

INFORME DE
TASACIÓN

Parcela agorresidencial | Rol:
lote 25 parcelación borde -rio S/N, Ranco, La Unión, XIV - Región de los Ríos

CLIENTE Agrícola e Inversiones aguas bonitas spa

FOLIO Tinsa 25120000970

FOLIO ENTIDAD 31652

ENTIDAD SOLICITANTE

Particular

■ VALORES

VALOR DE TASACIÓN ¹

UF 2.310 | \$ 91.646.950

■ GENERAL

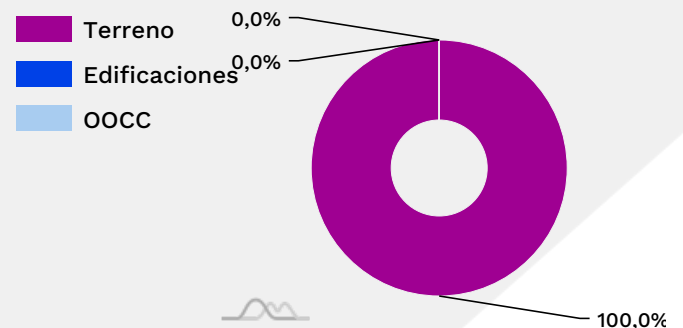
Fecha de encargo	16/12/2025
Fecha de visita	18/12/2025
UF	\$ 39.681,92
Tipo de encargo	Tasación Normal
Motivo del encargo	Estimación de valor comercial

■ CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

RECOMENDACIÓN GARANTÍA

GRADO DE LIQUIDEZ

■ RESULTADO DE VALORES



Claudio Hernandez Becker
Tasador Terreno

Javiera Schweikart
Revisor Interno



Empresa Tasadora

¹Definición de Valor de Tasación en sección "Glosario".

INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

PROPIETARIO

NOMBRE

AGRICOLA E INVERSIONES AGUAS BONITA

ROL ÚNICO TRIBUTARIO - RUT

77298854-0

ROL SII

NÚMERO

701-869 (pre-rol)

PRINCIPAL/SECUNDARIO

Secundario

DESTINO SII

Agrícola por asim.

ANTECEDENTES LEGALES

AVALÚO FISCAL

\$273.422.771

DEUDA CONTRIBUCIONES

\$0

D.F.L. 2

No

SELLO GASES UNIDAD

No aplica

OCUPANTE

Propietario

VIDA ÚTIL

años

EDAD

años

VIDA ÚTIL REMANENTE

años

VIVIENDA INTERÉS SOCIAL

No

ANTECEDENTES D.O.M.

DESCRIPCIÓN	NÚMERO	FECHAS
-------------	--------	--------

AFECTACIONES A LA PROPIEDAD

DESCRIPCIÓN	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	DETALLE
Expropiación	-	-	-
Servidumbre, usufructo u otra restricción	-	-	-
Adobe o tierra en construcción	-	-	-
Utilidad pública o cesión	-	-	-

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

CALIDAD GENERAL

Corriente

ESTADO DE CONSERVACIÓN

-

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL BIEN

La propiedad analizada corresponde a una parcela de agrado eriaza, emplazada en el "Loteo Hacienda Borde Río" específicamente el Lote N°25, proveniente de la subdivisión del Lote 6 Las Mercedes, de la comuna de La Unión XIV - Región de los Ríos. Se trata de una parcela eriaza, emplazada en un terreno de forma regular y topografía semi plana con un total de 10.000m2 de los cuales 376,92 ...

[LEER MÁS EN ANEXO](#)

DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS SOBRE LA TASACIÓN

1.- Las superficies valoradas en el presente informe corresponden a las obtenidas con medición in situ, corroboradas con planos aportados.
2.- Dirección se considera en relación con SII. 3.- Coordenadas SII: -40.291414 -72.845621 (ROL MATRIZ 546-163) 4.- Se aporta Certificado N°3367118 MINVU, el inmueble individualizado se encuentra NO afecto a expropiación por SERVIU de LOS RÍ

[LEER MÁS EN ANEXO](#)

SUPERFICIES

TERRENO

TOPOGRAFÍA			FUENTE		
-			-		
TIPO	DESCRIPCIÓN	ROL	FRENTE / FONDO	FORMA	CANTIDAD
Útil	Lote 25	701-869 (p -	1/1	Regular	9.623,08 m²
Servidumbre	Servidumbre lote 25	701-869 (p -	1/1	Regular	376,92 m²

EDIFICACIONES

NOMBRE DE EDIFICACIÓN	ROL	CLASE	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES / LIMITACIONES	RECEPCIÓN FINAL	CANTIDAD
-----------------------	-----	-------	---------------------	------------------------------	-----------------	----------

OBRAS COMPLEMENTARIAS

TIPO	DESCRIPCIÓN	ROL	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES / LIMITACIONES	CANTIDAD
------	-------------	-----	---------------------	------------------------------	----------

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

PLANIFICACIÓN GENERAL

NOMBRE DE EDIFICACIÓN	DORMITORIOS / OFICINAS / LOCALES	BAÑOS	HALL ACCESO	ESTAR COMEDOR	ESTAR	COMEDOR	COCINA	MEDIOS BAÑOS
-----------------------	----------------------------------	-------	-------------	---------------	-------	---------	--------	--------------

