicios ni litigios pendientes que le afecten.- Licantén, a seis de abril del año dos mil dieciocho.-



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