

N° Cliente 18443
N° Tinsa 414944
Fecha 15-10-2020

Nombre Predio

Fundo Santa Maria, El Llano y El Estero

Solicitante:

Hacienda Chorombo S.A.





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

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

Experiencia , en el Mundo

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

Experiencia , en Chile

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

¿Por qué Tinsa?



Áreas de negocio en las que Tinsa Chile participa:

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

1. Introducción

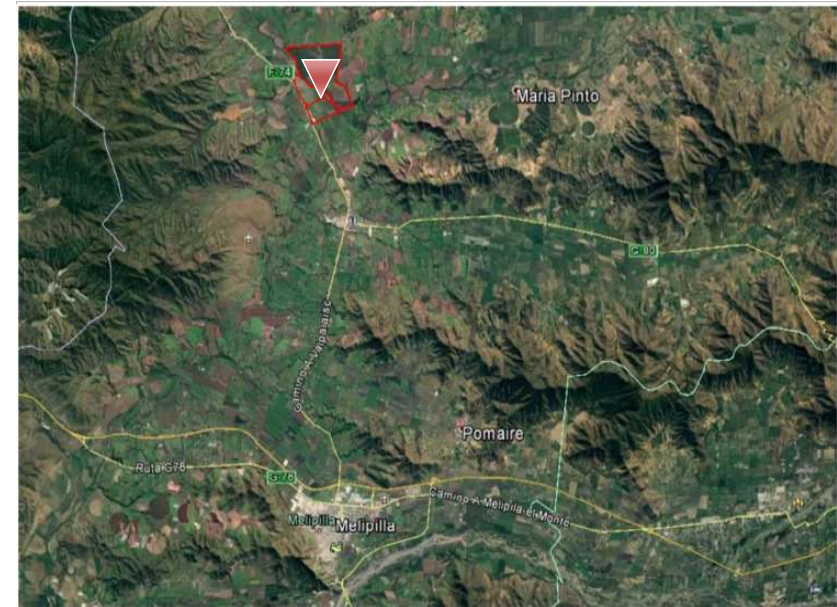
1.1. Identificación General

Entidad Solicitante:	Hacienda Chorombo S.A.
Rut Entidad Solicitante:	96.572.070-7
Propietario SII:	Hacienda Chorombo S.A.
Rut Propietario SII:	96.572.070-7
Tipo de Inmueble:	Predio Agrícola
Dirección	Fundo Santa María, El Llano y El Estero
Comuna y Sector	María Pinto / Chorombo
Región:	Región Metropolitana
Nombre Predio	Fundo Santa María, El Llano y El Estero

Revisión Escritura:	Si		
Roles:	16-32, 16-30, 16-29		
Avalúo Fiscal Total:	\$ 2.469.951.978 pesos		
Acogido a:	Se desconoce		
Destino SII:	Agrícola		
Uso Actual:	Agrícola		
Norma IFRS:	NIC 41 (Agricultura) / NIC 16 (Activo Fijo)		
Fecha de Inspección:	15-10-2020	N° Cliente	18443
Fecha de Informe:	15-10-2020	N° Tinsa	414944



Imagen Representativa



Plano de Ubicación

1.2. Identificación de Inmuebles

ID	Terrenos	Clase	Descripción	Rol	Derecho / Limitación	Coord. Geográficas	Superficie	Unidad	Fuente
1	Fundo Santa María	III-R	Terreno plano en parte cultivados	16-32	Dominio	-33.525297 -71.224352	96,00	Hás	SII
2	Fundo El Llano	III-R	Terreno plano plantados (riego tecnificado)	16-30	Dominio	-33.510026 -71.223868	292,49	Hás	Escrituras
3	Fundo El Llano	III-S	Terreno plano sin explotación	16-30	Dominio	-33.510026 -71.223868	17,01	Hás	Escrituras
4	Fundo El Llano	IV-S	Terreno plano (sectores de cultivos, aprovechables)	16-30	Dominio	-33.510026 -71.223868	105,65	Hás	Escrituras
5	Fundo El Llano	V-VI	Sectores con limitación (quebradas, tranque)	16-30	Dominio	-33.510026 -71.223868	40,00	Hás	Escrituras
6	Fundo El Estero	III-R	Terreno plano	16-29	Dominio	-33.518195 -71.230167	104,50	Hás	SII
Total							655,65		

(1) Sectores de riego de acuerdo a derechos de aguas inscritos (aportados) y labores ejecutadas en el inmueble (sectores plantados rol 16-30).

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	Edificación	Frigorífico	16-32	1995	Sin Info.	2.268,00	m ²	In Situ
2	Edificación	Planta almazara	16-32	2011	Sin Info.	2.000,00	m ²	In Situ
3	Edificio Oficinas	Generales	16-32	1990	Sin Info.	256,00	m ²	In Situ
4	Edificación	Bodega general	16-32	1995	Sin Info.	850,00	m ²	In Situ
5	Edificación	Taller	16-32	1985	Sin Info.	630,00	m ²	In Situ
6	Edificación	Comedor	16-32	1985	Sin Info.	40,00	m ²	In Situ
7	Edificación	Estacionamiento maquinaria	16-32	1995	Sin Info.	468,00	m ²	In Situ
8	Edificación	Portería	16-32	1985	Sin Info.	20,00	m ²	In Situ
9	Edificación	Baños y comedor	16-32	2010	Sin Info.	120,00	m ²	In Situ
10	Caseta	De riego	16-30	2008	Sin Info.	100,00	m ²	In Situ
11	Caseta	De riego	16-30	2006	Sin Info.	32,00	m ²	In Situ
12	Casa	Trabajador	16-29	1990	Sin Info.	100,00	m ²	In Situ
13	Caseta	De riego	16-29	2011	Sin Info.	32,00	m ²	In Situ
14	Edificación	Packing	16-32	1995	Sin Info.	3.870,00	m ²	In Situ
15	Edificación	Sector transición packing- frigorífico	16-32	1995	Sin Info.	200,00	m ²	In Situ
Total						10.986,00		

ID	Obras Complementarias	Descripción	Rol	Año Construcción	Situación Municipal	Cantidad	Unidad	Fuente
a	OO.CC.	Pivote para el riego de 70 ha	16-32	2011	-	1,00	Un	In Situ
b	OO.CC.	Fuerza eléctrica 500 KVA (100, 200 y 200 KVA)	16-32	2007	-	1,00	Un	In Situ
c	OO.CC.	Sistema de riego por goteo para 292,49 ha	16-30	2008	-	1,00	Un	In Situ

ID	Plantaciones - Especie	Variedad	Producción	Año Plantación	Unidades por Há	Cantidad	Unidad	Fuente
1	Olivos (Rol 16-30)	Coratina	10 Ton.	2008	416,67	6,47	Hás	In Situ
2	Olivos (Rol 16-30)	Frantoio	10 Ton.	2008	416,67	6,52	Hás	In Situ
3	Olivos (Rol 16-30)	Arbequina / Arbosana / Koroneiki	10 Ton.	2006	1.666,67	279,50	Hás	In Situ
Total						292,49		

ID	Derechos de Agua - Tipo	Descripción	Numero de Acciones	Caudal	Unidad	Fuente
1	Permanentes	Derechos de aguas subterráneas pozo profundo (Rol 16-32)	-	80,00	Lts/Seg	Escrituras
2	Permanentes	Derechos de aguas superficiales provenientes del Estero Améstica (Rol 16-32)	128,93	-	Partes	Escrituras
3	Permanentes	Derechos de aguas subterráneas pozo profundo (Rol 16-30)	-	95,00	Lts/Seg	Escrituras
4	Permanentes	Derechos de aguas subterráneas pozo profundo (Rol 16-29) (3)	-	90,00	Lts/Seg	Cliente
5	Permanentes	Derechos de aguas superficiales provenientes del Estero Améstica (Rol 16-29)	17,13	-	Partes	Escrituras
Total				265,00		

(2) No existe información legal ni informal sobre la equivalencia de cada acción/parte del Estero Améstica.

Su valoración esta sujeta a comparación con derechos de la misma fuente y aguas superficiales (detalle en sección derechos de aguas).

(3) No se aportaron antecedentes legales de dichos derechos.

1.3. Alcance

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

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

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

1.4. Definiciones

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

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

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

1.5. Marco Normativo IFRS

1.5.1. NIC 16 - Propiedades, Planta y Equipo

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

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

Medición del Valor:

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

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

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

1.5.1. NIC 38 - Activos Intangibles

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

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

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

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

Medición del Valor:

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

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

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

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

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

1.5.1. NIC 38 - Activos Biológicos

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

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

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

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

Medición del Valor:

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

1.6. Metodología

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

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

2. Principales Supuestos Utilizados

2.1. Fecha del Informe y Referencias Monetarias

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

2.2. Información Utilizada

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

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

2.3. Costo Reposición a Nuevo (CRN)

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

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

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

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

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

2.4. Descomponetización del CRN

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

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

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

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

2.5. Vida Útil Técnica (VU)

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

2.6. Antigüedad (VUTrans)

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

2.7. Vida Útil Remanente (VUR)

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

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

2.8. Depreciación

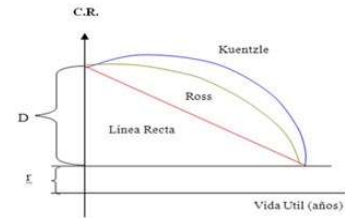
Para estimar la depreciación las edificaciones se utilizó la fórmula de **Ross - Heidecke**, método para depreciar edificaciones civiles. Este considera:

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

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

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

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



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

Tabla con escala de estados de conservación R-H

2.9. Valor Residual (VR)

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

2.10. Comparables de Mercado

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

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

Jerarquías del Valor Razonable:

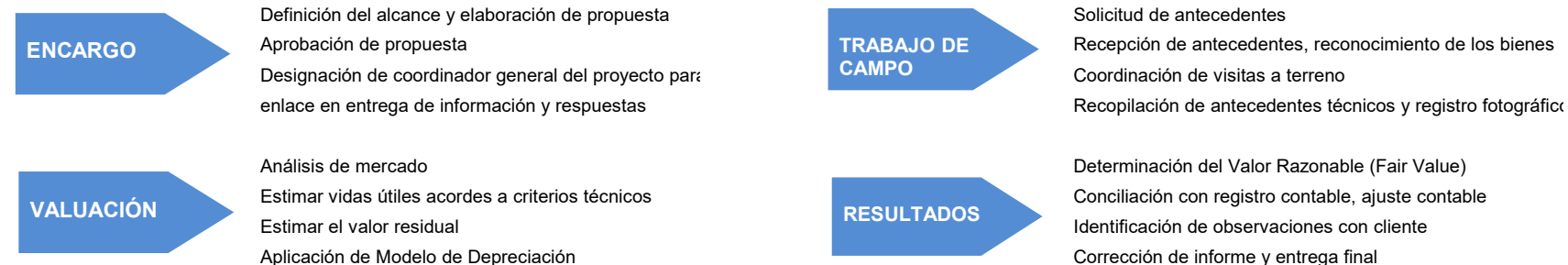
- ▶ Nivel 1: Precios cotizados sin ajustar
- ▶ Nivel 2: Variables observables en el mercado distintas al nivel 1
- ▶ Nivel 3: Variables no observables en el mercado.