ESTRUCTURA

NOMBRE DE EDIFICACIÓN	ESTRUCTURA VERTICAL	ESTRUCTURA TECHUMBRE	ENTREPISO	ESCALERA	TABIQUERÍAS
-----------------------	---------------------	----------------------	-----------	----------	-------------

TERMINACIONES

NOMBRE DE EDIFICACIÓN	CUBIERTA HOJALATERÍA	TERMINACIONES EXTERIORES	TERMINACIONES INTERIORES	CIELOS	PAVIMENTOS	
NOMBRE DE EDIFICACIÓN	PAVIMENTOS ZONAS HÚMEDAS	TERMINACIONES ZONAS HÚMEDAS	PUERTAS	VENTANAS	ARTEFACTOS SANITARIOS	ALCANTARILLADO

INSTALACIONES

NOMBRE DE EDIFICACIÓN	AGUA POTABLE				ELECTRICIDAD		
	TIPO	MATERIAL	TERMINACIÓN	CLASIFICACIÓN	TIPO	CARACTERÍSTICA	TIPO DE FASE
NOMBRE DE EDIFICACIÓN	GAS			MUEBLES CLÓSET		MUEBLES COCINA	
	TIPO	TERMINACIÓN					

SECTOR Y VECINDARIO

TIPO DE ZONA

TIPO DE ZONA	USO PREDOMINANTE	CALIDAD EDIFICACIÓN	AGRUPACIÓN
Rural	Agrícola	Corriente	Aislado
ALTURA EDIFICACIÓN	PISOS	DENSIDAD	TENDENCIA DESARROLLO URBANO
Baja	2	Nula	Cambio de uso
VELOCIDAD DE CAMBIO	EDAD MEDIA		
Lenta	5 años		

DISTANCIAS

UBICACIÓN CALLE	DISTANCIA A METRO	3.300 m	DE DISTANCIA A Ruta T-75
-	0 m	0 m	DE DISTANCIA A -

URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN	CALZADA	ANCHO DE LA CALZADA	A. LLUVIAS
Incompleta	Tierra	6 m	No hay red
ACERA	ANCHO DE ACERA	TIPO DE ACERA	ACERA BANDEJÓN
No posee	0 m	-	Sin bandejon
ACERA TIERRA / JARDÍN			
-			

NORMATIVA

ZONA EDIFICACIÓN	CONSTRUCTIBILIDAD	OCUPACIÓN DE SUELO	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA
Fuera de PRC	-	-	5.000 m²
ZONA USO	DENSIDAD (HABITANTES /HA)	AGRUPAMIENTO	ADOSAMIENTO
-	-	-	-
ANTEJARDÍN	DIST. MÍNIMO A MEDIANEROS	RASANTE	
-	-	-	
USOS DE SUELO PERMITIDOS		USOS DE SUELO PROHIBIDOS	
-		-	

OBSERVACIONES
Sector agroresidencial, con baja densidad habitacional y crecimiento estacionario, que se asocia a un nivel socioeconómico medio. Predomina un paisaje rural con viviendas aisladas de uno y dos niveles, mientras que la unidad de estudio destaca por un loteo de mayor envergadura y en proceso de consolidación, además de su cercanía a ruta T-75, 3,3km y a 15,3km de Río Bueno.

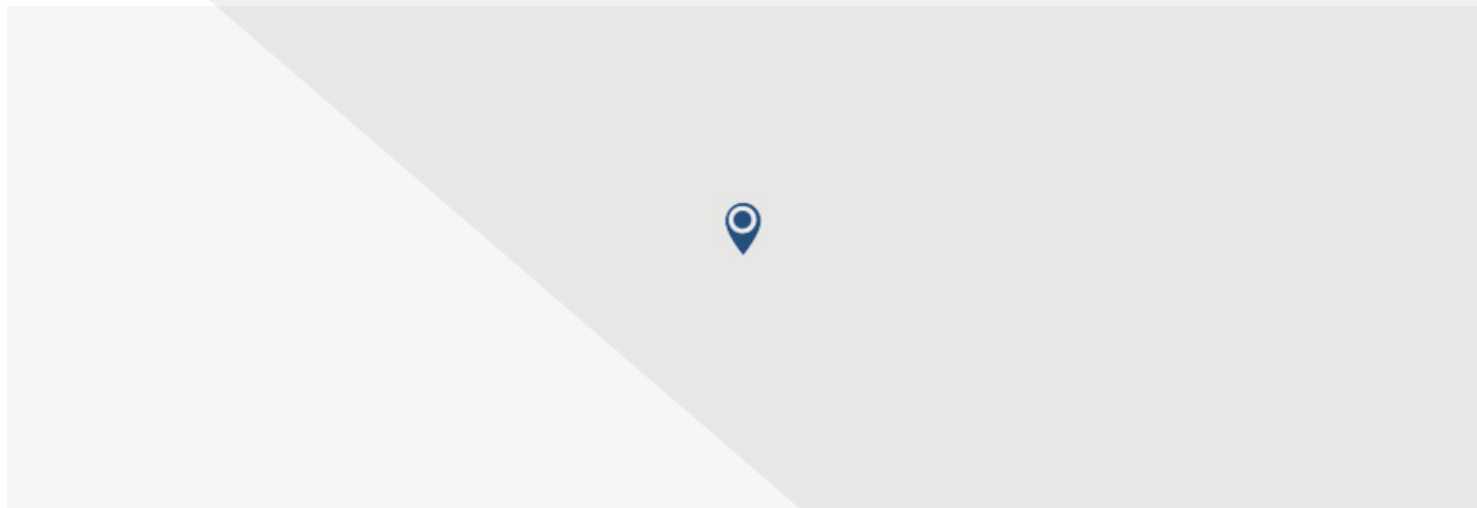
ANÁLISIS DE VALOR

MÉTODO DE RENTABILIDAD

IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

#	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	DISTANCIA A SUJETO M	FUENTE DE INFORMACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
---	------------------	-----------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

