

INFORME DE
TASACIÓN

Parcela de agrado eriaza | Rol: 1556-425
lote 28 parcelación bosques de ranco S/N, Ranco, La Unión, XIV - Región de los

Ríos

CLIENTE Agrícola e Inversiones aguas bonitas spa

FOLIO TINSA 25120000968

FOLIO ENTIDAD 31652

ENTIDAD SOLICITANTE

Particular

■ VALORES

VALOR DE TASACIÓN ¹

UF 1.176 | \$ 46.651.652

■ GENERAL

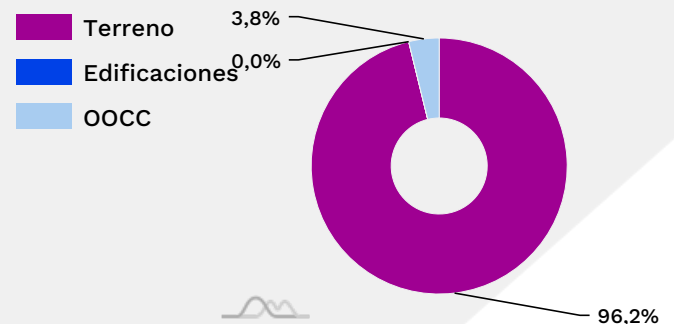
Fecha de encargo	16/12/2025
Fecha de visita	18/12/2025
UF	\$ 39.681,92
Tipo de encargo	Tasación Normal
Motivo del encargo	Estimación de valor comercial

■ 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

1556-425

PRINCIPAL/SECUNDARIO

Principal

DESTINO SII

Agrícola por asim.

ANTECEDENTES LEGALES

AVALÚO FISCAL

\$9.378.450

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

Nuevo - sin uso

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL BIEN

La propiedad analizada corresponde a una parcela de agrado eriaza, emplazada en el "Loteo Bosques Del Ranco" específicamente el Lote N°28, comuna de La Unión, XIV - Región de los Ríos. Se trata de una parcela eriaza, emplazada en un terreno de forma regular y topografía plana con un total de 5.000m2 de los cuales 289m2 corresponden a la servidumbre. Posee factibilidad de red eléctrica a ...

[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: -40.257548 -72.761898 3.- Se aporta Certificado N°3366963 MINVU, el inmueble individualizado se encuentra NO afecto a expropiación por SERVIU de LOS RÍOS.

SUPERFICIES

TERRENO

TOPOGRAFÍA			FUENTE		
Plana			Plano loteo		
TIPO	DESCRIPCIÓN	ROL	FRENTE / FONDO	FORMA	CANTIDAD
Útil	Lote 28	1556-425 - Principal	1/2	Regular	4.711,00 m²
Servidumbre	Servidumbre lote 28	1556-425 - Principal	1/2	Regular	289,00 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
Cierros	Cierros perimetrales	1556-425 - Principal	2025	-	75,00 Gl

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	Baja	En Proceso Consolidación
VELOCIDAD DE CAMBIO	EDAD MEDIA		
Lenta	5 años		

DISTANCIAS

UBICACIÓN CALLE	DISTANCIA A METRO	1.000 m	DE DISTANCIA A Ruta T-75
Interior	0 m	0 m	DE DISTANCIA A -

URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN	CALZADA	ANCHO DE LA CALZADA	A. LLUVIAS
Incompleta	Tierra	8 m	No hay red
ACERA	ANCHO DE ACERA	TIPO DE ACERA	ACERA BANDEJÓN
No tiene	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
-	-	Aislado	-
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 reciente consolidación, además de su cercanía a ruta T-75, parcela ubicada a 22km de Río Bueno.