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

3. Descripción del Trabajo Realizado

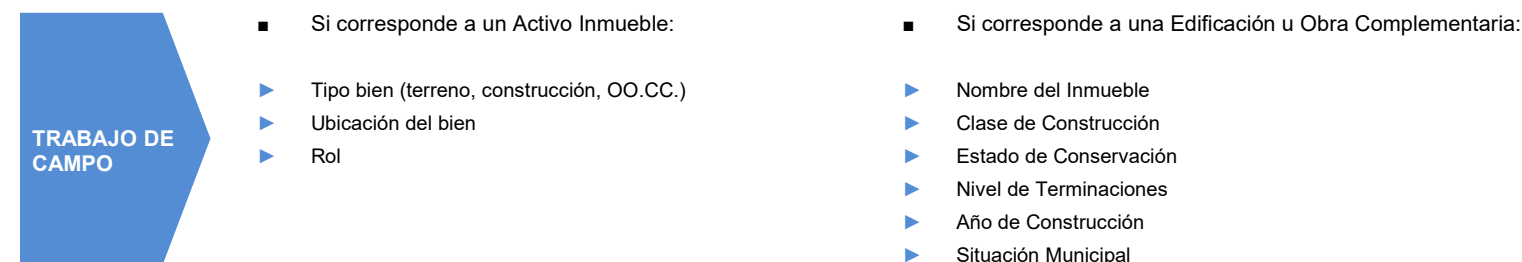
3.1. Procedimientos Realizados

Dentro de los procedimientos realizados se consideraron los siguientes:



3.2. Trabajo de Campo

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



3.3. Limitaciones de nuestro Trabajo

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

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

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

4. Antecedentes

4.1. Antecedentes Normativos

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

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

4.2. Descripción del Sector

▶ Localización

La propiedad se emplaza en la comuna de María Pinto, Provincia de Melipilla, Región Metropolitana. Sector Chorombo. De acuerdo al PRMS vigente, la propiedad se ubica en Área de Interés Agropecuario Exclusivo.

▶ 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 publico.

▶ Infraestructura y Urbanización

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

▶ Conectividad

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

5. Descripción de la Propiedad

5.1. Características Generales

Campo agrícola compuesto por 3 roles colindantes entre sí, denominados "Fundo Santa María, El Llano y El Estero".

Inmueble con una superficie según títulos de domino y SII de 655,65 ha (Fundo Santa María de 96 ha según SII, Fundo El Llano de 455,15 ha según escrituras y Fundo El Estero de 104,5 ha según SII).

La propiedad posee suelos de aptitud agrícola destinados a la producción de cultivos anuales y frutales, cuentan con topografía plana a suavemente ondulada. Cuenta con derechos de aguas inscritos (superficiales y subterráneos) y construcciones. Entre sus construcciones destaca planta almazara, packing, oficinas; además de instalaciones relacionadas a riego tecnificado y pivote.

NOTAS:

- 1) Propiedad cuenta con derechos de aguas superficiales correspondientes a derrames de la Hacienda Ibacache, dichos derechos no se valoran en el presente informe de tasación, dado que no son cuantificables.
- 2) Para efectos de valoración, se considera superficie según SII y títulos; dado que títulos de Fundo Santa María y Fundo El Estero no poseen superficie descrita; mientras que el Fundo El Llano según escrituras posee 455,15 ha. Se recomienda poner notas al margen (legalmente) con superficie de cada inmueble en sus escrituras.
- 3) Polígonos estimados según imagen satelital son coincidentes con polígonos indicados según Ide Minagri y cartografía de SII. Sin embargo, estos últimos no muestran información del rol 16-30, correspondiente a Fundo El Llano.

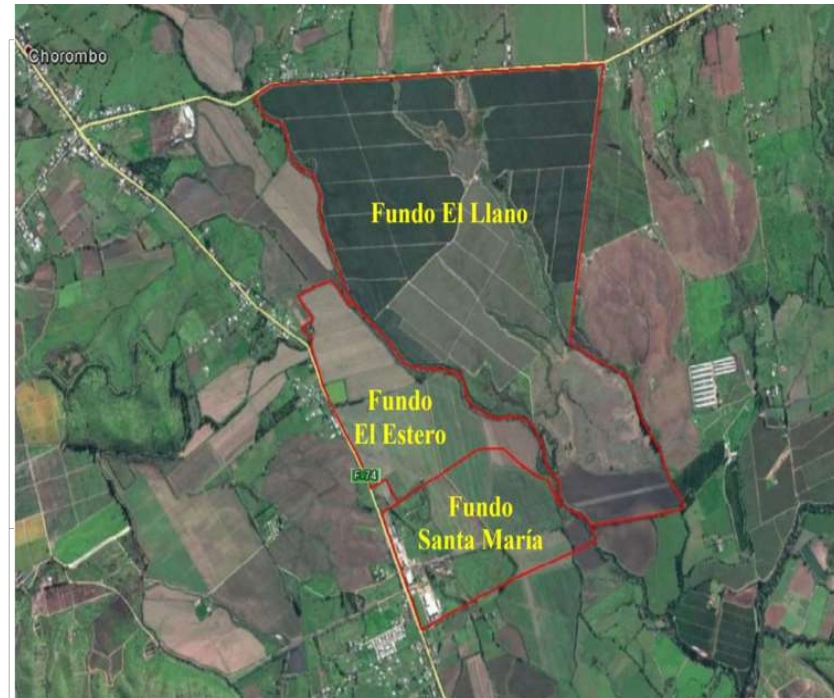


Imagen Google Satelital / Physical

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

5.2. Atributos Generales

▶ Fortalezas de la propiedad:

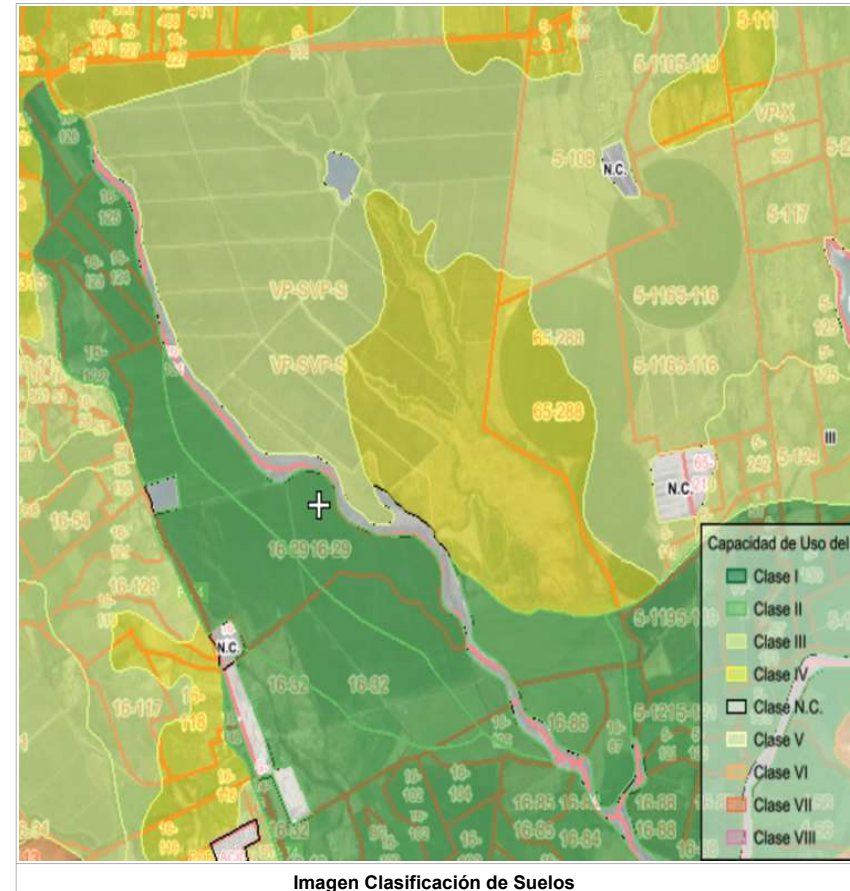
- El clima predominante en la comuna de María Pinto es favorable para la producción agrícola.
- Buen metraje de terreno, edificaciones existentes de buena calidad constructiva.

▶ Debilidades de la propiedad:

- Propiedad cuenta con emplazamiento en sector rural de la comuna.

▶ Oportunidades y Amenazas externas:

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



5.3. Terreno

► Descripción Detallada

Campo agrícola compuesto por 3 roles colindantes entre sí, denominados "Fundo Santa Maria, El Llano y El Estero" de 655,65 ha según SII y escrituras..

Posee suelos de aptitud agrícola destinado a la producción de cultivos anuales y frutales; específicamente olivos de distintas variedades en plena producción, para su riego cuenta con derechos de aguas superficiales y subterráneos, junto a equipamiento de riego por goteo para frutales y pivote central para cultivos tradicionales.