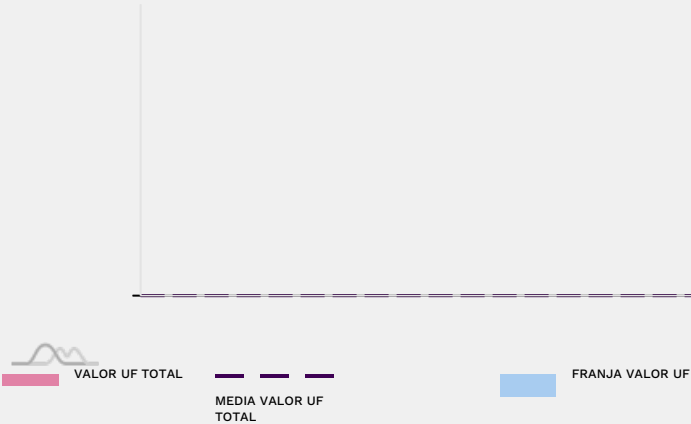
MAPA DE UBICACIÓN DE COMPARABLES



VALORES DE COMPARABLES

#	RELACIÓN COMPARATIVA	SUPERFICIES		RENTA MENSUAL UF TOTAL	TOTAL /SUPERFICIE (UF/M²)	
		TERRENO M²	EDIFICACIÓN M²		TERRENO UF/M²	EDIFICACIÓN UF/M²
PROMEDIO		0,00	0,00	UF 0	UF/m² 0,00	UF/m² 0,00
SUJETO		10.000,00	0,00	UF 0	UF/m² 0,00	UF/m² 0,00

ESTADÍSTICA COMPARABLES



ESTADÍSTICA COMPARABLES	
MÍNIMO	UF 0
MEDIA	UF 0
MÁXIMO	UF 0
RANGO	UF 0
MEDIANA	UF 0
MODA	UF 0
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	UF 0
DISPERSIÓN	0,00%
RENTA MÍNIMO UF	UF 0
RENTA PROMEDIO UF	UF 0
RENTA MÁXIMO UF	UF 0

CONCLUSIÓN DE VALOR POR RENTABILIDAD

RENTA BRUTA MENSUAL	OCUPACIÓN ANUAL	RENTA LÍQUIDA ANUAL	TASA	
UF 0	\$0	0 meses	UF 0	\$0
VALOR SEGÚN RENTA UF				UF 0
VALOR SEGÚN RENTA \$				\$ 0