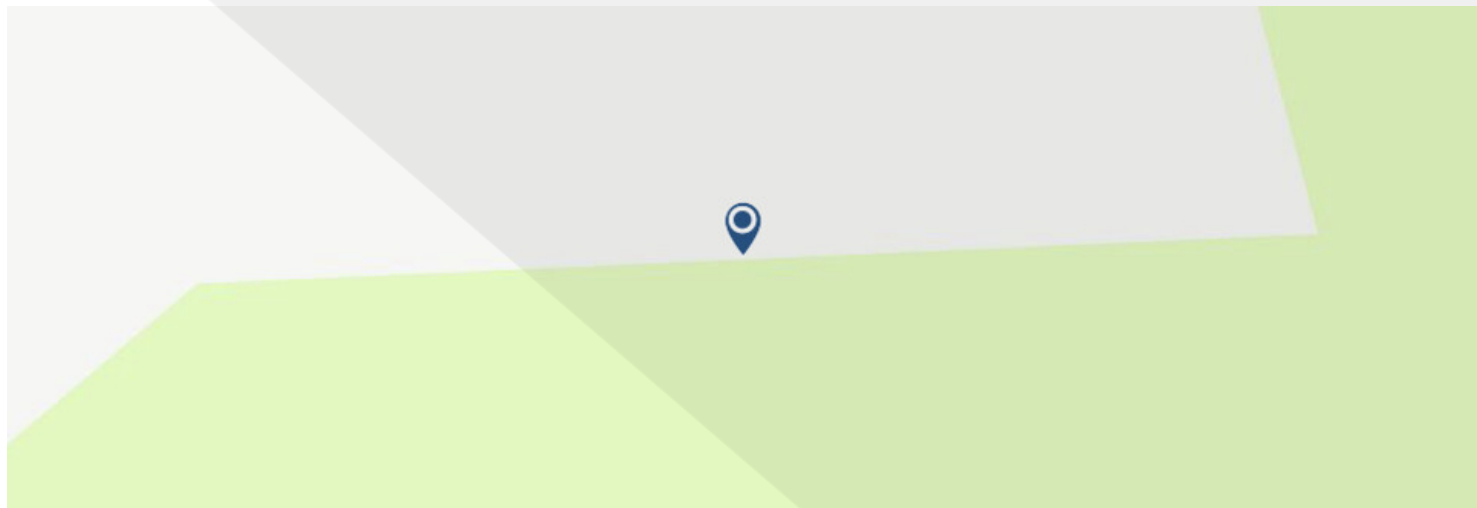
ANÁLISIS DE VALOR

MÉTODO DE RENTABILIDAD

IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

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

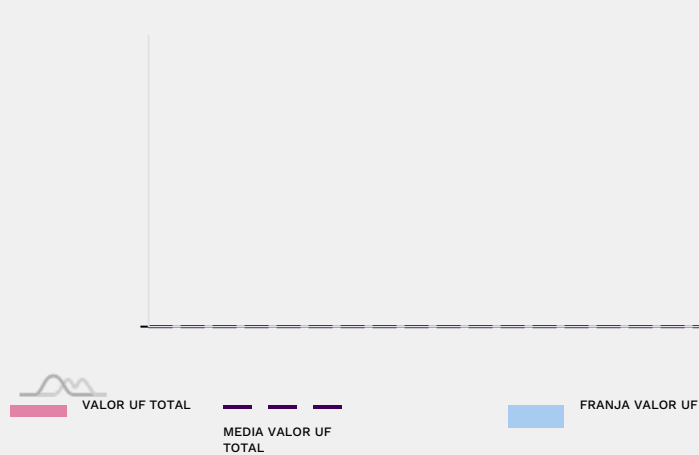
MAPA DE UBICACIÓN DE COMPARABLES



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		5.000,00	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