Cuenta con alrededor de 11.000 m2 construidos entre activos habitacionales y productivos.

Los suelos de esta propiedad, corresponden a suelos Clase II, III y IV según IDE-Minagri, mientras que el SII incorpora sectores de secano (IV-VI-VII-VIII); se valoriza considerando lo observado en terreno asociado a la habilitación de terrenos (sectores plantados y cultivados) y en función de los derechos de aguas inscritos aportados por el cliente (para precisar la capacidad de uso, se requiere un estudio detallado de suelos). Suelos de la propiedad corresponden a suelos de la Serie Las Perdices (LAP), los suelos de la serie Las Perdices corresponden a suelos de origen residual, presentan topografía variada, poseen textura franco arcillo arenosa predominante, permeables, moderadamente profundos a profundos y buena fertilidad natural. Sin limitaciones significativas para cultivos y plantaciones frutales.

Observaciones

- En relación a los sectores de secano, específicamente del rol 16-30, se denota en la imagen satelital sectores con limitantes (zonas de quebradas) y tranque, dichos sectores se han medido satelitalmente y reclasificado bajo capacidad de uso V-VI (alredor de 40 ha netas).

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

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

Clasificación de Köppen:	Csa	Temperaturas Extremas:	Max 31,0°	Min 4,0°	Lluvias (en mm):	453	Nº de heladas anuales:	
---------------------------------	-----	-------------------------------	-----------	----------	-------------------------	-----	-------------------------------	--

► 1) Fundo Santa Maria (rol 16-32)

Superficies	Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura	s/a	Clases	III	Norte	Con el Fundo El Estero de Chorombo, de la sociedad Agrícola El Estero Ltda. En parte con porción del potrero San Miguel del Sector Segundo del mismo predio que pasó al dominio de la Cora, en parte con el límite norte del embalse ubicado en el potrero San Guillermo, en parte con porción del potrero San Guillermo del Sector Segundo del mismo predio, que pasó a dominio de la Cora, en parte con sector el potrero El Rosario del sector Segundo del mismo predio que pasó a dominio de la Cora y en parte con la porción del potrero El Peumo del Sector del mismo Predio que paso a dominio de la Cora
Según Planos		Orientación	Norte	Sur	
Según Levantamiento		Topografía	Plana	Oriente	En parte con Fundo El Estero de Chorombo de la Sociedad Agrícola El Estero Ltda., en parte con Fundo El Llano o hijuela Cuarta del Fundo Chorombo de Eduardo Campino Guzmán y en parte con el límite Poniente del embalse ubicado en el potrero San Guillermo
Según SII	96,00	Forma	Irregular	Poniente	En parte con camino publico de Melipilla a Casablanca y en parte con límite Oriente del embalse ubicado en el potrero San Guillermo
Adoptada	96,00	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2026 vta. N°3596, año 2008 CBR Melipilla

► **2) Fundo El Llano (rol 16-30)**

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura		455,15	Clases	III, IV, V-VI	Norte	Con la Hacienda Ibacache de la sucesión de don Claudio Matte Pérez camino a los Rulos y Curacaví de por medio y con la Higuera Primera de la Hacienda Las Mercedes de don Raúl Braun Page
Según Planos			Orientación	Norte	Sur	Con Higuera Tercera o Chorombo Sur adjudicada a don Ismael Edwards Izquierdo
Según Levantamiento			Topografía	Plana	Oriente	Con la Higuera Primera de la Hacienda Las Mercedes de don Raúl Braun Page
Según SII		460,30	Forma	Irregular	Poniente	Con la Higuera Primera o Chorombo Alto adjudicada a doña Luz Edwards de Campino y con la Higuera Segunda o Los Quillayes de Chorombo, adjudicada a la comunidad Errazuriz Edwards, ambas Estero Améstica de por medio
Adoptada		455,15	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2027, N° 3597, año 2008 CBR Melipilla

▶ **3) Fundo El Estero (rol 16-29)**

Superficies		Hás	Atributos		Deslindes	
Según Escritura			Clases	III	Norte	Sector A de la parte expropiada por Cora
Según Planos			Orientación	Norte	Sur	Sector B de la parte expropiada por Cora e Hijueta Los Quillayes
Según Levantamiento			Topografía	Plana	Oriente	Sector A de la parte expropiada por Cora e Hijueta El Llano de Chorombo, Estero Améstica de por medio
Según SII		104,50	Forma	Irregular	Poniente	Hijueta Los Quillayes, camino de por medio y Sector B de la parte expropiada por Cora
Adoptada		104,50	Frente / Fondo	Adecuada	Inscripción CBR	Fj. 2024 vta, N°3593, año 2008 CBR Melipilla

▶ **Afecciones utilidad pública, servidumbres y/o expropiaciones:**

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	655,65
Superficie Cesión	
Superficie Servidumbres	
Superficie Neta	655,65

5.4. Edificaciones

1) Edificación Frigorífico

Antecedentes Generales

Descripción / Uso: Edificación correspondiente a frigorífico estructura metálica, piso radier de alto tráfico y cubierta de zinc. Techumbre metálica. Cuenta con paredes y cielos de termopanel, además de puertas herméticas.



Calidad general:	2. Buena	Superficie Total: (M²)	2.268,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1995	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Adosada 1 Lado	Recepción Final:	Sin información

Programa: Cuenta con 6 cámaras de frío con capacidad para 6.474 bins y 5 túneles de frío con capacidad para 846 bins.

Obra Gruesa

Estructura soportante:	A. Acero	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	80
Calidad:	2. Buena			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	25
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	55
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	2. Buena			Pavimentos secos:	Radier alto tráfico	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:		VU Trans.	5
Renovación reciente:	Si	Año	2015	Puertas:		VU Rem.	25
Revestimiento Exterior:	Planchas zinc			Ventanas:		VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:	Termopanel en frigorífico			Artefactos de baño:			
Cielos:				Mobiliario fijo:			

Instalaciones

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

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

2) Edificación Planta almazara**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Construcción de estructura de pilares de hormigón, techumbre metálica, cubierta zinc y piso radier de alto trafico.
--------------------	---



Calidad general:	3. Regular	Superficie Total: (M²)	2.000,00
Estado general:	2. Bueno	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	2011	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

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

Obra Gruesa

Estructura soportante:	B. Hormigón	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	80
Calidad:	2. Buena			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	9
Estado de conservación:	2. Bueno			Tabiques:		VU Rem.	71
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	3. Regular			Pavimentos secos:	Radier alto trafico	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2. Bueno			Pavimentos húmedos:		VU Trans.	9
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:		VU Rem.	11
Revestimiento Exterior:				Ventanas:		VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:				Artefactos de baño:			
Cielos:				Mobiliario fijo:			

Instalaciones

Calidad:	2. Buena			Electricidad:	De red pública	Vida Útil	40
Estado de conservación:	2. Bueno			Gas:		VU Trans.	9
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:		VU Rem.	31
Alcantarillado:	No posee			Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:				Sistema de alarma:			

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

3) Edificio Oficinas Generales**Antecedentes Generales**

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



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	256,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1990	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

Programa:	Oficinas, baños, sala de reuniones.
-----------	-------------------------------------

Obra Gruesa

Estructura soportante:	C. Alb. Conf	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	70
Calidad:	2. Buena			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	30
Estado de conservación:	2. Bueno			Tabiques:		VU Rem.	40
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

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

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Gas:		VU Trans.	30
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:		VU Rem.	0
Alcantarillado:	A colector			Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:	De red pública			Sistema de alarma:			

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

4) Edificación Bodega general**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Edificación en estructura de perfiles metálicos, cubierta y cierros de planchas de zinc. Piso radier de alto trafico.
--------------------	---



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	850,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1995	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

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

Obra Gruesa

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

Terminaciones

Calidad:	2.5 Corriente	Pavimentos secos:	Radier alto trafico	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal	Pavimentos húmedos:		VU Trans.	5
Renovación reciente:	No	Año	2015	Puertas:	
Revestimiento Exterior:				Ventanas:	
Revestimiento Interior:				Artefactos de baño:	
Cielos:				Mobiliario fijo:	
					VUR Adicionada

Instalaciones

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

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) Edificación Taller**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Taller estructura de albañilería, techumbre metálica, cubierta y muros revestidos en planchas de zinc. Piso radier de alto trafico.
--------------------	---



Calidad general:	3. Regular	Superficie Total: (M²)	630,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1985	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

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

Obra Gruesa

Estructura soportante:	C. Alb. Conf	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	70
Calidad:	2. Buena			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	35
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	35
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Pavimentos secos:	Radier alto trafico	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:		VU Trans.	35
Renovación reciente:		Año		Puertas:		VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:	Zinc Ondeado			Ventanas:		VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:				Artefactos de baño:			
Cielos:				Mobiliario fijo:			

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Gas:		VU Trans.	35
Renovación reciente:		Año		Climatización:		VU Rem.	0
Alcantarillado:				Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:				Sistema de alarma:			

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

6) Edificación Comedor**Antecedentes Generales**

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



Calidad general:	3. Regular	Superficie Total: (M²)	40,00
Estado general:	3. Regular	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1985	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

Programa:	No se tuvo acceso al interior. Sellado por desuso.
-----------	--

Obra Gruesa

Estructura soportante:	C. Alb. Conf	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	35
Estado de conservación:	3. Regular			Tabiques:		VU Rem.	35
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	3. Regular	Pavimentos secos:	Radier	Vida Útil	20
Estado de conservación:	3. Regular	Pavimentos húmedos:		VU Trans.	20
Renovación reciente:	Si	Año	2000	VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:		Ventanas:		VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:		Artefactos de baño:			
Cielos:		Mobiliario fijo:			

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente	Electricidad:	De red pública	Vida Útil	30
Estado de conservación:	3. Regular	Gas:		VU Trans.	35
Renovación reciente:	No	Año		VU Rem.	0
Alcantarillado:		Climatización:		VUR Adicionada	
Agua Potable:		Calefacción:			
		Sistema de alarma:			

