

Forestal Cholguán S.A.  
Informe de Evaluador Independiente de  
Operación entre Partes Relacionadas

Artículo 147 – Ley 18.046 de Sociedades  
Anónimas

03 de Octubre 2022 | Versión Final



Ernst & Young LLP  
Strategy and Transactions  
Av. Presidente Riesco 5435, Santiago,  
Chile

Fernando Parga Ariztía  
Partner - Chile

---

Strategy and Transactions  
[fernando.parga@cl.ey.com](mailto:fernando.parga@cl.ey.com)

Javier Vio Berrios  
Gerente Senior - Chile

---

Strategy and Transactions  
[Javier.Vio@cl.ey.com](mailto:Javier.Vio@cl.ey.com)

Señores  
Directorio y Accionistas  
Forestal Cholguán S.A.  
El Golf 150 piso 14  
Santiago, Chile.

## Informe de Operación entre Partes Relacionadas

03 de Octubre 2022  
I-00299/22

Estimados Señores:

De acuerdo a nuestra carta de compromiso y a las conversaciones mantenidas oportunamente, tenemos el agrado de presentar a Forestal Cholguán S.A, ("Forestal Cholguán" o "el Cliente") nuestro informe de Operación entre Partes Relacionadas ("el Informe") referente a la potencial venta de ciertos terrenos, plantaciones y derechos de agua (en adelante como los "Proyectos") de Forestal Cholguán a Forestal Arauco S.A.

Saluda a usted muy atentamente,

EY Consulting SpA

Fernando Parga Ariztía  
Socio

## Tabla de contenidos

1  
Introducción

Página 4

2  
Resumen Ejecutivo

Página 7

3  
Entendimiento de  
la Transacción

Página 11

4  
Contexto  
macroeconóm ...

Página 14

5  
Descripción de las  
compañías

Página 24

6  
Estimación del  
valor justo de ...

Página 28

7  
Resultados de la  
valorización

Página 31

8  
Beneficios y  
Riesgos

Página 35

9  
Conclusiones

Página 37

10  
Anexos

Página 39

# 1

## Introducción

5 Contexto y alcance del trabajo

# Contexto y alcance del trabajo

Home	<b>1 Introducción</b>	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

## Contexto

De acuerdo a las conversaciones mantenidas con la administración de Forestal Cholguán (desde ahora en adelante la “Administración”), nuestro entendimiento del contexto del trabajo puede ser resumido de la siguiente manera:

- Forestal Cholguán es una empresa dedicada a la actividad forestal, incluyéndose especialmente la forestación y reforestación de predios de aptitud forestal; la ejecución de todos los trabajos relacionados con la mantención y cuidado de los bosques y su explotación y en general, la ejecución de cualquier otra actividad o negocio que se relacione con el ramo agrícola-forestal.
- Para fines de 2021, la empresa constaba con un patrimonio forestal equivalente 88.003<sup>1</sup> hectáreas. Durante ese mismo año, Forestal Cholguán plantó 3.581<sup>1</sup> hectáreas y cosechó 5.300<sup>1</sup> hectáreas, totalizando una producción forestal propia de 1.985.792<sup>1</sup> m<sup>3</sup> de rollizos. La totalidad de esta producción fue vendida a la empresa matriz Forestal Arauco S.A., en virtud de un contrato de compraventa celebrado entre ambas empresas. Forestal Cholguán S.A. está controlada por Forestal Arauco S.A., que posee el 98,6% de las acciones de la Compañía.
- De acuerdo a lo informado por el Cliente, Forestal Arauco S.A. ha realizado una oferta de compra a Forestal Cholguán para la compra de ciertos predios que representan cerca del 5% de la superficie de que es dueña Forestal Cholguán, y ciertos derechos de aguas.
- Adicionalmente, la Administración nos ha comentado que de acuerdo a la oferta de Forestal Arauco S.A., la venta de una parte de los Proyectos se efectuará directamente desde Forestal Cholguán (desde ahora en adelante “Otros Proyectos”), y la otra de manera indirecta mediante la venta de las acciones de una nueva filial del Cliente llamada Agrícola Cruz de Piedra SpA. Adicionalmente, entendemos que parte de la venta a Forestal Arauco S.A. se materializará en 2022 y la otra a comienzos de 2023.
- Teniendo en consideración lo anterior, el Directorio de Forestal Cholguán S.A. ha encargado la elaboración de un informe de evaluador independiente de la operación propuesta por Forestal Arauco S.A., conforme a lo dispuesto por el artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas
- En este contexto el Cliente ha solicitado a EY Chile la elaboración de un informe de evaluador independiente con respecto a la Operación entre Partes Relacionadas de acuerdo a lo expuesto en el artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas.