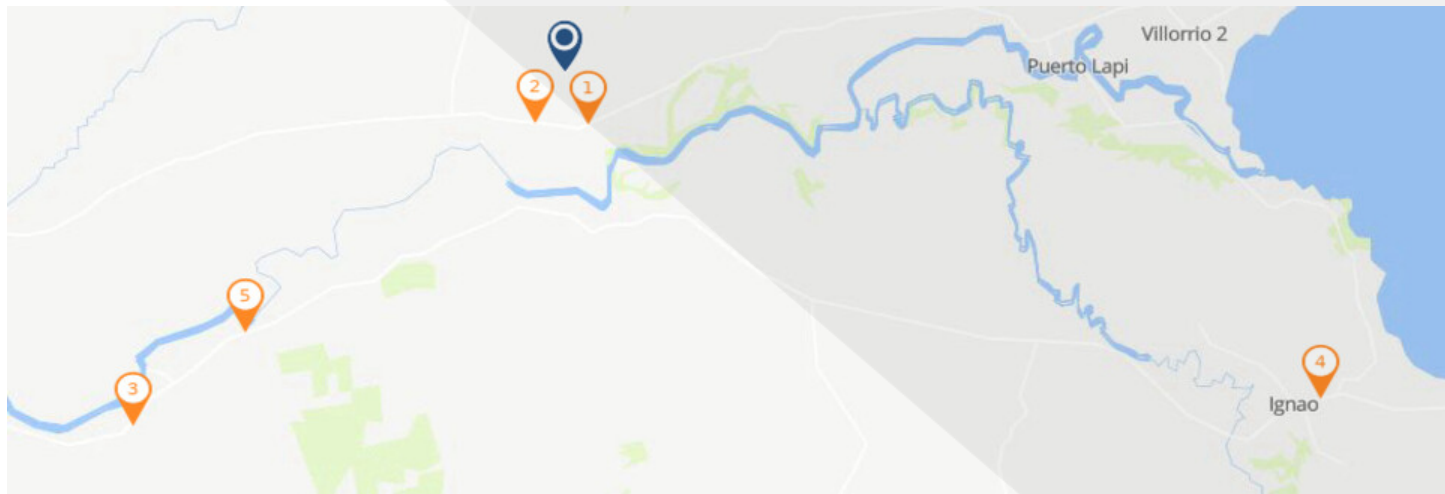
CONCLUSIONES

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	16.850,00	Sitio Web Portal Inmobiliario	25/08/2025
2	Parcela de agrado eriaza	T-75 s/n Río Bueno, Ranco, XIV - Región de los Ríos	Venta	16.040,00	Sitio Web Portal Inmobiliario	26/11/2025
3	Parcela de agrado eriaza	T-851 4300 Río Bueno, Ranco, XIV - Región de los Ríos	Venta	9.970,00	Sitio Web Portal Inmobiliario	22/08/2025
4	Parcela de agrado eriaza	Ignao T-851 Lago Ranco, Ranco, XIV - Región de los Ríos	Venta	27.970,00	Sitio Web Portal Inmobiliario	23/07/2025
5	Parcela de agrado eriaza	T-851 s/n Río Bueno, Ranco, XIV - Región de los Ríos	Venta	11.440,00	Sitio Web Portal Inmobiliario	19/12/2025