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Regular ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Regular, en estado de conservación Regular, renovadas el año 2000. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Regular, sin renovaciones recientes.
----------------	--

7) Edificación Estacionamiento maquinaria**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Construcción abierta, estructura de pilares metálicos, piso tierra y cubierta zinc.
--------------------	---



Calidad general:	2. Buena	Superficie Total: (M²)	468,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1995	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

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

Obra Gruesa

Estructura soportante:	AA. Galpón	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	40
Calidad:	2. Buena			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	25
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	15
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

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

Instalaciones

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

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

8) Edificación Portería**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Estructura albañilería, techumbre. Madera, cubierta zinc y piso radier.
--------------------	---



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	20,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1985	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

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

Obra Gruesa

Estructura soportante:	C. Alb. Conf	Daños Sismo		Techumbre:	Cercha de madera	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	35
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	35
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Pavimentos secos:	Radier	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:		VU Trans.	35
Renovación reciente:		Año		Puertas:		VU Rem.	0
Revestimiento Exterior:				Ventanas:		VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:				Artefactos de baño:			
Cielos:				Mobiliario fijo:			

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Gas:		VU Trans.	35
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:		VU Rem.	0
Alcantarillado:				Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:				Sistema de alarma:			

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general 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.
----------------	--

9) Edificación Baños y comedor**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Estructura de paneles de hormigón, techumbre metálica, cubierta zinc y piso radier.
--------------------	---



Calidad general:	2. Buena	Superficie Total: (M²)	120,00
Estado general:	2. Bueno	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	2010	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

Programa:	comedor estructura abierta. Baños con duchas hombre / mujer.
-----------	--

Obra Gruesa

Estructura soportante:	B. Hormigón	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	80
Calidad:	2. Buena			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	10
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	70
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	2. Buena			Pavimentos secos:	Radier	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:	Cerámica	VU Trans.	10
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:		VU Rem.	20
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.	10
Renovación reciente:		Año		Climatización:		VU Rem.	20
Alcantarillado:	A colector			Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:	De red pública			Sistema de alarma:			

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

10) Caseta De riego**Antecedentes Generales**

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



Calidad general:	4. Baja	Superficie Total: (M²)	100,00
Estado general:	3. Regular	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	2008	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

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

Obra Gruesa

Estructura soportante:	C. Alb. Conf	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	12
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	58
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	4. Baja			Pavimentos secos:	Radier	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:		VU Trans.	12
Renovación reciente:	No	Año		Puertas:		VU Rem.	8
Revestimiento Exterior:				Ventanas:		VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:				Artefactos de baño:			
Cielos:				Mobiliario fijo:			

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente			Electricidad:	De red pública	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Gas:		VU Trans.	12
Renovación reciente:	No	Año		Climatización:		VU Rem.	18
Alcantarillado:				Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:				Sistema de alarma:			

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

11) Caseta De riego**Antecedentes Generales**

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



Calidad general:	4. Baja	Superficie Total: (M²)	32,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1990	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

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

Obra Gruesa

Estructura soportante:	A. Acero	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	80
Calidad:	2. Buena			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	14
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	66
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	4. Baja	Pavimentos secos:	Radier	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal	Pavimentos húmedos:		VU Trans.	5
Renovación reciente:		Año	2015	Puertas:	
Revestimiento Exterior:				Ventanas:	
Revestimiento Interior:				Artefactos de baño:	
Cielos:				Mobiliario fijo:	

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente	Electricidad:	De red pública	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal	Gas:		VU Trans.	30
Renovación reciente:		Año		Climatización:	
Alcantarillado:				Calefacción:	
Agua Potable:				Sistema de alarma:	

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

12) Casa Trabajador**Antecedentes Generales**

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



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	100,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1990	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

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

Obra Gruesa

Estructura soportante:	C. Alb. Conf	Daños Sismo		Techumbre:	Cercha de madera	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	40
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	2.5 Corriente	Pavimentos secos:	Radier	Vida Útil	20	
Estado de conservación:	2.5 Normal	Pavimentos húmedos:		VU Trans.	5	
Renovación reciente:	No	Año	2015	Puertas:	VU Rem.	15
Revestimiento Exterior:				Ventanas:	VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:				Artefactos de baño:		
Cielos:				Mobiliario fijo:		

Instalaciones

Calidad:	2.5 Corriente	Electricidad:	De red pública	Vida Útil	30	
Estado de conservación:	2.5 Normal	Gas:		VU Trans.	30	
Renovación reciente:		Año		Climatización:	VU Rem.	0
Alcantarillado:	A colector			Calefacción:	VUR Adicionada	
Agua Potable:	De red pública			Sistema de alarma:		

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

13) Caseta De riego**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Estructura mixta de albañilería y acero. Perfiles metálicos con cierre perimetral de malla acama y muros de albañilería. Cubierta zinc y piso radier.
--------------------	---



Calidad general:	3. Regular	Superficie Total: (M²)	32,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	2011	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Aislada	Recepción Final:	Sin información

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

Obra Gruesa

Estructura soportante:	C. Alb. Conf	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	9
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	61
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	4. Baja			Pavimentos secos:	Radier	Vida Útil	20
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:		VU Trans.	9
Renovación reciente:		Año		Puertas:		VU Rem.	11
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.	9
Renovación reciente:		Año		Climatización:		VU Rem.	21
Alcantarillado:				Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:				Sistema de alarma:			

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

14) Edificación Packing**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Edificación correspondiente a packing. construcción de estructura metálica, piso radier de alto trafico y cubierta de zinc. Techumbre metálica.
--------------------	---



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	3.870,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1995	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Adosada 1 Lado	Recepción Final:	Sin información

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

Obra Gruesa

Estructura soportante:	A. Acero	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	25
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	45
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	2. Buena			Pavimentos secos:	Radier alto trafico	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:		VU Trans.	10
Renovación reciente:	Si	Año	2010	Puertas:		VU Rem.	20
Revestimiento Exterior:				Ventanas:		VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:				Artefactos de baño:			
Cielos:				Mobiliario fijo:			

Instalaciones

Calidad:	2. Buena			Electricidad:	De red pública	Vida Útil	40
Estado de conservación:	2.5 Normal			Gas:		VU Trans.	25
Renovación reciente:		Año		Climatización:		VU Rem.	15
Alcantarillado:				Calefacción:		VUR Adicionada	
Agua Potable:				Sistema de alarma:			

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Normal ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Buena, en estado de conservación Normal, renovadas el año 2010. Instalaciones de calidad Buena, en estado de conservación Normal, sin renovaciones recientes.
----------------	---

15) Edificación Sector transición packing- frigorífico**Antecedentes Generales**

Descripción / Uso:	Edificación de estructura metálica, piso radier de alto trafico y cubierta de zinc. Techumbre metálica.
--------------------	---



Calidad general:	2.5 Corriente	Superficie Total: (M²)	200,00
Estado general:	2.5 Normal	N° Pisos:	1
Año de Construcción:	1995	Permiso de Edificación:	Sin información
Adosamiento:	Adosada 2 Lados	Recepción Final:	Sin información

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

Obra Gruesa

Estructura soportante:	A. Acero	Daños Sismo		Techumbre:	Perfiles de acero	Vida Útil	70
Calidad:	2.5 Corriente			Cubierta:	Acero zincado acanalado	VU Trans.	25
Estado de conservación:	2.5 Normal			Tabiques:		VU Rem.	45
Entrepiso:				Escalera:		VUR Adicionada	

Terminaciones

Calidad:	2. Buena			Pavimentos secos:	Radier	Vida Útil	30
Estado de conservación:	2.5 Normal			Pavimentos húmedos:		VU Trans.	10
Renovación reciente:	Si	Año	2010	Puertas:		VU Rem.	20
Revestimiento Exterior:				Ventanas:		VUR Adicionada	
Revestimiento Interior:				Artefactos de baño:			
Cielos:				Mobiliario fijo:			

Instalaciones

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

Observaciones:	Obra gruesa en estado de conservación general Normal ,sin daños por sismo. Terminaciones de calidad Buena, en estado de conservación Normal, renovadas el año 2010. Instalaciones de calidad Corriente, en estado de conservación Normal, sin renovaciones recientes.
----------------	---

5.5. Obras Complementarias

► Las obras complementarias consisten en:

a) OO.CC. Pivote para el riego de 70 ha

Antecedentes Generales

Descripción: Sistema de riego pivote central para el riego de 70 ha.

Materialidad:	Otro	Año:	2011	Vida Útil	20
Calidad general:	2. Buena	Situación Municipal:	-	VU Trans.	9
Estado general:	2. Bueno	Tipo de Bien:	Mueble	VU Rem.	11
Cantidad / Unidad:	1,00 Un	Observaciones:		VUR.Adicionada	



b) OO.CC. Fuerza eléctrica 500 KVA (100, 200 y 200 KVA)

Antecedentes Generales

Descripción: Fuerza eléctrica trifásica consistente en 3 transformadores de 100, 200 y 200 KVA.

Materialidad:	Otro	Año:	2007	Vida Útil	40
Calidad general:	2. Buena	Situación Municipal:	-	VU Trans.	13
Estado general:	2. Bueno	Tipo de Bien:	Mueble	VU Rem.	27
Cantidad / Unidad:	1,00 Un	Observaciones:		VUR.Adicionada	



c) OO.CC. Sistema de riego por goteo para 292,49 ha

Antecedentes Generales

Descripción: Sistema de riego por goteo distribuido en 3 casetas de riego. Caseta 1 compuesta por 6 filtros de arena, 2 bombas, variador de frecuencia, tableros, control y fertirriego. Caseta 2 compuesta por 12 filtros de arena, 4 filtros de anillo, fertirriego, tableros, 4 bombas. Caseta 3 compuesta con bomba, fertirriego, control y tableros.