<sup>1</sup>Corresponden a aproximaciones.

# Contexto y alcance del trabajo

---

Home	<b>1 Introducción</b>	7 Resultados de la valoración
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

---

---

## Alcance y procedimientos del trabajo

Basados en la solicitud de Forestal Cholguán, nuestro entendimiento del objetivo general del trabajo y en la experiencia de EY Chile en casos de similares características, el alcance de nuestros servicios incluyó lo siguiente:

- Obtener un buen entendimiento de las operaciones del Cliente, los Proyectos y sus perspectivas futuras.
- Recopilación y análisis de la información relacionada con las operaciones y el desempeño financiero asociado a los Proyectos.
- Preparación de un modelo financiero a ser utilizado en la valoración del negocio forestal. Dicho modelo consideró las proyecciones financieras proporcionadas por la Administración, las cuales fueron revisadas por EY.
- Este modelo consideró la metodología de Flujo de Caja Descontado para los activos biológicos, los cuales fueron descontados a una tasa de descuento apropiada. Además, se incluyó a la valoración tanto el valor de los derechos de agua como de los terrenos. Este último se obtuvo en base a comparativos de mercado, a través de ofertas y compraventas de terrenos de similares características.
- Presentar las condiciones de la transacción, sus efectos y potencial impacto para Forestal Cholguán, incluida una comparación del valor de la oferta con el valor justo de los Proyectos.

A large, semi-transparent, grey number '2' is positioned on the left side of the page, partially overlapping the text. It is a simple, rounded font style.

# Resumen Ejecutivo

- 8 Resumen Ejecutivo Proyecto Cruz de Piedra
- 9 Resumen Ejecutivo Otros Proyectos
- 10 Resumen Ejecutivo

# Resumen Ejecutivo Proyecto Cruz de Piedra

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valoración
	<b>2 Resumen Ejecutivo</b>	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

## Recomendación de valor justo uso forestal

Al 30 de Junio de 2022 ("Fecha de Valorización") y de acuerdo a los antecedentes disponibles y la información provista por la Administración, a continuación se presenta el valor esperado del Proyecto Cruz de Piedra asumiendo su uso forestal:

Resumen valor del los activos Proyecto Cruz de Piedra	Valor Esperado
Activo Biológico <sup>1</sup> (USD)	2.044.053
Terreno <sup>2</sup> (USD)	6.739.428
Derechos de Agua (USD)	1.933.961
<b>Total</b>	<b>10.717.442</b>

En la siguiente tabla, se presenta la estimación del rango de valor económico del Proyecto Cruz de Piedra asumiendo su uso forestal:

Resumen valor del los activos Proyecto Cruz de Piedra	Mínimo	Valor Esperado	Máximo
Proyecto <sup>3</sup> : Activo Biológico + Terreno + Derechos de Agua (USD)	10.065.158	10.717.442	11.371.569

Para determinar el valor del activo biológico se ha considerado el Enfoque de Ingresos, específicamente la metodología de Flujos de Caja Descontados. Para los terrenos se utilizó el enfoque de Mercado, y el valor justo de los derechos de agua fue proporcionado por la Administración. En la sección de conclusiones se puede ver con mayor detalle dichos resultados.

Para obtener el rango de valor, se ha llevado a cabo un análisis de sensibilización de +/- 0,5% de la tasa de descuento y un +/- 10% del valor por hectárea del terreno en USD.

## Sobre nuestra recomendación

Nuestro análisis de valoración y estimación del valor se basaron en información histórica y prospectiva y en datos financieros proporcionados por la Administración.

No investigamos ni verificamos de forma independiente los datos proporcionados y no expresamos una opinión ni ofrecemos ningún tipo de garantía con respecto a su precisión o integridad.

Entendemos que cualquier información financiera prospectiva proporcionada está basada en las expectativas competitivas y económicas que pueden afectar las operaciones futuras de los Proyectos y que la Administración aplicó supuestos claves durante el período de estimación y no ha omitido ningún factor que pueda ser relevante. Además, la Administración entiende que tales omisiones o errores pueden afectar significativamente nuestro análisis de valoración.