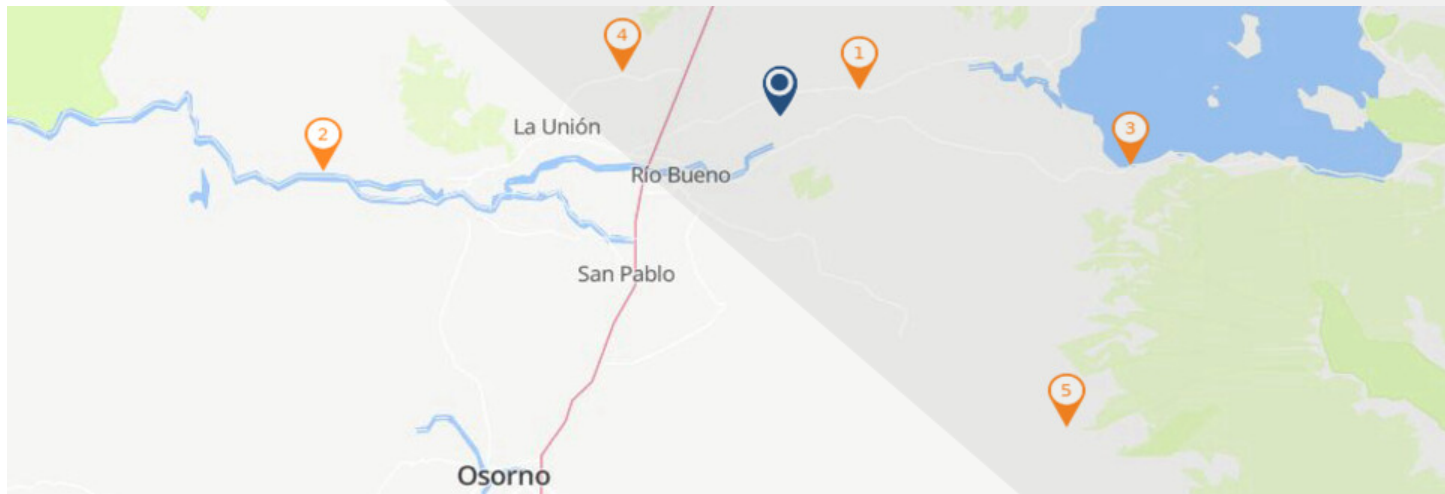
CONCLUSIONES

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO

IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

#	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TESTIGO	DISTANCIA A SUJETO M	FUENTE DE INFORMACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
1	Parcela de agrado eriaza	T-75 s/n La Unión, Ranco, XIV - Región de los Ríos	Venta	483.300,00	Sitio Web Portal Inmobiliario	22/12/2025
2	Parcela de agrado eriaza	Puerto Ulloa s/n La Unión, Ranco, XIV - Región de los Ríos	Venta	495.610,00	Sitio Web Portal Inmobiliario	13/11/2025
3	Parcela de agrado eriaza	T-851 s/n Lago Ranco, Ranco, XIV - Región de los Ríos	Venta	483.900,00	Sitio Web Portal Inmobiliario	03/12/2025
4	Parcela de agrado eriaza	Rapaco s/n La Unión, Ranco, XIV - Región de los Ríos	Venta	485.690,00	Sitio Web Yapo	30/06/2025
5	Parcela de agrado eriaza	Sector Boquial s/n Río Bueno, Ranco, XIV - Región de los Ríos	Venta	498.760,00	Sitio Web Yapo	01/09/2025

MAPA DE UBICACIÓN DE COMPARABLES



VALORES DE COMPARABLES

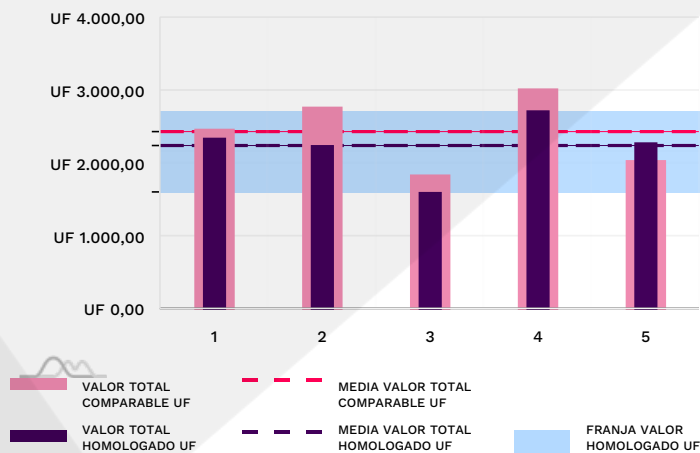
#	RELACIÓN COMPARATIVA	VALOR OFERTADO UF	TERRENO M²		EDIFICACIÓN M²	
			TERRENO M² HA	CONSTRUCCIÓN	TERRENOUF/M² UF/M² UF/HA	CONSTRUCCIÓN UF/M²
1	Similar	UF 2.468,68	10.000	0	UF 0,25	UF 0,00
2	Similar	UF 2.770,97	13.500	0	UF 0,21	UF 0,00
3	Similar	UF 1.838,92	10.000	0	UF 0,18	UF 0,00
4	Similar	UF 3.022,88	16.000	0	UF 0,19	UF 0,00
5	Inferior	UF 2.037,00	8.000	0	UF 0,25	UF 0,00
PROMEDIO		UF 2.427,69	11.500	0	UF 0,22	UF inf
PROPIEDAD ANALIZADA		UF 2.309,54	10.000	0	UF 0,23	UF 0,00

ANÁLISIS DE LOS FACTORES

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							
#	TIPO DE REFERENCIA	UBICACIÓN	SUPERFICIE	ESTADO	UTIL. FUNCIONAL	ATRACTIVO	COEFICIENTE DE HOMOLOGACIÓN
1	Sitio Web 0,95	Similar 1,00	Similar 1,00	Similar 1,00	Similar 1,00	Similar 1,00	0,95
2	Sitio Web 0,95	Muy superior 0,93	Levemente superior 0,97	Similar 1,00	Similar 1,00	Superior 0,95	0,81
3	Sitio Web 0,95	Levemente superior 0,97	Similar 1,00	Similar 1,00	Levemente superior 0,97	Levemente superior 0,97	0,87
4	Sitio Web 0,95	Similar 1,00	Superior 0,95	Similar 1,00	Similar 1,00	Similar 1,00	0,90
5	Sitio Web 0,95	Inferior 1,05	Levemente inferior 1,03	Levemente inferior 1,03	Levemente inferior 1,03	Levemente inferior 1,03	1,12

VALOR UNITARIO HOMOLOGADO (UF/M2)					
#	VALOR HOMOLADO UF	OO.CC. A DESCONTAR O SUMAR UF	VALOR HOMOLOGADO + OO.CC. UF	CONSTRUCCIÓN	TERRENO
1	2.345,25	0,00	UF 2.345,25	UF 0,00	UF 0,23
2	2.244,49	0,00	UF 2.244,49	UF 0,00	UF 0,17
3	1.599,86	0,00	UF 1.599,86	UF 0,00	UF 0,16
4	2.720,59	0,00	UF 2.720,59	UF 0,00	UF 0,17
5	2.281,44	0,00	UF 2.281,44	UF 0,00	UF 0,29

ESTADÍSTICA HOMOLOGACIÓN



ESTADÍSTICA DE COMPARABLES	COMPARABLE	HOMOLOGADO
MÍNIMO	UF 1.839	UF 1.600
MEDIA	UF 2.428	UF 2.238
MÁXIMO	UF 3.023	UF 2.721
RANGO	UF 1.184	UF 1.121
MEDIANA	UF 2.469	UF 2.281
MODA	N/A	N/A
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	UF 441	UF 362
DISPERSIÓN	18,17%	16,15%
FRANJA VALOR MÍNIMO UF		UF 1.600
VALOR HOMOLOGADO		UF 2.238
FRANJA VALOR MÁXIMO UF		UF 2.721