MAPA DE UBICACIÓN DE COMPARABLES



VALORES DE COMPARABLES

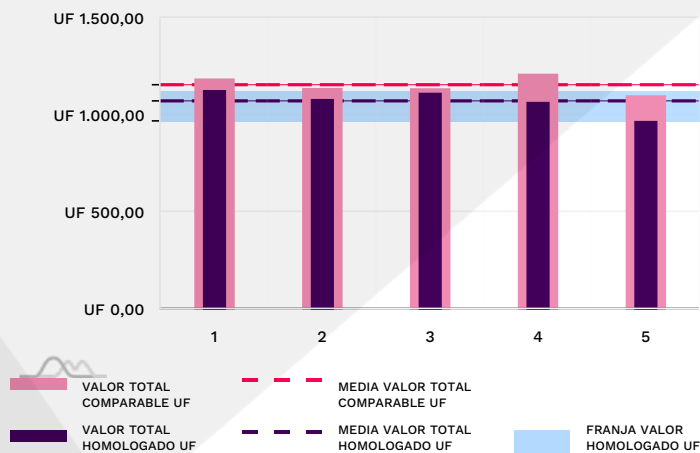
#	RELACIÓN COMPARATIVA	VALOR OFERTADO UF	TERRENO M²		EDIFICACIÓN M²	
			TERRENO M² HA	CONSTRUCCIÓN	TERRENOUF/M² UF/M² UF/HA	CONSTRUCCIÓN UF/M²
1	Similar	UF 1.184,08	5.000	0	UF 0,24	UF 0,00
2	Similar	UF 1.136,00	5.000	0	UF 0,23	UF 0,00
3	Similar	UF 1.133,69	5.000	0	UF 0,23	UF 0,00
4	Similar	UF 1.209,27	5.000	0	UF 0,24	UF 0,00
5	Similar	UF 1.097,41	5.000	0	UF 0,22	UF 0,00
PROMEDIO		UF 1.152,09	5.000	0	UF 0,23	UF inf
PROPIEDAD ANALIZADA		UF 1.175,64	5.000	0	UF 0,24	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	Similar 1,00	Similar 1,00	Similar 1,00	Similar 1,00	Similar 1,00	0,95
3	Sitio Web 0.95	Similar 1,00	Similar 1,00	Similar 1,00	Levemente inferior 1,03	Similar 1,00	0,98
4	Sitio Web 0.95	Levemente superior 0,97	Similar 1,00	Similar 1,00	Similar 1,00	Superior 0,95	0,88
5	Sitio Web 0.95	Levemente superior 0,97	Similar 1,00	Similar 1,00	Similar 1,00	Superior 0,95	0,88

VALOR UNITARIO HOMOLOGADO (UF/M2)					
#	VALOR HOMOLADO UF	OO.CC. A DESCONTAR O SUMAR UF	VALOR HOMOLOGADO + OO.CC. UF	CONSTRUCCIÓN	TERRENO
1	1.124,88	0,00	UF 1.124,88	UF 0,00	UF 0,23
2	1.079,20	0,00	UF 1.079,20	UF 0,00	UF 0,22
3	1.111,02	0,00	UF 1.111,02	UF 0,00	UF 0,22
4	1.064,16	0,00	UF 1.064,16	UF 0,00	UF 0,21
5	965,72	0,00	UF 965,72	UF 0,00	UF 0,19

ESTADÍSTICA HOMOLOGACIÓN



ESTADÍSTICA DE COMPARABLES	COMPARABLE	HOMOLOGADO
MÍNIMO	UF 1.097	UF 966
MEDIA	UF 1.152	UF 1.069
MÁXIMO	UF 1.209	UF 1.125
RANGO	UF 112	UF 159
MEDIANA	UF 1.136	UF 1.079
MODA	N/A	N/A
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	UF 40	UF 56
DISPERSIÓN	3,45%	5,24%
FRANJA VALOR MÍNIMO UF		UF 966
VALOR HOMOLOGADO		UF 1.069
FRANJA VALOR MÁXIMO UF		UF 1.125

CONCLUSIÓN DE VALOR POR COMPARACIÓN DE MERCADO

VALOR SEGÚN COMPARACIÓN DE MERCADO UF	UF 1.176
VALOR SEGÚN COMPARACIÓN DE MERCADO \$	\$ 46.651.652

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 1.097 a UF 1.209, generando una franja promedio de UF 1.152
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 28	1556-425 - Principal	4.711,00 m²	UF/m² 0,24	UF 1.131	\$ 44.865.966
Servidumbre lote 28	1556-425 - Principal	289,00 m²	UF/m² 0,00	UF 0	\$ 0
SUBTOTAL		5.000,00 m²	UF/m² 0,23	UF 1.131	\$ 44.865.966