<sup>1</sup> Considera una superficie de 1.329 hectáreas.

<sup>2</sup> Considera una superficie de 1.545 hectáreas.

<sup>3</sup> Considera una superficie de 1.545 hectáreas.

# Resumen Ejecutivo Otros Proyectos

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valoración
	<b>2 Resumen Ejecutivo</b>	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

## Recomendación de valor justo uso forestal

Al 30 de Junio de 2022 ("Fecha de Valorización") y de acuerdo a los antecedentes disponibles y la información provista por la Administración, a continuación se presenta el valor esperado de los Otros Proyectos<sup>1</sup> asumiendo su uso forestal:

Resumen valor del los activos de los Otros Proyectos	Valor Esperado
Activo Biológico <sup>2</sup> (USD)	1.942.505
Terreno <sup>3</sup> (USD)	12.718.627
<b>Total</b>	<b>14.661.132</b>

En la siguiente tabla, se presenta la estimación del rango de valor económico de los Otros Proyectos<sup>1</sup> asumiendo su uso forestal:

Resumen valor del los activos de los Otros Proyectos	Mínimo	Valor Esperado	Máximo
Proyectos <sup>4</sup> : Activo Biológico + Terreno (USD)	13.288.768	14.661.132	16.051.410

Para determinar el valor del activo biológico se ha considerado el Enfoque de Ingresos, específicamente la metodología de Flujos de Caja Descontados. Para los terrenos se utilizó el enfoque de Mercado, y el valor justo de los derechos de agua fue proporcionado por la Administración. En la sección de conclusiones se puede ver con mayor detalle dichos resultados.

Para obtener el rango de valor, se ha llevado a cabo un análisis de sensibilización de +/- 0,5% de la tasa de descuento y un +/- 10% del valor por hectárea del terreno en USD.

## Sobre nuestra recomendación

Nuestro análisis de valoración y estimación del valor se basaron en información histórica y prospectiva y en datos financieros proporcionados por la Administración.

No investigamos ni verificamos de forma independiente los datos proporcionados y no expresamos una opinión ni ofrecemos ningún tipo de garantía con respecto a su precisión o integridad.

Entendemos que cualquier información financiera prospectiva proporcionada está basada en las expectativas competitivas y económicas que pueden afectar las operaciones futuras de los Proyectos y que la Administración aplicó supuestos claves durante el período de estimación y no ha omitido ningún factor que pueda ser relevante. Además, la Administración entiende que tales omisiones o errores pueden afectar significativamente nuestro análisis de valoración.

<sup>1</sup> Considera el resto de los Proyectos que no son el Proyecto Cruz de Piedra.

<sup>2</sup> Considera una superficie de 1.632 hectáreas.

<sup>3</sup> Considera una superficie de 2.916 hectáreas.

<sup>4</sup> Considera una superficie de 2.916 hectáreas.

# Resumen Ejecutivo

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	<b>2 Resumen Ejecutivo</b>	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