Materialidad:	Otro	Año:	2008	Vida Útil	30
Calidad general:	2. Buena	Situación Municipal:	-	VU Trans.	12
Estado general:	2. Bueno	Tipo de Bien:	Mueble	VU Rem.	18
Cantidad / Unidad:	1,00 Un	Observaciones:		VUR.Adicionada	



5.6. Plantaciones

► Las plantaciones consisten en:

1) Olivos (Rol 16-30) Coratina

Antecedentes Generales

Descripción: Olivos variedad Coratina, año 2008. Cuentan con riego por goteo. Plantación cuenta con una producción promedio de 10 ton/ha. Plantación con buen manejo agronómico y buen estado fitosanitario.

Especie / Variedad:	Olivos (Rol 16-30) Coratina	Unidades / Há:	416,67	Vida Útil	40
Calidad general:	2. Buena	Producción:	10	VU Trans.	12
Estado general:	2. Bueno	Observaciones:		VU Rem.	28
Cantidad Há	6,47 Há			VUR.Adicionada (*)	33

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



2) Olivos (Rol 16-30) Frantoio

Antecedentes Generales

Descripción: Olivos variedad Frantoio, año 2008. Cuentan con riego por goteo. Plantación cuenta con una producción promedio de 10 ton/ha. Plantación con buen manejo agronómico y buen estado fitosanitario.

Especie / Variedad:	Olivos (Rol 16-30) Frantoio	Unidades / Há:	416,67	Vida Útil	40
Calidad general:	2. Buena	Producción:	10	VU Trans.	12
Estado general:	2. Bueno	Observaciones:		VU Rem.	28
Cantidad Há	6,52 Há			VUR.Adicionada (*)	33

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



3) Olivos (Rol 16-30) Arbequina / Arbosana / Koroneiki

Antecedentes Generales

Descripción: Olivos variedad Arbequina, Arbosana y Koroneiki, año 2006. Cuentan con riego por goteo. Plantación cuenta con una producción promedio de 10 ton/ha. Plantación con buen manejo agronómico y buen estado fitosanitario.

Especie / Variedad:	Olivos (Rol 16-30) Arbequina / Arbosana / Kc	Unidades / Há:	1.666,67	Vida Útil	40
Calidad general:	2. Buena	Producción:	10	VU Trans.	14
Estado general:	2. Bueno	Observaciones:		VU Rem.	26
Cantidad Há	279,50 Há			VUR.Adicionada (*)	31

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



5.6.2. Valor de reposición plantaciones

Especie	Variedad(es)	Densidad (Plantas/ha)	Superficie (ha)	Año plantación	Año Inicio Producción (50%+1)	Años en Producción	Vida Útil Técnica (años)	Saldo Vida Útil	\$ Costos Reposición x ha	Valor Razonable por cuartel (\$) (*)
Olivos	Coratina	417	6,47	2008	2013	7	40	33	9.391.000	50.126.810
Olivos	Frantoio	417	6,52	2008	2013	7	40	33	9.391.000	50.514.189
Olivos	Arbequina / Arbosana / Koroneiki	1667	279,50	2006	2011	9	40	31	10.641.000	2.304.973.613
(*) Se considera depreciación de las plantaciones.										
Valor razonable total										2.405.614.612

Consideraciones:

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

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

Para términos de costos del huerto, se considera cerrada la temporada 19/20, es decir, para huertos del año 2008, se contabilizan 7 años desde su entrada en "producción" (2020-2013)

Solo se consideran costos directos atribuibles a las plantaciones.

Detalle de costo reposición por hectárea plantada (olivos):				Densidad 417 plantas/ha		Producción	
Costo de establecimiento + año 1:				Año	Costo producción		
	Cantidad (un)	(\$ x Unidad	Total (ha)	Densidad (1667)			
Plantas (*):	417	1.000	417.000	1.667.000	0 + 1	3.667.000	0
Plantación	1	1.000.000	1.000.000	1.000.000	2	1.500.000	0
Preparación Terreno	1	750.000	750.000	750.000	3	1.644.000	800
Químicos, mantenciones, salarios, otros	1	1.500.000	1.500.000	1.500.000	4	2.580.000	6000
					5	0	10000 -12000
						9.391.000	
Total costo de establecimiento + año 1			3.667.000	4.917.000	Desde el quinto año la producción se estabiliza (superior al 50%), por lo que los primeros 4 años se consideran de formación.		

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

Costo año 2:

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

Costo año 3:

Químicos, mantenciones, salarios, otros	1	1.500.000	1.500.000
Cosecha	800	180	144.000
Total costos año 3			1.644.000

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

Costo año 4:

Químicos, mantenciones, salarios, otros	1	1.500.000	1.500.000
Cosecha	6000	180	1.080.000
Total costos año 4			2.580.000

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

Densidad 1667 plantas/ha

Año	Costo producción	Producción
0 + 1	4.917.000	0
2	1.500.000	0
3	1.644.000	800
4	2.580.000	6000
	10.641.000	

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

5.7. Derechos de Agua - Valor desglosado

El predio cuenta con derechos inscritos consistentes en:

- Derechos de aguas subterráneos, asociados a pozo de 80 l/seg, para el riego del Fundo Santa María.
- Derechos de aguas subterráneos, asociados a pozo de 95 l/seg, para el riego del Fundo El Llano.
- Derechos de aguas subterráneos, asociados a pozo de 90 l/seg, para el riego del Fundo El Estero.
- Derechos de aguas consistentes en 43,82 partes del Estero Améstica conducidas por el Canal Félix, de las 1000 partes en que se ha dividido el caudal total de dicho Estero; 85,11 partes del Estero Améstica, conducidas por el Canal Ortiga Derecho, de las 1000 partes en que se ha dividido el caudal total de dicho Estero, para el riego del Fundo Santa María.
- Derechos de aguas consistentes en la dotación de 170,13 partes de un total de 220,79 partes que corresponden a todo el predio denominado El Estero, en el Canal Félix que extrae sus aguas del Estero Améstica.

Se estima que el Estero Améstica tendría un caudal cercano a 0,715 l/s (estimación realizada en base a campo del cliente regado solo con aguas de dicha fuente). Lo anterior, es solo una estimación y no representa la equivalencia real de esta fuente.

Notas:

- 1) No existe información legal ni informal sobre la equivalencia de cada acción/parte del Estero Améstica. Por lo anterior, no es posible tener certeza de su caudal nominal.
- 2) No se tuvo a la vista antecedentes legales potenciales derechos de aguas relacionados a pozo profundo de 95 l/s. Se recomienda aportar dichos antecedentes.

: y

Antecedentes Generales

Inscripción CBR de:	Melipilla
Región / Provincia / Comuna	Metropolitana / Melipilla / María Pinto
Nombre del bien	Pozo profundo

Fojas / N° / Año:	39 / 65 / 2002
N° de acciones:	-
Caudal lts/seg:	80

Inscripción CBR de:	Melipilla
Región / Provincia / Comuna	Metropolitana / Melipilla / María Pinto
Nombre del bien	Pozo profundo

Fojas / N° / Año:	Sin información
N° de acciones:	-
Caudal lts/seg:	95

Inscripción CBR de:	Melipilla
Región / Provincia / Comuna	Metropolitana / Melipilla / María Pinto
Nombre del bien	Pozo profundo

Fojas / N° / Año:	39 / 65 / 2002
N° de acciones:	-
Caudal lts/seg:	90

Inscripción CBR de:	Melipilla
Región / Provincia / Comuna	Metropolitana / Melipilla / María Pinto
Nombre del bien	Derechos de aguas del Estero Améstica

Fojas / N° / Año:	505 / 343 / 2009
N° de acciones:	128,93
Caudal lts/seg:	-

Inscripción CBR de:	Melipilla
Región / Provincia / Comuna	Metropolitana / Melipilla / María Pinto
Nombre del bien	Derechos de aguas del Estero Améstica

Fojas / N° / Año:	342 vta / 504 / 2009
N° de acciones:	170,13
Caudal lts/seg:	-

MUESTRAS DE MERCADO DE DERECHOS DE AGUAS SUBTERRÁNEAS (POZO PROFUNDO)

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

n	Fecha	Tipo de Referencia	Ubicación	Cuenca	Link / Código / Foja / Fono	Cantidad	Acción	Valor UF	Valor \$	índices	
										\$/Acción y/o Lt/seg	UF/Acción y/o Lt/seg
1	29-07-2019	Compraventa	Pozo parcelación San Carlos de Cholqui (en l/seg)	Maipo	Fj. 191 N° 321 Año 2019	48,00		6.678	\$ 192.000.000	4.000.000	139
3	09-04-2019	Compraventa	Pozo en la comuna de Alhué (en l/seg)	Maipo	Fj. 0 N° 166 Año 2019	5,00		1.391	\$ 40.000.000	8.000.000	278
4	20-08-2019	Compraventa	Pozo en la comuna de San Pedro (en l/seg)	Maipo	Fj. 204 N° 337 Año 2019	2,00		278	\$ 8.000.000	4.000.000	139
Promedio Ponderado Venta Real CBR						18,33			\$ 80.000.000	4.363.636	186

Se considera el promedio ponderado ante el importante caudal asociado al inmueble y la falta de mayor marco muestral representativo.

MUESTRAS DE MERCADO DE DERECHOS DE AGUAS SUPERFICIALES (ESTUDIO ESTERO AMÉSTICA)

CUADRO DE REFERENCIAS. Enfoque de Mercado - Testigos de Venta Fecha: 00-01-1900 Valor UF: \$ 28.668,36

n	Fecha	Tipo de Referencia	Ubicación	Cuenca	Link / Código / Foja / Fono	Cantidad "Partes"	Valor UF	Valor \$	índices	
									\$/Partes	UF/Partes
1	01-04-2019	Compraventa	Estero Améstica -Canal La Cruz 10,56 partes	Maipo	Fs. 87, N° 146, 2019	10,16	523	\$ 15.000.000	1.476.959	52
Promedio Venta Real CBR						10,16		\$ 15.000.000	1.476.959	52

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	Áveo 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.gub.cl/inter-cv062900-957-13	93,50	5.211,11	\$ 149.393.977	1.597.797	56
4	20-06-2019	Compraventa	Áveo 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
Promedio Aguas Superficiales						55,25		\$ 76.638.795	2.042.648	78

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

Revisada las transacciones de dominio y compraventas de la DGA para los años 2018 y 2019, solo se observo una compraventa relacionada al Estero Améstica por un valor cercano a \$1,5 MM por "parte" del Estero.

