transssa



INFORME DE TASACIÓN

Campo en Lolol SN
Lolol

Preparado para
Liquidez Capital Chile S.A

Y26124-25-06

www.transsa.com | +56 2 24999832 | informacion@transsa.com

INFORME DE TASACION AGRICOLA - FORESTAL

Código Transsa	**Y26124-25-06**
Código Cliente	**COT429B-25**
Fecha tasación	4-jun.-25
Fecha visita	4-jun.-25

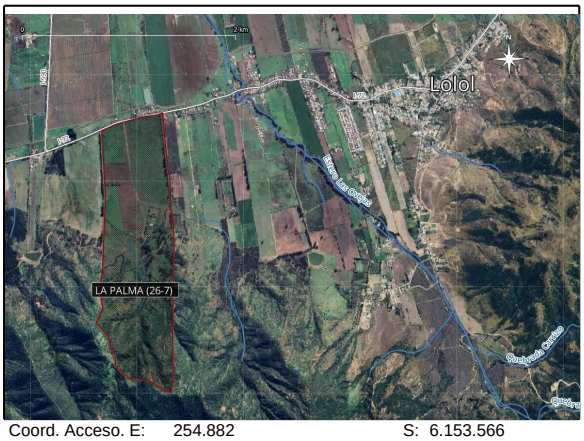
1.0.- IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

SOLICITANTE	**Liquidez Capital Chile S.A**			RUT	**76882240-9**
PROPIETARIO	**Inversiones Leon Limitada**			RUT	**96857060-9**
DIRECCION	**Campo en Lolol SN**			TIPO PROPIEDAD	Agrícola
				USO ACTUAL	Agrícola
NOMBRE PROPIEDAD	**I-72 Sta. Cruz - Bucalemu (s/n)**			OCUPANTE	Inquilinos y propietarios
COMUNA	Lolol	REGION	VI - O' Higgins	DESTINO SEGÚN SII	Agrícola
ROL(ES)	26-7	AVALUO	$ 1.802.421.847	Deuda contribuciones	$ 1.784.308

2.0.- RESUMEN DE INDICADORES

Calidad de Garantía	Sup. en producción	Sup. regada o regable	Superficie tasada
Buena	**0 hás 0%**	**0 hás 0%**	**161,1 hás**

3.0.- PLANO DE UBICACIÓN



Coord. Acceso. E: 254.882 S: 6.153.566
Altura m.s.n.m. 104 Huso: 19 S

4.0.- RESUMEN DE VALORIZACION

Ítem	Subtotal $	Subtotal UF
Terreno	1.924.600.000	49.098
Construcciones	1.102.075.000	28.114
Equipos/instalaciones (prenda)	0	0
Plantaciones frutales (prenda)	0	0
Plantaciones forestales (prenda)	0	0

VALOR DE TASACION	$	UF
	3.026.675.000	**77.212**
VALOR DE TASACION EN US$		3.214.635

Valor UF	39.199,55
Valor US$	941,53

5.0.- DESCRIPCIÓN Y ADVERTENCIAS

La unidad tasada corresponde a un inmueble de propiedad de Inversiones León Limitada, ubicado en el sector La Palma, comuna de Lolol, provincia de Colchagua, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins. El predio está individualizado en el Servicio de Impuestos Internos (SII) bajo el rol N° 26-7 y corresponde al terreno denominado "Parte no transferida de un predio", excluyendo una fracción de 5.000 m².

El acceso al predio es directo desde la Ruta I-72 Santa Cruz - Bucalemu, a aproximadamente 2 km al poniente del centro urbano de Lolol. El ingreso se encuentra claramente señalizado en el costado izquierdo de la vía en sentido oeste.

El entorno inmediato es predominantemente rural, destacándose como principales actividades económicas la fruticultura de exportación, el comercio minorista rural y algunos servicios asociados. El relieve del predio es de carácter mixto, con zonas semiplanas que transicionan hacia lomas suaves en el sector sur, lo que es representativo del paisaje agrícola típico de la zona.