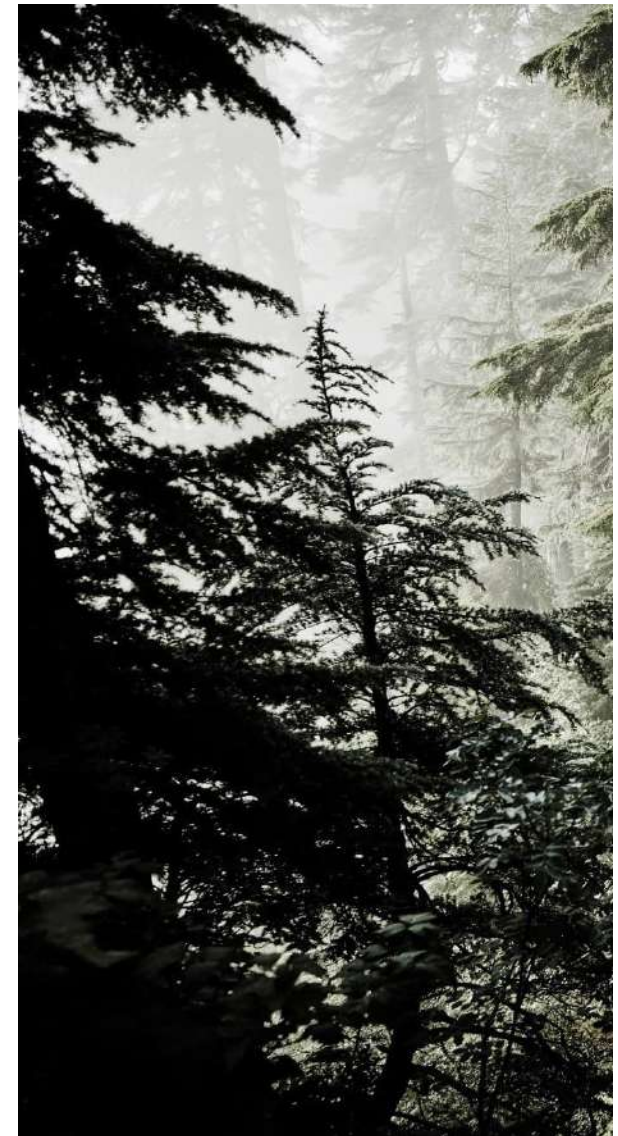
## Oferta de compra

Adicionalmente, la Administración nos proporcionó cierta información referente a la oferta realizada por Forestal Arauco por los Proyectos. El resumen de los precios asociadas a dicha oferta se presentan a continuación:

Proyectos	Valor Oferta Bruta (USD)	Valor Oferta Neta (USD)	Valor Forestal Esperado (USD)
Proyecto Cruz de Piedra <sup>1</sup>	27.083.691	26.128.164	10.717.442
Otros Proyectos <sup>2</sup>	36.461.780	34.913.942	14.661.132
<b>Total Proyectos</b>	<b>63.545.471</b>	<b>61.042.105</b>	<b>25.378.574</b>

La oferta realizada por Forestal Arauco a Forestal Cholguán por los Proyectos corresponde a un monto de 63.545.471 USD IVA incluido, lo que equivale a 61.042.105 USD neto de IVA (según lo informado por la Administración). Según lo informado por la Administración el monto de la oferta formulada por Forestal Arauco S.A. dice relación al potencial agrícola que a juicio de dicha sociedad tienen los predios. Tal valorización agrícola se encuentra respaldada por tasaciones de los predios realizadas por Colliers, las cuales se entregaron por Forestal Arauco S.A. a Forestal Cholguán. Estas tasaciones se incluyen como Anexo F al presente informe.

Según lo informado por la Administración la oferta por 61.042.105 USD neto de IVA incluye el valor de los terrenos, derechos de agua de Cruz de Piedra y el valor las plantaciones forestales en edad adulta.



<sup>1</sup>Cruz de Piedra posee derechos de agua.