Ahora bien, estudiando la situación del "Fundo Chorombo Sector Norte" del mismo cliente (Informe 414949), si dicho inmueble tuviera agua suficiente para regar cada rol a razón de 1 l/s/ha (homologando partes del Estero con roles derechos inscritos), podríamos estimar que una parte del estero tendría una equivalencia de 0,715 l/s/parte de estero (129,98 partes para 93 hectáreas con aguas inscritas), considerando lo anterior, podríamos señalar que si 1 l/seg de agua superficial posee un valor entorno a \$2MM, cada parte del estero Améstica tendría un valor cercano a \$1,4-\$1,5 MM; similar a la única muestra catastrada del estero, por lo que, se considera dicho valor para fines contables.

6. Metodologías de Valoración

▶ Metodologías de Valoración Según Tipo de Activo

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

▶ Valoración de los inmuebles

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

▶ Valor Global Empresa

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

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

6.1. Enfoque de Mercado - Terreno

▶ Terreno

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

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

▶ Comparables de Mercado

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

▶ Homologación de Testigos:

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

▶ Datos de entrada Nivel 1 (NIIF 13):

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

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

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

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

HOMOLOGACIÓN DE TESTIGOS

n	Factores de Homologación por Tipo de Bien: Terreno												Coef. Homol.	Valor UF Homologado	Valor \$	Índices	
	Tipo Referencia	%	Accesibilidad	%	Superficie	%	Geografía	%	Potencial Agro	%	Potencial Hidro	%				\$/Há	UF/Há
1	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Mejor	0,05	Similar	0,00	0,12	11.440	\$ 328.898.176	27.872.727	969,50
2	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	0,07	5.694	\$ 163.690.785	23.384.398	813,38
3	CBR	0,00	Levemente Peor	-0,03	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Levemente Mejor	0,03	Similar	0,00	0,07	21.087	\$ 606.240.382	24.249.615	843,47
4	CBR	0,00	Levemente Peor	-0,03	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Mejor	0,05	Similar	0,00	0,09	6.773	\$ 194.729.321	25.963.910	903,10
5	CBR	0,00	Levemente Peor	-0,03	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Mejor	0,05	Similar	0,00	0,09	35.321	\$ 593.202.954	23.728.118	1412,85
6	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Mejor	0,05	Similar	0,00	0,12	41.813	\$ 188.309.674	25.107.956	5575,09
7	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	0,07	11.576	\$ 1.037.794.819	20.591.167	229,68
8	CBR	0,00	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Mejor	0,05	Similar	0,00	0,12	6.035	\$ 1.202.118.210	25.604.222	128,55
9	Oferta	0,10	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Similar	0,00	Similar	0,00	Mejor	0,05	0,22	9.360	\$ 269.100.000	21.023.438	731,26
10	Oferta	0,10	Similar	0,00	Mucho Menor	0,07	Peor	-0,05	Peor	-0,05	Mejor	0,05	0,12	16.632	\$ 478.165.509	17.077.340	594,00

Promedios Homologados	Sup. Terreno (Hás)	20,83	16.573	\$ 506.224.983	23.460.289	1220,09
Tasación (sectores arables III-VI)	Sup. Terreno (Hás)	615,65	484.491	\$ 13.808.980.000	22.429.920	780,18

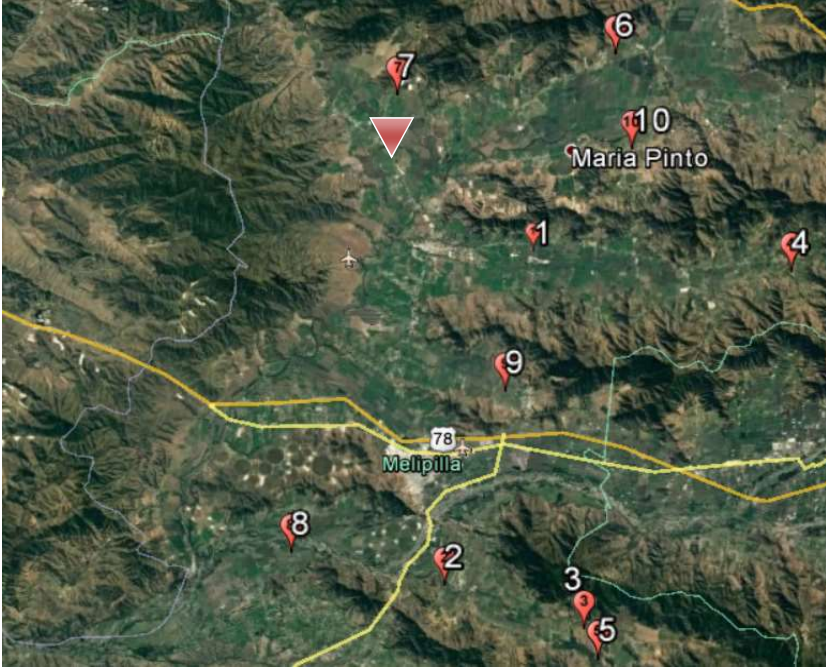
Testigos homologados con un intervalo de confianza (al 95%) de \$21.463.158/ha a \$25.336.522/ha. Inmueble se valora dentro del intervalo de confianza, entorno a la media homologada (para fines de comparación, es importante señalar que referencias de CBR no contemplan derechos de aguas, por lo que el factor "potencial hídrico" ha sido considerado en estos casos como "similar", con el objetivo de establecer solo un valor homologable para el terreno). Por otra parte, sectores del terreno no contarían con riego efectivo, lo que influye en su valorización.

La homologación técnica de los testigos consiste en aplicar ajustes de valor dentro de un margen acotado y razonable que disminuyan la dispersión de valores de la muestra.

Entre los factores más incidentes se consideran: ajustes por cierres de negociación, ubicación, superficie, morfología, normativa y potencial.

► Ubicación aproximada de referentes

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

	<p>Ref. 1: Rol 2026-173, Pc. 3 PP Viña El Campesino, Melipilla. Capacidad de uso según SII IIIr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.</p>
	<p>Ref. 2: Rol 2009-108, Pc.3 PP El Pabellón, Melipilla. Capacidad de uso según SII IIr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.</p>
	<p>Ref. 3: Rol 2630-896, Lote 1 Reserva F. La Viluma, Melipilla. Capacidad de uso según SII IIIr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.</p>
	<p>Ref. 4: Roles 2029-145/357/113, Pc 26 PP Pimiento y Sta Elisa, Melipilla. Capacidad de uso según SII IIr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.</p>
	<p>Ref. 5: Rol 2009-40, Pc. 14 PP Sn Carlos Cholqui, Melipilla. Capacidad de uso según SII III-IVr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.</p>
	<p>Ref. 6: Rol 9-1, Parte del Fundo Porvenir, María Pinto. Capacidad de uso según SII IIIr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.</p>
	<p>Ref. 7: Rol 16-233, Pc 75 PP Esperanza Loleo, María Pinto. Capacidad de uso según SII II-IIIr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.</p>
	<p>Ref. 8: Rol 2020-183, Pc. 16 PP San Rafael, Melipilla. Capacidad de uso según SII IVr, no incorpora derechos de aguas (predio de riego, solo venta de terrenos). Ubicación de acuerdo a cartografía del SII.</p>
	<p>Ref. 9: Parcela plana bajo condición de riego, ubicada a 200 m de carretera y a 6 km de Municipalidad, incluye derechos de agua. Ubicación aproximada.</p>
	<p>Ref. 10: Terreno en parte plantados con tunas, posee construcciones y derechos de aguas asociados. Ubicación aproximada.</p>

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

23.460.289 \$/Hás, equivalentes a:

816,02 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	Mayor	-0,05	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	0,05	10.739	\$ 308.750.000	2.806.818	97,63
2	Oferta	0,10	Similar	0,00	Levemente Mayor	-0,03	Mejor	0,05	Levemente Mejor	0,03	Similar	0,00	0,15	9.757	\$ 280.500.000	5.500.000	191,31
3	Oferta	0,10	Similar	0,00	Mayor	-0,05	Mejor	0,05	Levemente Mejor	0,03	Similar	0,00	0,13	45.359	\$ 1.304.060.025	7.048.973	245,18
4	CBR	0,00	Similar	0,00	Mayor	-0,05	Mejor	0,05	Levemente Mejor	0,03	Similar	0,00	0,03	33.957	\$ 976.254.122	5.033.276	175,07
5	CBR	0,00	Similar	0,00	Mayor	-0,05	Mejor	0,05	Levemente Mejor	0,03	Similar	0,00	0,03	47.253	\$ 1.358.514.813	8.182.345	284,61
6	CBR	0,00	Similar	0,00	Mayor	-0,05	Mejor	0,05	Levemente Mejor	0,03	Similar	0,00	0,03	58.082	\$ 1.669.833.995	4.056.934	141,11
7	CBR	0,00	Similar	0,00	Mayor	-0,05	Similar	0,00	Similar	0,00	Similar	0,00	-0,05	7.181	\$ 206.443.732	1.155.253	40,18

Promedios Homologados	Sup. Terreno (Hás)	185,18	30.332	\$ 872.050.955	4.826.228	167,87
Tasación (Sectores no arables V-VI)	Sup. Terreno (Hás)	40,00	170.500	\$ 120.000.000	3.000.000	104,35

Testigos homologados con un intervalo de confianza (al 95%) de \$2.974.319/ha a \$6.663.236/ha. Inmueble (zona de secano V-VI) se valoriza entorno a la cota baja de las muestras homologadas, dado que se trata en su mayoría de sectores de quebradas, sin valor agronómico.