La actividad productiva principal del predio es la ganadería bovina, desarrollada en praderas naturales. En términos de infraestructura y urbanización, la propiedad cuenta con conexión eléctrica monofásica, suficiente para sustentar las operaciones productivas. Dentro de sus construcciones se incluyen una casa patronal, viviendas para trabajadores (inquilinos) y caballerizas, todas en buen estado de conservación y funcionamiento, lo que permite el desarrollo eficiente de las actividades agropecuarias.

De acuerdo a la información contenida en los títulos de dominio, el predio posee una superficie aproximada de 80 cuadras, descontando una fracción de 5.000 m². Por su parte, el catastro del SII registra una superficie total de 161,1 hectáreas. **Cabe señalar que la propiedad no cuenta con derechos de aprovechamiento de aguas.**

NOTAS:
(1) Se recomienda aportar plano inscrito de la propiedad que acredite superficie y deslindes oficiales.
(2) El valor de tasación puede verse afectado en caso de constituir garantía ante alguna entidad bancaria, de acuerdo a criterios específicos aplicados.

Tasador	Reinaldo Cordero Espinoza/ Ingeniero Agrónomo
Supervisor	Macarena Fariña / Ingeniero Agrónomo
email supervisor	macarena.farina@transsa.com
Fecha Tasación	4 de junio de 2025

Y26124-25-06

Firma Transsa

ISO 9001:2008

SOLICITANTE : Liquidez Capital Chile S.A
DIRECCION : Campo en Lolol SN

6.0.- DETALLE DE VALORIZACION

Valor UF 39199,55

TERRENOS

Clase	Uso actual/Aptitud	Regada	Sup. (hás.)	$/há	UF/há	Total $
III	Pradera / Pradera	NO	25,80	21.000.000	535,7	541.800.000
IV	Pradera / Pradera	NO	45,80	20.000.000	510,2	916.000.000
VI	Sin uso / Pradera	NO	23,50	12.000.000	306,1	282.000.000
VII	Sin uso	NO	66,00	2.800.000	71,4	184.800.000
TOTAL TERRENOS		**0%**	**161,10**			**1.924.600.000**

CONSTRUCCIONES

Año	Descripción	Estado	Sup. m²	$/m²	UF/m²	Total $
2013	Casa patronal	Bueno	1.621,0	480.000	12,2	778.080.000
2013	Casa trabajador 1	Bueno	52,0	320.000	8,2	16.640.000
2013	Casa trabajador 2	Bueno	67,0	320.000	8,2	21.440.000
2013	Casa trabajador 3	Regular	60,0	320.000	8,2	19.200.000
2013	Garaje autos antiguos	Bueno	755,0	210.000	5,4	158.550.000
2013	Pesebrera	Bueno	468,0	180.000	4,6	84.240.000
2013	Quincho	Bueno	44,0	150.000	3,8	6.600.000
2013	Piscina	Bueno	165,0	105.000	2,7	17.325.000
TOTAL CONSTRUCCIONES			**3.232,0**			**1.102.075.000**

EQUIPOS E INSTALACIONES — *No considera*

PLANTACIONES FRUTALES — *No considera*

PLANTACIONES FORESTALES — *No considera*

SUPERFICIE CULTIVADA (HÁS)			**TOTAL TASACION $**	**3.026.675.000**
Considera cultivos anuales (no plantaciones)			**TOTAL TASACION UF**	**77.212**

Y26124-25-06

7.0.- OBJETIVO Y ANTECEDENTES TECNICO LEGALES

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial de la propiedad denominada PARTE NO TRANSFERIDA DE UN PREDIO, para lo anterior se conto con la siguiente información técnico - legal:

7.1.- TERRENOS

Nombre (lote)	ARTE NO TRANSFERIDA DE UN PREDI					**Rol SII**	**26-007**	**Superficie según títulos de dominio**	80	cuadras
Fs.	1777	**N°**	1600	**Año**	2010	**CBR**	**Sta. Cruz**	**Superficie según SII**	161,1	has