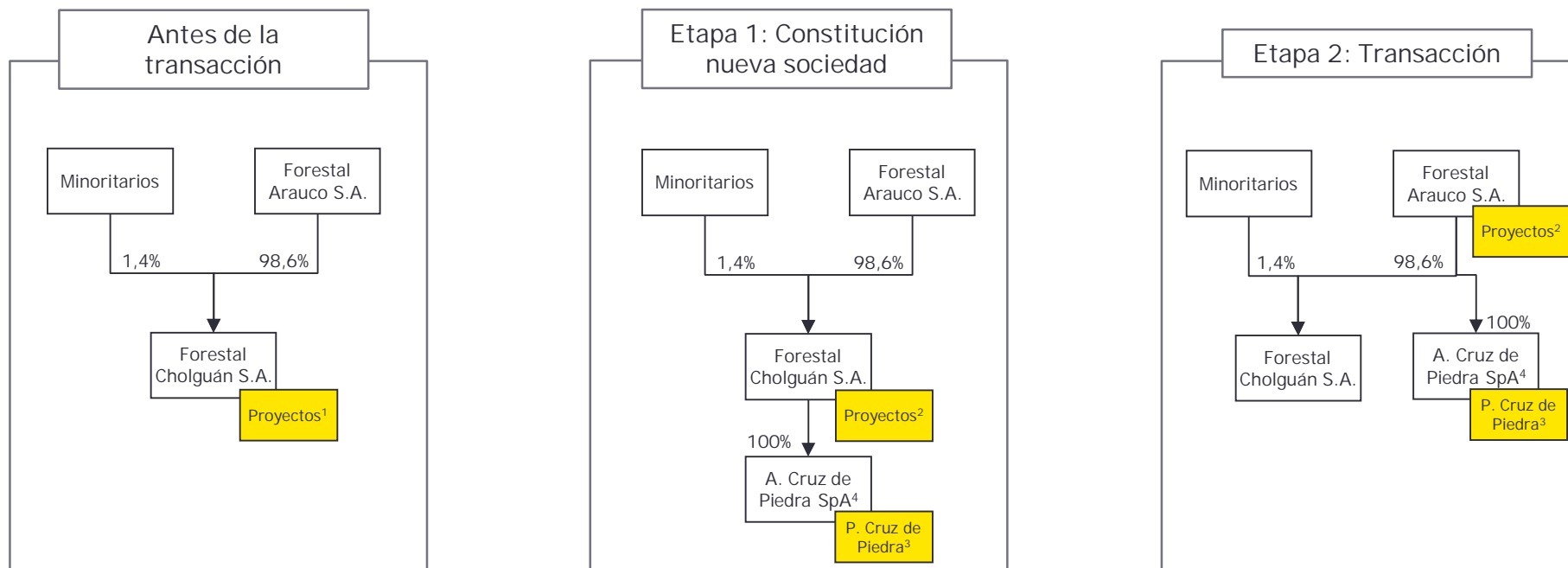
# Entendimiento de la Transacción

- 12 Antecedentes de la transacción
- 13 Marco Regulatorio

# Antecedentes de la transacción

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valoración
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	<b>3 Entendimiento de la ...</b>	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

- ▶ Según lo establecido en la “SESIÓN DE DIRECTORIO N°584” Forestal Cholguán recibió una oferta de compra de distintos inmuebles y derechos de aprovechamiento de aguas de su propiedad (los Proyectos), de parte del accionista controlador Forestal Arauco S.A. La oferta considera la compra directa de bienes, o para el caso de los bienes que conforman el Proyecto Cruz de Piedra, la compra indirecta de dichos bienes previa constitución de una sociedad a la cual éstos sean aportados, a elección de Forestal Arauco S.A. En este último caso, el precio de las acciones de la sociedad ascenderá al valor total ofrecido por los bienes que sean aportados a ella. Para un mayor detalle de la Oferta dirigirse a Anexo B.
- ▶ Los Proyectos están ubicados en la región del Biobío y Ñuble. Estos representan aproximadamente un 5% del total de las tierras del Cliente, las cuales actualmente presentan un uso forestal.
- ▶ La venta considera un total de 4.461 hectáreas, las cual se espera realizar en dos partes en el año 2022 y para principios 2023.
- ▶ El esquema a continuación ilustra la operación que contempla la transacción propuesta.



<sup>1</sup>Totalidad de los Proyectos.

<sup>2</sup>Aquellos proyectos que no son Cruz de Piedra.

<sup>3</sup>Proyecto Cruz de Piedra.

<sup>4</sup>Nueva filial llamada Agrícola Cruz de Piedra SpA. El precio de las acciones de Agrícola Cruz de Piedra ascenderá al valor total ofrecido por los bienes que sean aportados a ella.

## Marco Regulatorio

---

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

---

- ▶ Dada la naturaleza de la transacción, corresponde aplicar los requerimientos de la Ley de Sociedades Anónimas, Título XVI: “De las Operaciones con Partes Relacionadas en las Sociedades Anónimas Abiertas y sus filiales”. El artículo 147 de esta ley, señala que “Una sociedad anónima abierta sólo podrá celebrar operaciones con partes relacionadas cuando tengan objeto contribuir al interés social, y se ajusten al precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado...”.
- ▶ El Artículo 147 número 5 de la Ley sobre Sociedades Anónimas establece que “si se convocase a junta extraordinaria de accionistas para aprobar la operación, el directorio designará al menos un evaluador independiente para informar a los accionistas respecto de las condiciones de la operación, sus efectos y su potencial impacto para la sociedad. En su informe, los evaluadores independientes deberán también pronunciarse acerca de los puntos que el comité de directores, en su caso, haya solicitado expresamente que sean evaluados. El comité de directores de la sociedad o, si la sociedad no contare con éste, los directores no involucrados, podrán designar un evaluador independiente adicional, en caso que no estuvieren de acuerdo con la selección efectuada por el directorio.”