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 \$
Cierros	Cierros perimetrales	1556-425 - Principal	75,00 Gl	0,60	UF 45	\$ 1.785.686
SUBTOTAL					UF 45	\$ 1.785.686

VALOR DE TASACIÓN

	TOTAL UF	TOTAL EN \$
TERRENO TOTAL	UF 1.131	\$ 44.865.966
EDIFICACIONES + OBRAS COMPLEMENTARIAS	UF 45	\$ 1.785.686
VALOR DE TASACIÓN	UF 1.176	\$ 46.651.652

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



FOTOGRAFÍAS



Interior lote 28



Interior lote 28



Interior lote 28



Interior lote 28

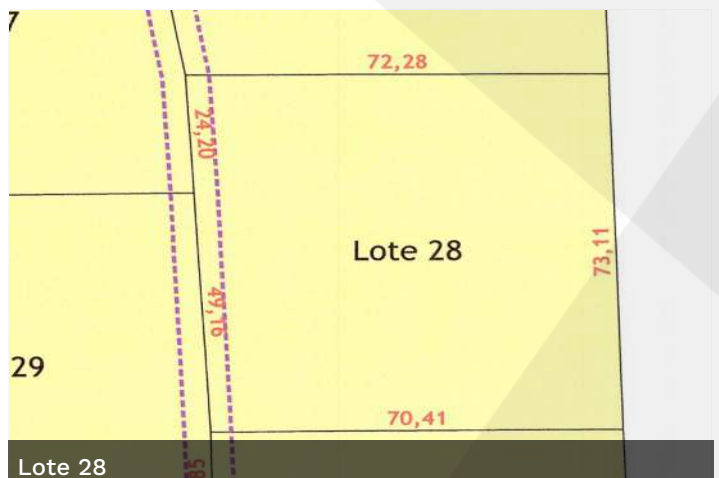


Interior lote 28



Interior lote 28

FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS

Cuadro de Superficies		Servidumbre de Tránsito		
LOTES	Sup ha	ANCHO (mt)	LARGO (mt)	SUPERFICIE M2
Lote 28	0,50	4	72,36	289

El Servicio Agrícola y Ganadero certifica que los lotes resultantes de la subdivisión y araficados en el presente plano, representan una superficie igual o superior a 0,5 hectáreas, no significando 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 derecho necesario para acceder a un espacio público, ni la verificación de prohibiciones que el predio tenga para ser subdividido.

JEFE DE OFICINA, SECTOR RÍO BUENO, Región de Los Ríos

Certificado N° 406 - R.D.

En Río Bueno, a 17 de NOVIEMBRE del 2022.

Esta Certificación se invalidará automáticamente si el plano se presenta impugnado.

JEFE OFICINA RÍO BUENO

Timbre SAG

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

22 de Diciembre de 2025

Datos Generales	Comuna	LA UNION	ROL	01556-00425	
Dirección o Nombre de la Propiedad	HIJ DEL FDO COLUMO LT 28 LOS CHILCOS				
Nombre del Propietario	AGRICOLA E INVERSIONES AGUAS BONITA				
Ubicación	RURAL	Destino	SITIO ERIAZO	Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2025	Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4			
Desglose de Avalúo	Contribución Neta			
Avalúo Total	\$ 9.378.450	Sobretasa Sitios No Edificados		\$ 24.431
Avalúo Exento	\$ 0	Avalúo Afecto		\$ 596
Avalúo Afecto	\$ 9.378.450	Sobretasa del 0,275%		\$ 0
Año Término de Exención	Cuota Aseo Municipal		\$ 0	
		Contribución Total		\$ 25.017