7.2.- DERECHOS DE AGUAS

Fs.		**N°**		**Año**		**CBR**		**Fuente**	

7.3.- OTROS

8.0.- CARACTERISTICAS CLIMATICAS

Temperaturas extremas:	**Máx** 29,7	**Mín** 5,2	**Comentarios:**	
Días-grado (umbral 10° C)	1.802		Distrito agroclimático Lolol, tipo templado cálido supratermal con régimen de humedad semi árido (Csb2Sa).	
Horas de frío (umbral 7° C)	490			
Precipitaciones (en mm)	645			

9.0.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

9.1.- TERRENO

RUTA DE ACCESO Y DESLINDES DE LA PROPIEDAD

Se accede a la propiedad desde el centro de la comuna de Lolol en dirección al poniente por ruta I-72 por aproximadamente 2 km, el acceso se encuentra a mano izquierda.

PARTE NO TRANSFERIDA DE UN PREDIO

1. NORTE	camino público
2. SUR	Osvaldo Mujica
3. ORIENTE	Hijuela de doña Hortensia Cubillos
4. PONIENTE	Nepomuceno Urzua

SERIE DE SUELOS, TOPOGRAFIA Y RELIEVE

Presenta suelos variados, entre ellos el principal corresponde a suelos de la serie Nilahue (NIL), Son suelos estratificados, profundos, de origen aluvial, en posición de terraza reciente; de color pardo amarillento oscuro en el tono 10 YR, de textura franca en superficie; en profundidad los colores son pardo oscuro en el tono 7.5 YR y de textura franco arcillo limosa y franco arenosa. El contenido de carbono orgánico decrece irregularmente en profundidad.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y OTRAS RESTRICCIONES

-

9.2.- CONSTRUCCIONES

CASA PATRONAL: Estructura de metalcom, revestimiento hormigon, piso cerámico y maderas, techumbre de madera en cerchas cubierta de teja de arcilla, buen estado de conservación año 2013.

CASA TRABAJADOR 1: Estructura de madera,piso cerámico y maderas, techumbre de madera en cerchas cubierta de teja de zinc, buen estado de conservación año 2013.

CASA TRABAJADOR 2: Estructura de madera,piso cerámico y maderas, techumbre de madera en cerchas cubierta de teja de zinc, buen estado de conservación año 2013.

CASA TRABAJADOR 3: Estructura de madera,piso cerámico y maderas, techumbre de madera en cerchas cubierta de teja de zinc, regular estado de conservación año 2013.

PISCINA: Estrucctura de hormigón, buen estado de conservación, año 2013.

GARAJE PARA VEHÍCULOS ANTIGUOS: Estructura de metalcom, revestimiento hormigon, piso cerámico y maderas, techumbre de madera en cerchas cubierta de teja de arcilla, buen estado de conservación año 2013.

QUINCHO: Quincho de madera, techumbre de madera en cercchas cubierta de teja de arcilla, buen estado de conservación. Año 2013.

PESEBRERAS: Estructura de madera, piso de adoquín, techumbre de madera en cerchas cubierta de teja de zinc tipo teja, buen estado de conservación año 2013.

9.3.- INSTALACIONES

No considera

9.4.- PLANTACIONES

No considera

9.5.- DERECHOS DE AGUA Y FACTIBILIDAD DE RIEGO GRAVITACIONAL

No posee derechos de agua, cuenta con factibilidad de riego gravitacional.

9.6.- NORMATIVAS COMPLEMENTARIAS Y GRAVAMENES

Sector rural, por lo que se aplica lo establecido en los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcción y DL 3516 sobre predios rústicos.

10.- INFORMACION DE MERCADO

10.1.- ACTIVIDAD DEL MERCADO EN EL AREA / PROCESO DE CAMBIO DE USO

El sector es predominantemente rural y en el entorno inmediato se observa como principales actividades económicas fruticultura de exportación, comercio minorista y servicios.