CONCLUSIÓN DE VALOR POR COMPARACIÓN DE MERCADO

VALOR SEGÚN COMPARACIÓN DE MERCADO UF	UF 2.310
VALOR SEGÚN COMPARACIÓN DE MERCADO \$	\$ 91.646.950

CONCLUSIONES

Para el análisis de mercado se consideraron propiedades que tuvieran similitud en ubicación dentro del contexto, accesibilidad y superficies. Dado el criterio señalado, se obtuvo una muestra variada cuyos valores observados fluctúan dependiendo de la ubicación específica y superficies asociadas. Por este motivo se han sometido a una homologación técnica con la finalidad de estimar un valor de c/u en función de los atributos cuantitativos de la propiedad analizada.

Dado lo anterior se recomienda establecer un valor final asignado, considerando el estado de conservación y situación actual de mercado.

Los referentes muestran valores que van desde UF 1.839 a UF 3.023, generando una franja promedio de UF 2.428

El valor de tasación se encuentra dentro de la franja de mercado. Cabe señalar que las publicaciones asocian descuentos por negociación.

CUADRO DE VALORACIÓN

MÉTODO PREDOMINANTE: COMPARATIVO DE MERCADO

TERRENO

DESCRIPCIÓN	ROL	CANTIDAD	VALOR UNITARIO UF/M²	TOTAL EN UF	TOTAL EN \$
Lote 25	701-869 (p -	9.623,08 m²	UF/m² 0,24	UF 2.310	\$ 91.646.950
Servidumbre lote 25	701-869 (p -	376,92 m²	UF/m² 0,00	UF 0	\$ 0
SUBTOTAL		10.000,00 m²	UF/m² 0,23	UF 2.310	\$ 91.646.950

EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	ROL	CANTIDAD	VALOR UNITARIO UF/M²	TOTAL EN UF	TOTAL EN \$
SUBTOTAL		0,00 m²	UF/m² 0,00	UF 0	\$ 0

OBRAS COMPLEMENTARIAS

TIPO	DESCRIPCIÓN	ROL	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL EN UF	TOTAL EN \$
SUBTOTAL					UF 0	\$ 0

VALOR DE TASACIÓN

	TOTAL UF	TOTAL EN \$
TERRENO TOTAL	UF 2.310	\$ 91.646.950
EDIFICACIONES + OBRAS COMPLEMENTARIAS	UF 0	\$ 0
VALOR DE TASACIÓN	UF 2.310	\$ 91.646.950

OBSERVACIONES

Para el análisis de mercado se consideraron propiedades que tuvieran similitud en ubicación dentro del contexto, accesibilidad y superficies. Dado el criterio señalado, se obtuvo una muestra variada cuyos valores observados fluctúan dependiendo de la ubicación específica y superficies asociadas. Por este motivo se han sometido a una homologación técnica con la finalidad de estimar un valor

[LEER MÁS EN ANEXO](#)