Avalúo Total Actualizado al 22/12/2025 \$ 9.378.450

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

TGR Tesorería General de la República

Certificado de Deuda

NOMBRE AGRICOLA E INVERSIONES AGUAS BONITAS SPA

DIRECCION HIJ DEL FDO COLUMO LT 28 COMUNA LA UNION

ROL 251-01556-425

Deuda tgr ESTE ROL LA UNION 251-01556-425 NO REGISTRA DEUDA

CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES LA UNIÓN

CERTIFICADO DE PROHIBICIONES E INTERDICIONES

Carátula Nro 11564.-

El Conservador que suscribe, certifica haber revisado los Índices del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, por el lapso de treinta años, hasta hoy, y ha establecido que el LOTE VEINTIOCHO, del Plano de Subdivisión de la HIJUELA de terreno en el FUNDO COLUMO, ubicado en la Comuna de La Unión, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, inscrito actualmente a nombre de Sociedad AGRICOLA E INVERSIONES AGUAS BONITAS SPA, a Fs. 1055 N° 1092, en el Registro Propiedad de este Conservador de Bienes Raíces, del año 2024, NO TIENE inscripciones vigentes en dicho Registro.- LA UNION, 10 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2024.-

A1092-24.-A

FR: 11564-28.-

Certificado Prohibiciones

CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES LA UNIÓN

CERTIFICADO DE LITIGIOS

Carátula Nro 11564.-

El Conservador que suscribe, certifica haber revisado el margen de las inscripciones de dominio correspondientes al LOTE VEINTIOCHO, del Plano de Subdivisión de la HIJUELA de terreno en el FUNDO COLUMO, ubicado en la Comuna de La Unión, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, inscrito actualmente a nombre de Sociedad AGRICOLA E INVERSIONES AGUAS BONITAS SPA, a Fs. 1055 N° 1092, en el Registro Propiedad de este Conservador de Bienes Raíces, del año 2024, por el lapso de treinta años, hasta hoy, y ha establecido que NO HAY constancia de haberse anotado juicio pendiente al margen de ellas.- LA UNION, 10 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2024.-

A1092-24.-A

FR: 11564-28.-

Certificado de Litigios

FOTOGRAFÍAS



Certificado Hipotecas y gravámenes



N° Certificado: 3366963

Informe Situación de Inmueble

Valdivia, 22 de Diciembre de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en HIJ DEL FDO COLUMO LT 28 LOS CHILCOS de la comuna de LA UNION, Rol de Avalúo N° 01556-00425 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.

Emitido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 20 de la Ley 19.628 y 17 de la Ley 20.900.

PLANO DE SUBDIVISION	Inscripción de Dominio	Cuadro de Superficies	Firmas
Predio Hijaeta del Fundo Columo Rol(es) S.I.I. 540 - 96 Propietario Agrícola e Inversiones Aguas Bonitas SpA Rol Propietario 77.208.054-0 Representante Legal DIEGO VALENTIN SANZ BUO Rol Rep. Legal 16.007.302-0 Sector Los Chilcos Comuna La Unión Provincia Del Ranco Región De Los Ríos Sup. Planimetrada 61,45 has. Topografía delimitada con uso de dos Partes 4 Base Información de Terreno Vale Dos Martes 22 Junio 2022 Otomático Georreferenciado PNUD	Inscripción de Dominio Faja 1343 Número 1473 del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno del año 2022 Simbología Hijaeta del Fundo Columo Camino Público Asfalto Caminos Prediales Tierra Caminos de vecinos Servidumbre de Tránsito Servidumbre de Tránsito - Límites Límites Camino Estero		Firmas Diego Valentín Sanz Buó Representante Legal Rol 16.007.302-0