10.2.- REFERENCIAS DE MERCADO DE TERRENOS - OFERTAS Y TRANSACCIONES

Nº	Sector / Comuna / Tipo	Há terreno	D° Agua	$ Total	Promedio $/há terr	Descripción referencia		Fecha
1	Pumanque Pumanque Agrícola Clase suelo Predominante VI % suelos regables	218,0	NO	5.867.000.000	26.912.844	Fuente Link / Código / N° Contacto Fjs / N° / Año / CBR:	Oferta https://www.portalinmobiliario.com/MLC-2867465226-venta-	1/6/2024
2	Lolol Lolol Agrícola Clase suelo Predominante VI % suelos regables	110,0	NO	2.846.000.000	25.872.727	Fuente Link / Código / N° Contacto Fjs / N° / Año / CBR:	Oferta https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1604177339-lolol-	1/4/2025
3	Lolol Lolol Agrícola Clase suelo Predominante VI % suelos regables	108,0	NO	2.360.000.000	21.851.852	Fuente Link / Código / N° Contacto Fjs / N° / Año / CBR:	Oferta https://www.portalinmobiliario.com/MLC-2642832058-	1/8/2024
4	Las arañas Chepica Agrícola Clase suelo Predominante III-VI % suelos regables	168,6	NO	3.344.600.000	19.837.485	Fuente Link / Código / N° Contacto Fjs / N° / Año / CBR:	Oferta Fs 3362/2862/2024, CBR Sta Cruz	1/1/2024
5	Peñablanca Pumanque Agrícola Clase suelo Predominante IV-VI % suelos regables	135,0	NO	2.160.000.000	16.000.000	Fuente Link / Código / N° Contacto Fjs / N° / Año / CBR:	 https://cl.portalterreno.com/propiedad/venta/terreno/puman	
	Valor referencial de la propiedad tasada	161		3.026.675.000	-			

ANALISIS DE LAS REFERENCIAS DE MERCADO

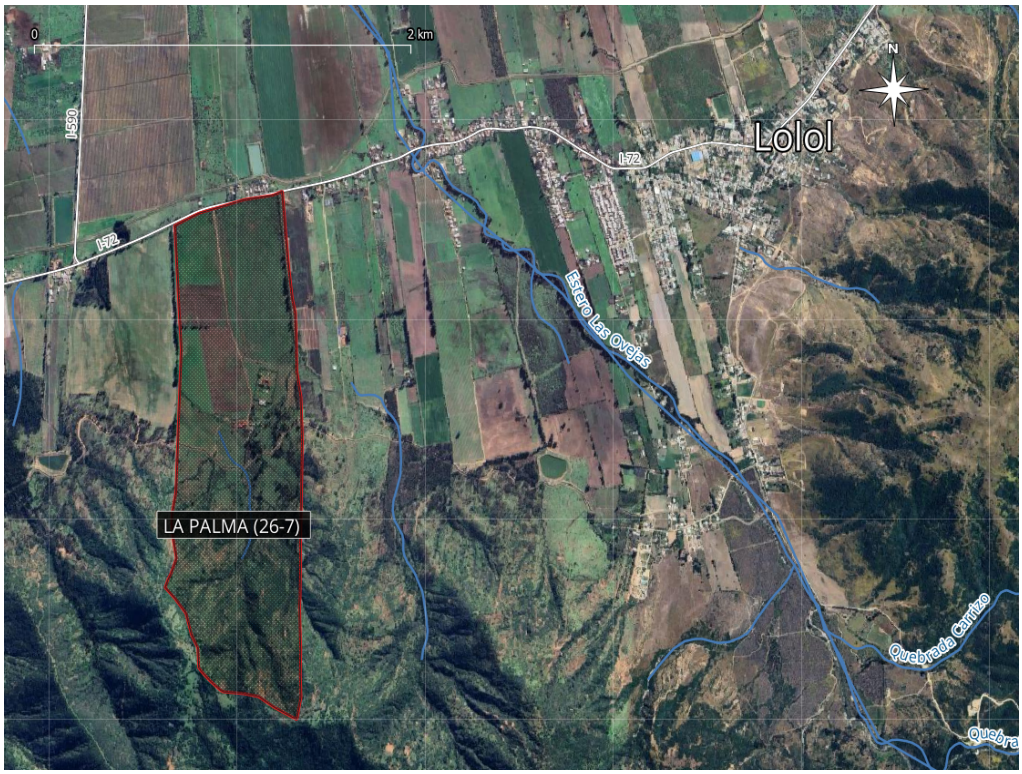
Se tomó como muestras terrenos agrícolas comparables en cuanto a vocación de uso, cercanía relativa a centro urbano y con similar potencial productivo.