FOTOGRAFÍAS



Interior Lote 25



Interior Lote 25



Interior Lote 25



Interior Lote 25



Interior Lote 25



Interior Lote 25

FOTOGRAFÍAS



Interior Lote 25



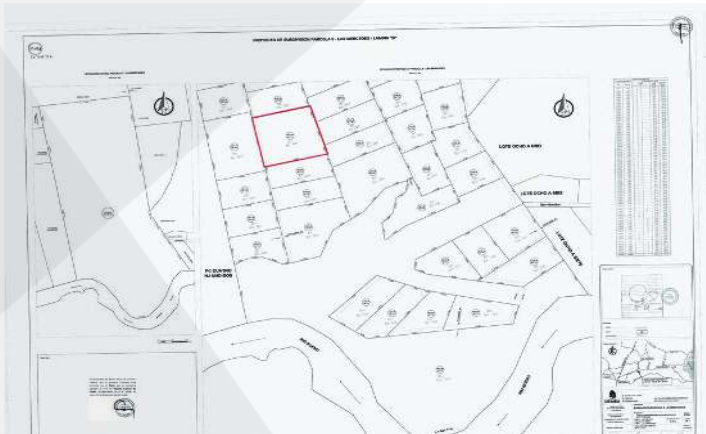
Interior Lote 25



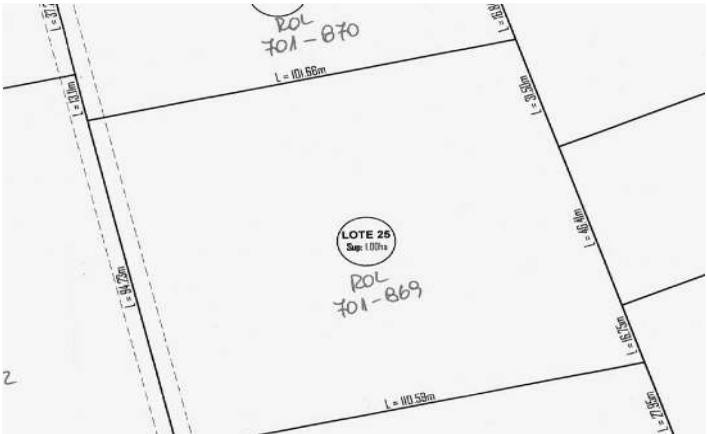
Interior Lote 25



Interior Lote 25



Plano loteo

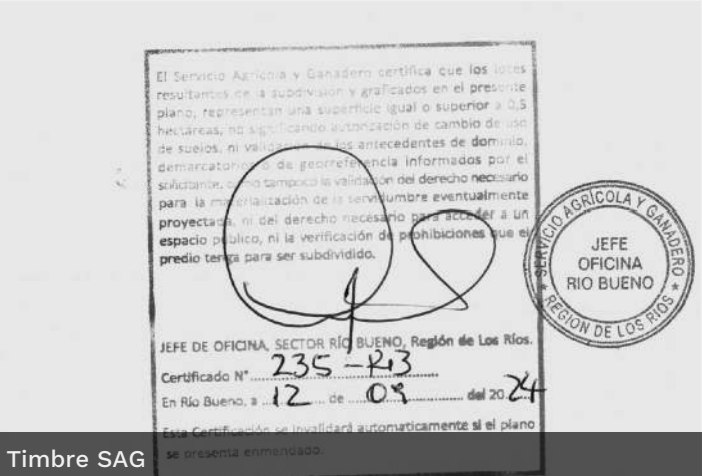


Lote 25

FOTOGRAFÍAS

CUADRO DE SUPERFICIES					
Cuadro de Superficie		Servidumbre de Tránsito			
LOTE	Sup. Ha	Ancho		Largo (mt)	Superficie (m2)
		4	8		
LOTE 25	1.000	4		94.23	376.92

Cuadro superficies

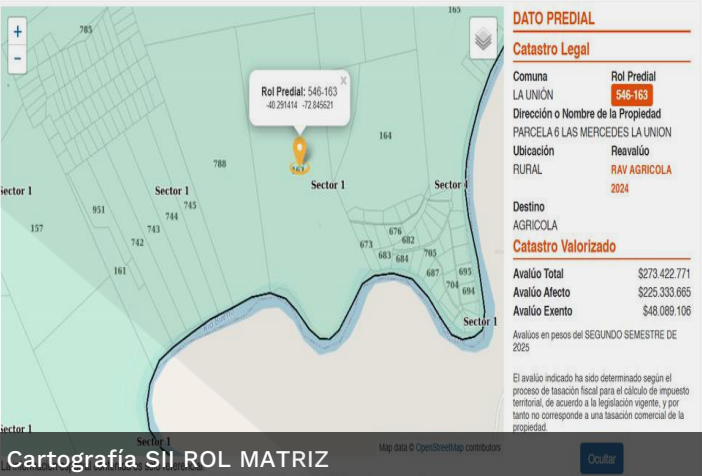


Timbre SAG

El Conservador de Bienes Raíces de La Unión certifica que la presente fotocopia está conforme con el Plano que se encuentra agregado al final del Registro Especial de Planos, del año 2024, con el N° 197-B.- La Unión, 05 de Noviembre del año 2024.-



Timbre cbr



Cartografía SII ROL MATRIZ

Catastro Legal

Comuna
LA UNIÓN
(PRE ROL)

Rol Predial
701-869

Dirección o Nombre de la Propiedad
PC 6 LAS MERCEDES LT25

Ocultar

Cartografía SII LT25

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ
22 de Diciembre de 2025

Este Rol se encuentra en estado de Subdivisión Total.			
Datos Generales			
Comuna	LA UNIÓN	ROL	00546-00163
Dirección o Nombre de la Propiedad	PARCELA 6 LAS MERCEDES LA UNION		
Nombre del Propietario	AGRICOLA E INVERSIONES AGUAS BONITA		
Ubicación	RURAL	Destino	AGRICOLA
		Serie	AGRICOLA
Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2025			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4	
Avalúo Total	\$ 273.422.771	Contribución Neta	\$ 225.334
Avalúo Exento	\$ 48.089.106	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 225.333.665	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 0
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0
		Contribución Total	\$ 225.334
Avalúo Total Actualizado al 22/12/2025			\$ 273.422.771

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

Antecedentes bien raíz ROL MATRIZ

FOTOGRAFÍAS

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

22 de Diciembre de 2025

Este Rol es producto de una Subdivisión de Roles.

Datos Generales					
Comuna		LA UNION		ROL	00701-00869
Dirección o Nombre de la Propiedad		PC 6 LAS MERCEDES LT 25			
Nombre del Propietario		AGRICOLA E INVERSIONES AGUAS BONITA			
Ubicación	NO REGISTRA	Destino	NO REGISTRA	Serie	NO REGISTRA

Antecedentes bien raíz LT25



Ministerio de
Urbanismo y
Vivienda

Sistema de Chile

Nº Certificado: 3367118

Informe Situación de Inmueble

Valdivia, 22 de Diciembre de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en PARCELA 6 LAS MERCEDES LA UNION de la comuna de LA UNION, Rol de Avalúo Nº 00546-00163 se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU de Los Ríos.

Se extiende el presente informe a solicitud CLAUDIO ANDRÉS HERNÁNDEZ BECKER, para ser presentado en TINSA CHILE S.A.

Emérito de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 20 de la Ley 19.628 y 17 de la Ley 19.880.