Vijeta plano

Sii

Servicio de Impuestos Internos

F 2893

COD. VERIFICACION 95a3e98dc079e9e

FOLIO 919725

Hoja 4 de 10

ASIGNACION DE ROLES DE AVALUO

CERTIFICADO N° 919725

FECHA DE EMISIÓN: 28/11/2022

DATOS DE LA SOLICITUD F2118

NÚMERO

3777974

FECHA

22/11/2022

TIPO DE PROYECTO

INFORMACIÓN DEL PLANO PRESENTADO

DOCUMENTO

NÚMERO

FECHA

ORGANISMO EMISOR

CERTIFICADO

406 - RB

17/11/2022

SERVICIO AGRÍCOLA Y GANADERO

NOMBRE DE LA COMUNA

CODIGO DE LA COMUNA

CANTIDAD DE UNIDADES

LA COMUNA

10105

78

NOMBRE DEL PROPIETARIO O BENEFICIARIO

RUT DEL PROPIETARIO O BENEFICIARIO

AGRICOLA E INVERSIONES AGUAS BONITAS SPA

77256854-0

El Servicio de Impuestos Internos certifica que el(los) siguiente(s) Número(s) de Rol(es) Matriz(ces):

00549-00096

Con acceso principal ubicado en ROY ROY

darán(n) origen a(los) número(s) de rol(es) de avalúo que a continuación se detalla(n):

DIRECCION O NOMBRE DE LA UNIDAD

N° ROL DE AVALUO

ABRIGADO

CODIGO SITUACION ROL DE AVALUO (VER NOTA)

HU DEL FDO COLUMO LT 28 LOS CHILCOS

01556-00422

HU DEL FDO COLUMO LT 26 LOS CHILCOS

01556-00423

HU DEL FDO COLUMO LT 27 LOS CHILCOS

01556-00424

HU DEL FDO COLUMO LT 28 LOS CHILCOS

01556-00425

HU DEL FDO COLUMO LT 29 LOS CHILCOS

01556-00426

HU DEL FDO COLUMO LT 30 LOS CHILCOS

01556-00427

HU DEL FDO COLUMO LT 31 LOS CHILCOS

01556-00428

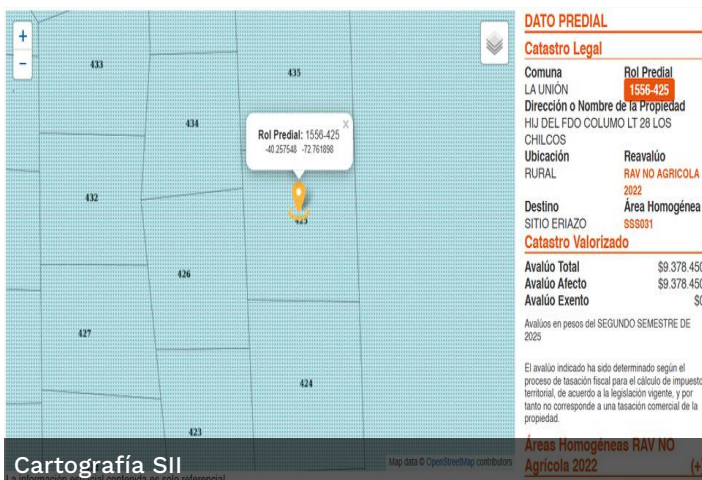
HU DEL FDO COLUMO LT 32 LOS CHILCOS

01556-00429

OBSERVACIONES

HUJUELA DEL FUNDO COLUMO LOTE 47 LOS CHILCOS CONSERVA ROL 540-96

Asignaciones SII



Cartografía SII

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 Bosques Del Ranco" específicamente el Lote N°28, comuna de La Unión, XIV - Región de los Ríos. Se trata de una parcela eriaza, emplazada en un terreno de forma regular y topografía plana con un total de 5.000m² de los cuales 289m² corresponden a la servidumbre. Posee factibilidad de red eléctrica a través de postación aérea en camino de servidumbre y arranque de agua potable instalada en cada lote. Se observa la instalación de red de incendio en caminos de servidumbre. 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 22km 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: -40.257548 -72.761898 3.- Se aporta Certificado N°3366963 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 1.097 a UF 1.209, generando una franja promedio de UF 1.152 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.