1.- agrícola de 109,2 hectáreas de superficie, emplazado en el sector La Higuera, próximo a la localidad de Nilahue Cornejo. Con acceso a través de camino vecinal que lo conecta con la ruta asfaltada. Actualmente cuenta con plantaciones de frutillas y cultivos anuales. Presenta una topografia mixta, similar al predio tasado.
2.- Terreno agrícola colindante al Estero Nilahue y frente de 340 metros app. hacia Ruta I-70-J, Lolol. Superficie de terreno: 110 hectáreas.
3.- Campo ubicado en la comuna de Lolol, actualmente tiene cultivos rotativos, se riega mediante el canal El Molino de Embalse Convento Viejo.
4.- Propiedad agrícola de 168,6 has de superficie, corresponde a una transacción comercial inscrita en el CBR 21-01-2024, Fs 3362/2862/2024, CBR Sta Cruz
5.- Campo agrícola totalmente plano. Factibilidad luz en el terreno, pozo profundo instalado. Terreno agrícola fértil, limpio de espinos.

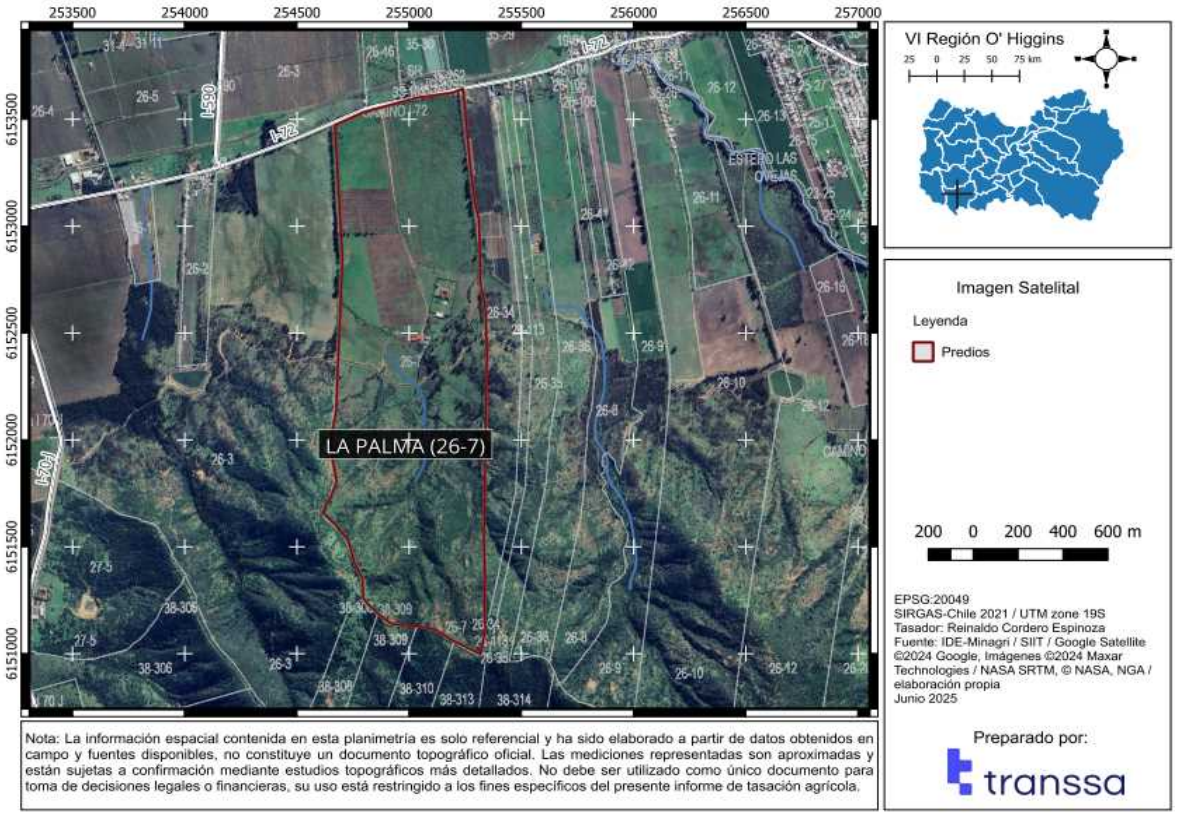
La muestra presenta una media de $22.094.985/ha, con intervalo de confianza al 95% de $18.180.267/ha a $26.009.697/ha.