Certificado MINVU ROL MATRIZ



Tesorería
General de la
República

Certificado de Deuda

NOMBRE

AGRICOLA E INVERSIONES AGUAS BONITAS SPA

DIRECCION

PARCELA 6 LAS MERCEDES LA UNION

COMUNA

LA UNION

ROL

251-00546-163

Deuda tgr ROL MATRIZ ESTE ROL LA UNION 251-00546-163 NO REGISTRA DEUDA



SAG
Servicio Agrícola y Ganadero

RIO BUENO, 12/09/2024

CERTIFICADO 235-RB Nº 2079/2024

El Jefe de la Oficina Sectorial de Rio Bueno, del Servicio Agrícola y Ganadero, Región de los Ríos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 18.755, certifica que la Subdivisión del Predio PARCELA Nº 6, Rol Nº 546-163, inscrito a fojas 650 Nº 674 Año 2024 del Conservador de Bienes Raíces de LA UNION, Comuna de LA UNION, Propiedad de: AGRICOLA E INVERSIONES AGUAS BONITAS SPA, conforme al plano de parcelación y demás antecedentes tenidos a la vista, cumple con la normativa vigente de competencia del SAG para predios rústicos, no significando el presente certificado autorización de cambio de uso de suelos, ni validación de los antecedentes de dominio, demarcatorios o de georreferencia informados por el solicitante, como tampoco la validación del derecho necesario para la materialización de la servidumbre eventualmente proyectada, ni del necesario para acceder a un espacio público, ni la verificación de prohibiciones que el predio tenga para ser subdividido. Esta certificación se invalidará automáticamente si el plano se encuentra enmendado.

CONSTANCIA.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 1º inciso penúltimo del DL 3.516, los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2 del mismo decreto ley, quienes infringieren lo dispuesto en dicho decreto ley, aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios rústicos, serán sancionados a través del Juzgado de Policía Local con una multa a beneficio fiscal, equivalente al 200% del avalúo del predio dividido, y con la paralización de las obras o su demolición a costa del infractor, según corresponda. En consecuencia, la certificación de subdivisión de predios rústicos otorgada por el SAG no constituye, en caso alguno, autorización o informe favorable para la construcción de obras, ni la destinación y habitación del suelo a fines urbanos o habitacionales a través de la apertura de calles, obras civiles, ejecución de soluciones sanitarias de agua potable u alcantarillado, u otras, con tal fin. Adicionalmente, se advierte que cualquier incumplimiento a la ley ambiental y su autorización ambiental existente. De igual modo el Servicio estará atento a la apreciación de los Planes de CONAF ante parcelaciones emplazadas en terrenos cubiertos por bosque nativo.

Certificado SAG



Sii
Servicio de
Impuestos
Internos

F 2893
COD. VERIFICACION ddd8b29b95d3cbc
FOLIO 976360
Hoja 4 de 10

ASIGNACIÓN DE ROLES DE AVALÚO

CERTIFICADO Nº 976360

FECHA DE EMISIÓN: 02/10/2024

DATOS DE LA SOLICITUD F2118			
NÚMERO	4473170	FECHA	29/09/2024
TIPO DE PROYECTO	SUBDIVISIÓN		
INFORMACIÓN DEL PLANO PRESENTADO			
DOCUMENTO	NÚMERO	FECHA	ORGANISMO EMISOR
CERTIFICADO	235-RB	12/09/2024	SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO
NOMBRE DE LA COMUNA	LA UNION	CODIGO DE LA COMUNA	10109
NOMBRE DEL PROPIETARIO O BENEFICIARIO	AGRICOLA E INVERSIONES AGUAS BONITAS SPA	CANTIDAD DE UNIDADES	79
		RUT DEL PROPIETARIO O BENEFICIARIO	77298854-0

El Servicio de Impuestos Internos certifica que el(los) siguiente(s) Número(s) de Rol(es) Matriz(ces):
00546-00163
Con acceso principal ubicado en PARCELA 6 LAS MERCEDES LA U
dark(n) origen al(los) número(s) de rol(es) de avalúo que a continuación se detalla(n):

DIRECCIÓN O NOMBRE DE LA UNIDAD	Nº ROL DE AVALÚO ASIGNADO	CODIGO SITUACIÓN ROL DE AVALÚO (VER NOTA)
PC 6 LAS MERCEDES LT 25	00701-00869	
PC 6 LAS MERCEDES LT 26	00701-00870	
PC 6 LAS MERCEDES LT 27	00701-00871	
PC 6 LAS MERCEDES LT 28	00701-00872	
PC 6 LAS MERCEDES LT 29	00701-00873	
PC 6 LAS MERCEDES LT 30	00701-00874	
PC 6 LAS MERCEDES LT 31	00701-00875	
PC 6 LAS MERCEDES LT 32	00701-00876	

OBSERVACIONES: SE ASIGNA ROL A TODOS LOS LOTES

Asignación de roles



Macrolocalización

FOTOGRAFÍAS



DECLARACIONES

EN REPRESENTACIÓN DE TINSA CHILE S.A., DECLARO LO SIGUIENTE:

1. Que la finalidad del presente Informe de Tasación es estimar el valor comercial del inmueble tasado.
2. Que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada, ni ningún impedimento para llevar a cabo esta trabajo en forma independiente.
3. Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación, ni con las personas que participan en la operación.
4. Que en el momento de la tasación no se ha tenido conocimiento de situaciones legales o gravámenes que pudieran afectar al valor de la propiedad, distintas a las ya señaladas en este informe. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantos gravámenes pudieran recaer sobre el inmueble, si estos existieran.
5. Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparadas por los profesionales indicados en el punto 8.
6. Que no se han hecho comprobaciones ni ensayos específicos sobre el estado de la edificación y su estructura que permitan conocer cualquier desperfecto o vicio oculto (incluidos los daños a cualquier elemento de madera originado por las termitas), que no se pueda detectar por medio de una inspección ocular sin extraer testigos o muestras de materiales.
7. A efectos del seguro y para evaluar los daños sufridos en la propiedad por cualquier causa, se informa que para calcular el valor del inmueble se han tenido en cuenta todas aquellas construcciones y obras complementarias que se encuentran dentro de la propiedad, sin realizarse un inventario o desglose exhaustivo de cada elemento analizado por no ser el cometido de este informe.
8. En este Informe de Tasación han intervenido los siguientes profesionales :

Claudio Hernandez Becker

Tasador Terreno

Javiera Schweikart

Revisor Interno



Empresa Tasadora

ANEXO

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL BIEN

La propiedad analizada corresponde a una parcela de agrado eriaza, emplazada en el "Loteo Hacienda Borde Río" específicamente el Lote N°25, proveniente de la subdivisión del Lote 6 Las Mercedes, de la comuna de La Unión XIV - Región de los Ríos. Se trata de una parcela eriaza, emplazada en un terreno de forma regular y topografía semi plana con un total de 10.000m² de los cuales 376,92m² corresponden a la servidumbre. Posee factibilidad de red eléctrica a través de postación aérea ubicada en el acceso del loteo aproximadamente 500m. El sector cuenta con urbanización Incompleta, posee buena conectividad a la comuna de Río Bueno, Lago Ranco y La Unión a través de la ruta T-75. Parcela ubicada a 3,3km la ruta y a 15,3km km de Río Bueno.

DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS SOBRE LA TASACIÓN

1.- Las superficies valoradas en el presente informe corresponden a las obtenidas con medición in situ, corroboradas con planos aportados. 2.- Dirección se considera en relación con SII. 3.- Coordenadas SII: -40.291414 -72.845621 (ROL MATRIZ 546-163) 4.- Se aporta Certificado N°3367118 MINVU, el inmueble individualizado se encuentra NO afecto a expropiación por SERVIU de LOS RÍOS. (ROL MATRIZ 546-163)

DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS SOBRE LA TASACIÓN

1.- Las superficies valoradas en el presente informe corresponden a las obtenidas con medición in situ, corroboradas con planos aportados. 2.- Dirección se considera en relación con SII. 3.- Coordenadas SII: -40.291414 -72.845621 (ROL MATRIZ 546-163) 4.- Se aporta Certificado N°3367118 MINVU, el inmueble individualizado se encuentra NO afecto a expropiación por SERVIU de LOS RÍOS.

OBSERVACIONES

Para el análisis de mercado se consideraron propiedades que tuvieran similitud en ubicación dentro del contexto, accesibilidad y superficies. Dado el criterio señalado, se obtuvo una muestra variada cuyos valores observados fluctúan dependiendo de la ubicación específica y superficies asociadas. Por este motivo se han sometido a una homologación técnica con la finalidad de estimar un valor de c/u en función de los atributos cuantitativos de la propiedad analizada. Dado lo anterior se recomienda establecer un valor final asignado, considerando el estado de conservación y situación actual de mercado. Los referentes muestran valores que van desde UF 1.839 a UF 3.023, generando una franja promedio de UF 2.428 El valor de tasación se encuentra dentro de la franja de mercado. Cabe señalar que las publicaciones asocian descuentos por negociación.

GLOSARIO

1. Valor de Tasación: estimación de Valor de Mercado del bien, es decir, de la cantidad por la cual, en la fecha de la tasación, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor informados de las características del inmueble, en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado prudentemente y sin presiones. El Valor de Tasación **no es equivalente a un precio de publicación, como tampoco al valor por el cual alguna entidad bancaria podría tomar el bien como garantía.**

2. Costo de Reposición depreciado: Estimación del Valor de Mercado para el terreno en su uso existente más los costos de reposición (o reproducción) de las edificaciones menos las deducciones por todas las formas pertinentes de depreciación, a fin de establecer el valor de uso actual 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.

3. Valor de liquidación: Monto que se podría recibir de la venta voluntaria y rápida de una propiedad, considerando un tiempo de comercialización inferior a lo que el mercado normalmente acostumbra para ese tipo de bienes, motivada por circunstancias especiales como, por ejemplo, una urgencia en la venta, una necesidad apremiante o estrategias de disminución de stock.

4. Homologación / Homogeneización: Procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros testigos comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta para aquél.

5. Vida útil: Plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina pues mantiene sus condiciones básicas de funcionalidad. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

6. Valor Especial: Cantidad por encima del Valor de Mercado que refleja unos atributos particulares del bien que sólo son ventajosos para un comprador singular, es decir, es aplicable a un propietario o usuario en particular o potencial del inmueble más que al mercado en general, en razón de una ubicación única o una situación temporal bajo condiciones de mercado excepcionales, u otro tipo de sinergias derivadas de aspectos fiscales, legales o regulatorios.