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:

4.826.228 \$/Hás, equivalentes a: 168,35 UF/Hás, para el activo analizado

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

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

► Utilizamos Método: Directo

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

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

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

7. Resumen de Valoración

											Fecha 15-10-2020		
Cuadro Resumen de Valorización											Valor UF: \$ 28.749,73		
Terreno	Rol	Clase	Geografía	Derecho / Limitación		Superficie	Uní	\$ / Hás		UF/Hás	V. Razonable UF	V. Razonable \$	
1	Fundo Santa María Terreno plano en parte cultivados	16-32	III-R	Plana	Dominio		96,00	Hás	23.000.000		800	76.800,72	\$ 2.208.000.000
2	Fundo El Llano Terreno plano plantados (riego tecnificado)	16-30	III-R	Plana	Dominio		292,49	Hás	23.000.000		800	233.994,20	\$ 6.727.270.000
3	Fundo El Llano Terreno plano sin explotación	16-30	III-S	Plana	Dominio		17,01	Hás	21.000.000		730	12.424,81	\$ 357.210.000
4	Fundo El Llano Terreno plano (sectores de cultivos, aprovech)	16-30	IV-S	Plana	Dominio		105,65	Hás	20.000.000		696	73.496,34	\$ 2.113.000.000
5	Fundo El Llano Sectores con limitación (quebradas, tranque)	16-30	V-VI	Relieve irreg.	Dominio		40,00	Hás	3.000.000		104	4.173,95	\$ 120.000.000
6	Fundo El Estero Terreno plano	16-29	III-R	Plana	Dominio		104,50	Hás	23.000.000		800	83.600,79	\$ 2.403.500.000
Subtotal							655,65	Hás				484.490,81	\$ 13.928.980.000

Edificaciones	Rol	Sit. Munic.	Materialidad	Calidad	Estado	Superficie	Uní	Total UF CRN	V.A. UF/m²	Descomponetizado			V. Razonable UF	V. Razonable \$	
										O.Gruesa	Termin.	Inst.			
1	Edificación Frigorífico	16-32	Sin Info.	A. Acero	2. Buena	2.5 Normal	2.268,00	m²	54.885,60	16,51	16854,05	13108,71	7490,69	37.453,45	\$ 1.076.776.667
2	Edificación Planta almazara	16-32	Sin Info.	B. Hormigón	3. Regular	2. Bueno	2.000,00	m²	20.570,00	8,43	7590,67	5903,85	3373,63	16.868,16	\$ 484.954.929
3	Edificio Oficinas Generales	16-32	Sin Info.	C. Alb. Conf	2.5 Corriente	2.5 Normal	256,00	m²	5.575,68	13,86	1596,97	1242,09	709,76	3.548,82	\$ 102.027.696
4	Edificación Bodega general	16-32	Sin Info.	AA. Galpón	2.5 Corriente	2.5 Normal	850,00	m²	4.114,00	2,64	1009,78	785,38	448,79	2.243,96	\$ 64.513.147
5	Edificación Taller	16-32	Sin Info.	C. Alb. Conf	3. Regular	2.5 Normal	630,00	m²	12.196,80	5,72	1622,18	1261,69	720,97	3.604,84	\$ 103.638.103
6	Edificación Comedor	16-32	Sin Info.	C. Alb. Conf	3. Regular	3. Regular	40,00	m²	774,40	5,20	93,68	72,87	41,64	208,19	\$ 5.985.336
7	Edificación Estacionamiento maquinaria	16-32	Sin Info.	AA. Galpón	2. Buena	2.5 Normal	468,00	m²	2.831,40	1,74	366,43	285,00	162,86	814,28	\$ 23.410.417
8	Edificación Portería	16-32	Sin Info.	C. Alb. Conf	2.5 Corriente	2.5 Normal	20,00	m²	435,60	6,44	57,93	45,06	25,75	128,74	\$ 3.701.361
9	Edificación Baños y comedor	16-32	Sin Info.	B. Hormigón	2. Buena	2. Bueno	120,00	m²	3.194,40	21,07	1137,53	884,75	505,57	2.527,85	\$ 72.674.939
10	Caseta De riego	16-30	Sin Info.	C. Alb. Conf	4. Baja	3. Regular	100,00	m²	1.573,00	10,83	487,37	379,06	216,61	1.083,04	\$ 31.137.107
11	Caseta De riego	16-30	Sin Info.	A. Acero	4. Baja	2.5 Normal	32,00	m²	251,68	5,20	74,94	58,29	33,31	166,54	\$ 4.787.851
12	Casa Trabajador	16-29	Sin Info.	C. Alb. Conf	2.5 Corriente	2.5 Normal	100,00	m²	2.178,00	12,71	571,98	444,87	254,21	1.271,06	\$ 36.542.682
13	Caseta De riego	16-29	Sin Info.	C. Alb. Conf	3. Regular	2.5 Normal	32,00	m²	309,76	7,39	106,35	82,72	47,27	236,33	\$ 6.794.559
14	Edificación Packing	16-32	Sin Info.	A. Acero	2.5 Corriente	2.5 Normal	3.870,00	m²	84.288,60	14,71	25624,11	19929,86	11388,49	56.942,47	\$ 1.637.080.644
15	Edificación Sector transición packing- frigorífico	16-32	Sin Info.	A. Acero	2.5 Corriente	2.5 Normal	200,00	m²	4.356,00	13,74	1236,20	961,49	549,42	2.747,11	\$ 78.978.648
Subtotal							10.986,00	m²	197.534,92	11,82				129.844,84	\$ 3.733.004.087

Obras Complementarias	Rol	Sit. Munic.	Materialidad	Calidad	Estado	Cantidad	Uní	Total UF CRN	V.A. UF/m²		V. Razonable UF	V. Razonable \$	
a	OO.CC. Pivote para el riego de 70 ha	16-32	-	Otro	2. Buena	2. Bueno	70,00	Un	1.606,97	22,41		1.568,50	\$ 45.093.972
b	OO.CC. Fuerza eléctrica 500 KVA (100, 200 y 200)	16-32	-	Otro	2. Buena	2. Bueno	500,00	Un	1.173,92	2,29		1.145,82	\$ 32.942.025
c	OO.CC. Sistema de riego por goteo para 292,49 ha	16-30	-	Otro	2. Buena	2. Bueno	292,49	Un	16.023,52	53,47		15.639,91	\$ 449.643.268
Subtotal									18.804,41			18.354,23	\$ 527.679.265

Plantaciones - Especie y Variedad	Año	Producción	Calidad	Estado	Cantidad	Uni	UF / Hás				V. Razonable UF	V. Razonable \$
a Olivos (Rol 16-30) Coratina	2.008	10 Ton.	2. Buena	2. Bueno	6,47	Hás	269,48				1.743,56	\$ 50.126.810
b Olivos (Rol 16-30) Frantoio	2.008	10 Ton.	2. Buena	2. Bueno	6,52	Hás	269,48				1.757,03	\$ 50.514.189
c Olivos (Rol 16-30) Arbequina / Arbosana / Koroneiki	2.006	10 Ton.	2. Buena	2. Bueno	279,50	Hás	286,85				80.173,75	\$ 2.304.973.613
Subtotal							825,81				83.674,34	\$ 2.405.614.612

Derechos de Agua	Tipo	Partes de Estero	Caudal	Uni	UF Lt./Seg. (Partes de Estero)	\$ Lt./Seg. (Partes de estero)				V. Razonable UF	V. Razonable \$
a Derechos de aguas subterráneas pozo profundo (Rol 16-32)	Permanentes	-	80,00	Lts/Seg	139,13	4.000.000				11.130,54	\$ -
b Derechos de aguas superficiales provenientes del Estero Améstica (Rol 16-32)	Permanentes	128,93		Partes	52,17	1.500.000				6.726,85	\$ -
c Derechos de aguas subterráneas pozo profundo (Rol 16-30)	Permanentes	-	95,00	Lts/Seg	139,13	4.000.000				13.217,52	\$ -
d Derechos de aguas subterráneas pozo profundo (Rol 16-29) (3)	Permanentes	-	90,00	Lts/Seg	139,13	4.000.000				12.521,86	\$ -
e Derechos de aguas superficiales provenientes del Estero Améstica (Rol 16-29)	Permanentes	17,13		Partes	52,17	1.500.000				893,75	\$ -
Subtotal			265,00		521,74					44.490,50	\$ -

Valor de Tasación (Valor Razonable):					Índice \$/Há Global \$	31.412.000				UF 716.364,22	\$ 20.595.277.964
Costo de Reposición a Nuevo (CRN) Edificaciones y OO.CC.										UF 216.339,33	\$ 6.219.697.366

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 716.364,22** para los activos analizados.

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

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

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

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

TASADOR TINSA: Denniss Soto - Ingeniero Agrónomo

VISADOR TINSA: Daniel Velásquez Reyes - Ingeniero Agrónomo

El tasador declara lo siguiente:

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

TINSA Chile S.A. / 96.907.350-1

9.1. Registro Fotográfico de los Activos



ACCESO PRINCIPAL



CAMINO DE ACCESO



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



INMUEBLE



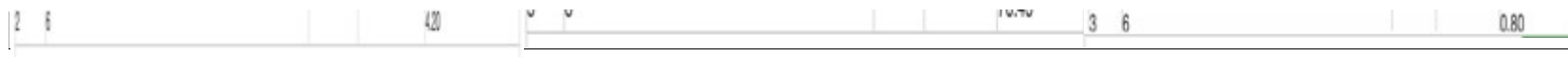
INMUEBLE



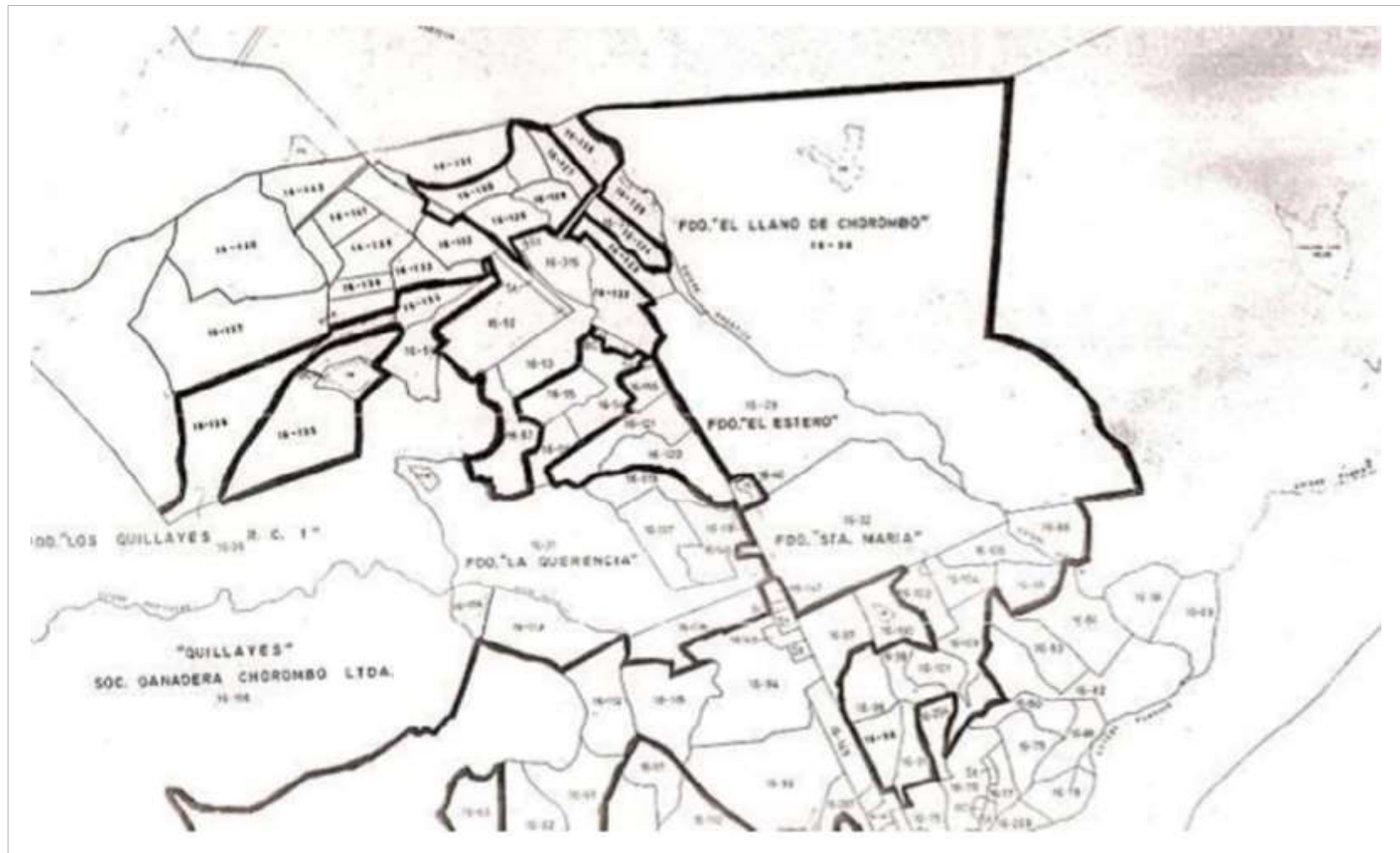
INMUEBLE

9.2. Documentos / Planimetría

DETALLE CATASTRAL BIEN RAIZ AGRICOLA (BASE SII 2019-02)				DETALLE CATASTRAL BIEN RAIZ AGRICOLA (BASE SII 2019-02)				Comuna		Maria pinto		ROL		16-29					
Datos Generales				Datos Generales				Dirección		FUNDO EL ESTERO		ROL Bien		-					
Comuna		Maria pinto		ROL		16-30		Camino				Distancia							
Dirección		FDO SANTA MARIA		ROL Bien Común		-		Mosaico				Destino		Agrícola					
Camino				Distancia				Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raices				Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raices							
Mosaico				Destino		Agrícola		Fecha de inscripción Foja		Número		Año		-					
Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raices				Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raices				Fecha de inscripción Foja		Número		Año		-					
Fecha de inscripción		Foja		Número		Año		-		-		-		-					
Datos para el Cobro de Contribuciones - Segundo Semestre de 2019				Datos para el Cobro de Contribuciones - Segundo Semestre de 2019				Fecha de inscripción		Foja		Número		Año					
Avalúo Total		152,512,087		Avalúo Total Terreno				-		-		-		-					
Avalúo Exento		12,422,109		Avalúo Total Construcciones				-		-		-		-					
Exenciones				Exenciones				Avalúo Total		481,268,985		Avalúo Total Terreno							
Código Exención		Descripción		-		-		Avalúo Exento		12,422,109		Avalúo Total Construcciones							
Año Término		%		Exención		-		Exenciones				Exenciones							
Exención		%		Exención		-		Código Exención		Descripción		-		-					
Desglose de Avalúo				Desglose de Avalúo				Año Término		%		Exención		-					
Código Exención		Descripción		-		-		Exención		%		Exención		-					
Año Término		%		Exención		-		Desglose de Avalúo				Desglose de Avalúo							
Exención		%		Exención		-		Línea		Código Suelo		Sector		Exención		Superficie (Hect.)			
Suelos				Suelos				Línea		Código Suelo		Sector		Exención		Superficie (Hect.)			
Línea		Código Suelo		Sector		Exención		Superficie (Hect.)		Línea		Código Suelo		Sector		Exención		Superficie (Hect.)	
1		4						37.58		1		2R				2.30			
2		4R						17.81		2		4R				101.40			
3		6						12.27											
4		7						322.17											
5		8						70.45											



9.2. Documentos / Planimetría



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	Edificación Frigorífico	2.268,00	24,20	80	25	55	31	2.5 Normal	26,75%	6.276,51	1.234,93
2	Edificación Planta almazara	2.000,00	10,29	80	9	71	11	2. Bueno	8,47%	744,82	462,83
3	Edificio Oficinas Generales	256,00	21,78	70	30	40	42	2. Bueno	31,59%	752,98	125,45
4	Edificación Bodega general	850,00	4,84	40	25	15	62	2.5 Normal	54,25%	954,11	92,57
5	Edificación Taller	630,00	19,36	70	35	35	50	2.5 Normal	42,56%	2.219,13	274,43
Subtotales Obra Gruesa		6.004,00	7,30	V.U.R. Global: 0		Valor Residual: 5%				10.947,56	2.190,20

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	Edificación Frigorífico	2.268,00	24,20	30	5	25	16	2.5 Normal	16,62%	3.033,06	960,50
2	Edificación Planta almazara	2.000,00	10,29	20	9	11	45	2. Bueno	34,32%	2.347,32	359,98
3	Edificio Oficinas Generales	256,00	21,78	30	5	25	16	2. Bueno	11,57%	214,50	97,57
4	Edificación Bodega general	850,00	4,84	20	5	15	25	2.5 Normal	22,45%	307,09	72,00
5	Edificación Taller	630,00	19,36	20	35	0	100	2.5 Normal	100,00%	4.055,44	213,44
Subtotales Terminaciones		6.004,00	5,67	V.U.R. Global: 0		Valor Residual: 5%				9.957,41	1.703,49

nº	Instalaciones	Superficie m²	CRN UF/m²	Depreciación Ross - Heidecke						Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF
				Vida útil	VUTr	V.U.R.	% V.U.T	Estado	Coef %		
1	Edificación Frigorífico	2.268,00	24,20	30	25	5	83	2.5 Normal	77,89%	8.122,57	548,86
2	Edificación Planta almazara	2.000,00	10,29	40	9	31	22	2. Bueno	15,60%	609,69	205,70
3	Edificio Oficinas Generales	256,00	21,78	30	30	0	100	2.5 Normal	100,00%	1.059,38	55,76
4	Edificación Bodega general	850,00	4,84	30	25	5	83	2.5 Normal	77,89%	608,83	41,14
5	Edificación Taller	630,00	19,36	30	35	0	100	2.5 Normal	100,00%	2.317,39	121,97
6	Edificación Comedor	40,00	19,36	30	35	0	100	3. Regular	100,00%	147,14	7,74
7	Edificación Estacionamiento maquinaria	468,00	6,05	30	25	5	83	2.5 Normal	77,89%	419,02	28,31
8	Edificación Portería	20,00	21,78	30	35	0	100	2.5 Normal	100,00%	82,76	4,36
9	Edificación Baños y comedor	120,00	26,62	30	10	20	33	2.5 Normal	28,26%	171,52	31,94
10	Caseta De riego	100,00	15,73	30	12	18	40	2.5 Normal	33,82%	101,08	15,73
11	Caseta De riego	32,00	7,87	30	30	0	100	2.5 Normal	100,00%	47,82	2,52
12	Casa Trabajador	100,00	21,78	30	30	0	100	2.5 Normal	100,00%	413,82	21,78
13	Caseta De riego	32,00	9,68	30	9	21	30	2.5 Normal	26,01%	15,31	3,10
14	Edificación Packing	3.870,00	21,78	40	25	15	62	2.5 Normal	54,25%	8.688,05	842,89
15	Edificación Sector transición packing- frigorífico	200,00	21,78	30	25	5	83	2.5 Normal	77,89%	644,65	43,56
Subtotales Instalaciones		10.986,00	3,60	V.U.R. Global: 0			Valor Residual: 5%		23.449,04	1.975,35	
Total Edificaciones		10.986,00	10,68	V.U.R. Global: 0					44.354,02	5.869,03	

8.2. Cuadro de Valorización por Costo Reposición de Obras Complementarias

n°	Item	Cantidad	Unidad	Depreciación Ross - Heidecke					Valor Deprec. Acumulada UF	Valor Residual UF	
				Vida útil	VUTr	V.U.R.	% V.U.T	Estado			Coef %
a	OO.CC. Pivote para el riego de 70 ha	70,00	Un		9	11	0	2. Bueno	2,52%	38,47	80,35
b	OO.CC. Fuerza eléctrica 500 KVA (100, 200 y 200 KVA)	500,00	Un		13	27	0	2. Bueno	2,52%	28,10	58,70
c	OO.CC. Sistema de riego por goteo para 292,49 ha	292,49	Un		12	18	0	2. Bueno	2,52%	-	801,18
Subtotales OO.CC.								Valor Residual:	5%	66,57	940,22



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