11.- ANEXOS

11.1 PLANO DE UBICACIÓN / IMAGEN SATELITAL



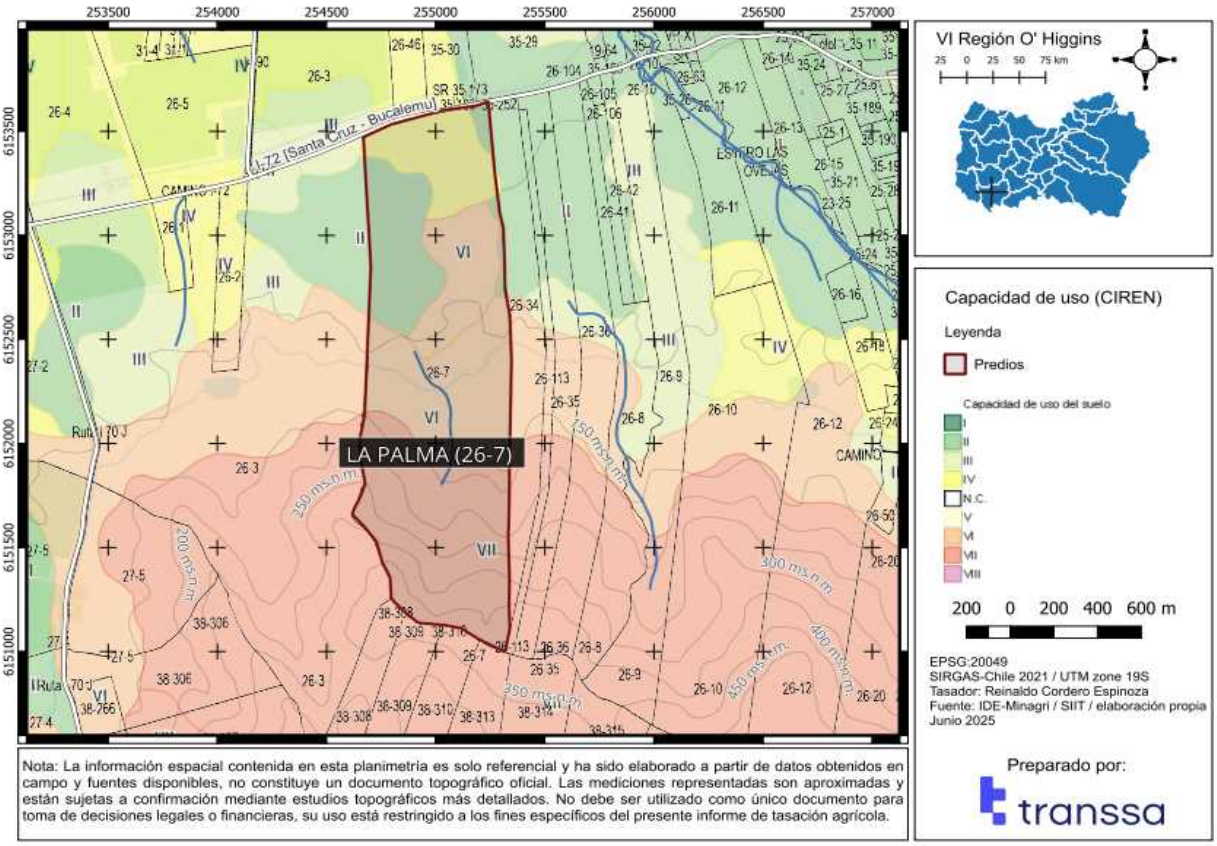
11.2 PLANO DEL TERRENO



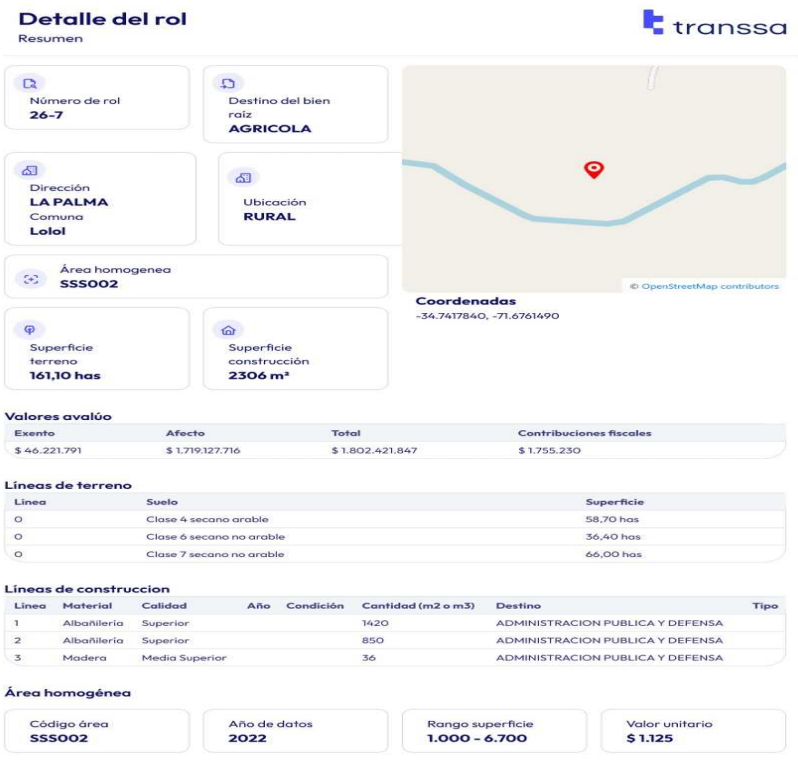
Nota: La información espacial contenida en esta planimetría es solo referencial y ha sido elaborado a partir de datos obtenidos en campo y fuentes disponibles, no constituye un documento topográfico oficial. Las mediciones representadas son aproximadas y están sujetas a confirmación mediante estudios topográficos más detallados. No debe ser utilizado como único documento para toma de decisiones legales o financieras, su uso está restringido a los fines específicos del presente informe de tasación agrícola.

11.- ANEXOS

11.3 PLANO MINAGRI



11.4 AVALÚO FISCAL DETALLADO



Detalle del rol
Resumen

transsa

Número de rol **26-7**
Destino del bien raíz **AGRICOLA**
Dirección **LA PALMA**
Comuna **Lolol**
Ubicación **RURAL**
Área homogenea **SSS002**
Superficie terreno **161,10 has**
Superficie construcción **2306 m²**

Coordenadas
-34.7417840, -71.6761490

Valores avalúo

Exento	Afecto	Total	Contribuciones fiscales
$ 46.221.791	$ 1.719.127.716	$ 1.802.421.847	$ 1.755.230

Lineas de terreno

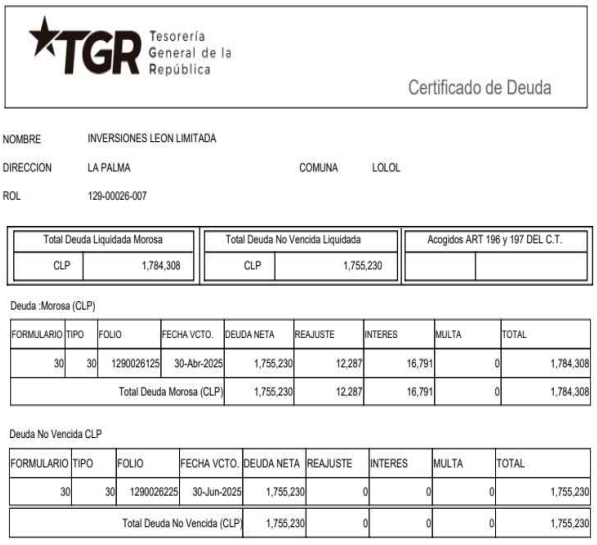
Linea	Suelo	Superficie
0	Clase 4 secano arable	58,70 has
0	Clase 6 secano no arable	36,40 has
0	Clase 7 secano no arable	66,00 has

Lineas de construccion

Linea	Material	Calidad	Año	Condición	Cantidad (m2 o m3)	Destino	Tipo
1	Albañileria	Superior			1420	ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA	
2	Albañileria	Superior			850	ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA	
3	Madera	Media Superior			36	ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA	

Área homogénea

Código área	Año de datos	Rango superficie	Valor unitario
SSS002	2022	1.000 - 6.700	$ 1.125



TGR Tesorería General de la República
Certificado de Deuda

NOMBRE INVERSIONES LEON LIMITADA
DIRECCION LA PALMA COMUNA LOLOL
ROL 129-00026-007

Total Deuda Liquidada Morosa		Total Deuda No Vencida Liquidada		Acogidos ART 196 y 197 DEL C.T.	
CLP	1,784,308	CLP	1,755,230		

Deuda :Morosa (CLP)

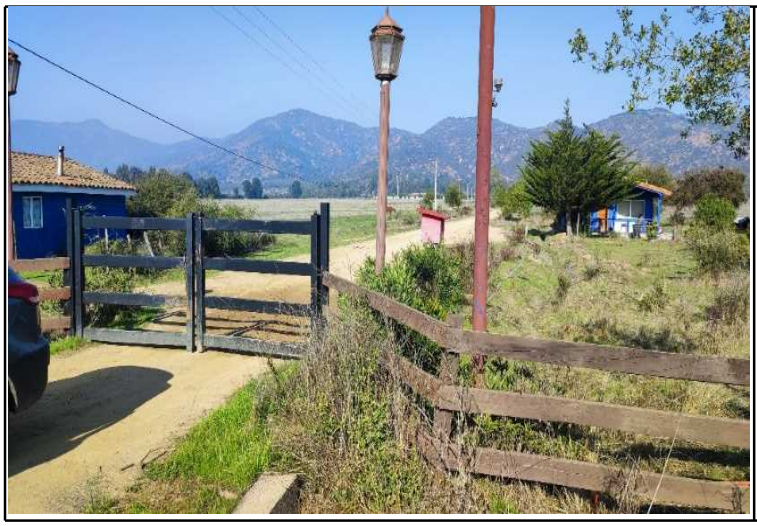
FORMULARIO	TIPO	FOLIO	FECHA VCTO.	DEUDA NETA	REAJUSTE	INTERES	MULTA	TOTAL
30	30	1290026125	30-Abr-2025	1,755,230	12,287	16,791	0	1,784,308
Total Deuda Morosa (CLP)				1,755,230	12,287	16,791	0	1,784,308

Deuda No Vencida CLP

FORMULARIO	TIPO	FOLIO	FECHA VCTO.	DEUDA NETA	REAJUSTE	INTERES	MULTA	TOTAL
30	30	1290026225	30-Jun-2025	1,755,230	0	0	0	1,755,230
Total Deuda No Vencida (CLP)				1,755,230	0	0	0	1,755,230

12.- FOTOGRAFIAS

DIRECCION	:	Campo en Lolol SN		
COMUNA	:	Lolol	**REGION**	VI - O' Higgins



Fotografía 1: Acceso



Fotografía 2: Camino público I-72



Fotografía 3: Sector casa patronal



Fotografía 4: Casa patronal





Fotografía 5: Casa patronal

Fotografía 6: Casa trabajador 1

12.- FOTOGRAFIAS

DIRECCION	:	Campo en Lolol SN		
COMUNA	:	Lolol	**REGION**	VI - O' Higgins



Fotografía 7: Casa trabajador 2



Fotografía 8: Vista aérea general (cerros)



Fotografía 9: Interior



Fotografía 10: Interior





Fotografía 11: Aguas desde embalse convento viejo

Fotografía 12: Caballeriza