# 4 Contexto macroeconómico y de la industria

- 15 Entorno macroeconómico
- 19 Descripción de la industria

# Entorno macroeconómico

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	<b>4 Contexto macroeconómico ...</b>	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	



**~20 millones**  
de habitantes  
Sexto país con mayor  
población en América Latina



**25+**  
Tratados de Libre  
Comercio

**PIB**

2021

**~317**

miles de millones USD  
Tercera economía más  
grande de América Latina

**~17.000**

millones USD en inversión extranjera  
directa en el período enero-  
diciembre 2021



Índice de precios  
al consumidor (IPC)  
**11,5%**  
(mayo 2021 - mayo 2022)

**1er** lugar

Índice de Competitividad IMD para  
América Latina  
Posicionado # 44 a nivel mundial  
2021

## Aspectos principales

- La inflación en Chile ha seguido aumentando, teniendo como causa principal según el IPoM emitido por el Banco Central de Chile en junio de 2022 el significativo aumento de la demanda en Chile durante 2021 así como también mayores precios globales de materias primas, energía y alimentos.
- Las dificultades en las cadenas de distribución globales han persistido, el peso chileno permanece depreciado y la brecha de actividad sigue siendo positiva.
- A mediano plazo, se espera que el ajuste de los desequilibrios macroeconómicos permita converger a una inflación de 3% en un plazo de dos años.

Resumen proyecciones (promedio anual)	2022 (e)	2023 (e)	2024 (e)
PIB (%)	1,5 - 2,3	-1,0 - 0,0	2,3-3,3
Cuenta corriente (% del PIB)	-6,6	-4,5	-4,0
Inflación total (promedio anual, %)	10,8	5,0	3,0
Inflación subyacente (p.anual, %)	9,1	6,4	3,1
Inflación en torno a dos años (%) (*)	-	-	3,0
Crecimiento mundial (%)	2,6	2,7	3,2
Precio del cobre (US\$ cent/lb)	425	370	345

(\*) Corresponde a la inflación proyectada para el segundo trimestre del 2024.  
(e) Proyección.

## Entorno macroeconómico

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	<b>4 Contexto macroeconómico ...</b>	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	



2,6%

**Crecimiento económico mundial:** Especialmente relevante es lo que ocurre con las autoridades monetarias de países desarrollados tales como la Fed donde ha aumentado de forma considerable la probabilidad de una trayectoria de alzas de tasas aún más rápida lo que sumado la escalación de las sanciones formales e informales hacia Rusia en el marco de la guerra con Ucrania, problemas en la cadena logística y presiones inflacionarias podrían generar un freno al crecimiento mundial.



2,5%

**Crecimiento económico Latam:** Las expectativas de crecimiento para las principales seis economías de la región alcanzan un 1,7% para 2022, menor al crecimiento de 6,9% alcanzado durante 2021.

En términos generales, se espera que los bancos centrales sigan aumentando las tasas de interés como respuesta ante las presiones inflacionarias.



1,9%

**Crecimiento economía chilena:** Es el crecimiento proyectado para 2022 en el escenario central del IPoM de junio 2022. Luego del crecimiento experimentado en 2021 de un 11,7%, las tasas de expansión anual tendrán una importante reducción, coherente con el cambio en impulso macroeconómico y cierre de la brecha de actividad.

1er

**Ranking en inversión Chile:** Según el Global Opportunity Index 2022 publicado por el Milken Institute, Chile fue clasificado como el primer país de Latinoamérica más atractivo para hacer negocios. Además, en Latinoamérica obtuvo el primer lugar en el Good Country Index que mide las contribuciones al bien común del planeta en áreas como cambio climático, prosperidad, cultura, ciencias entre otros.



9,0%

**Tasa de política monetaria Banco Central:** Anunciada por el Consejo en la Reunión de Política Monetaria de junio 2022. Para asegurar al convergencia de la inflación al 3% en dos años, se estima que serán necesarios ajustes adicionales de menor magnitud.



10,8%

**Inflación:** Es la inflación total proyectada por el Banco Central para 2022 en comparación a la meta de inflación del Banco Central de Chile de un 3,0%. En 2021, la inflación IPC fue un 7,2% y el IPCSAE fue de un 6,4%.

### Aspectos principales

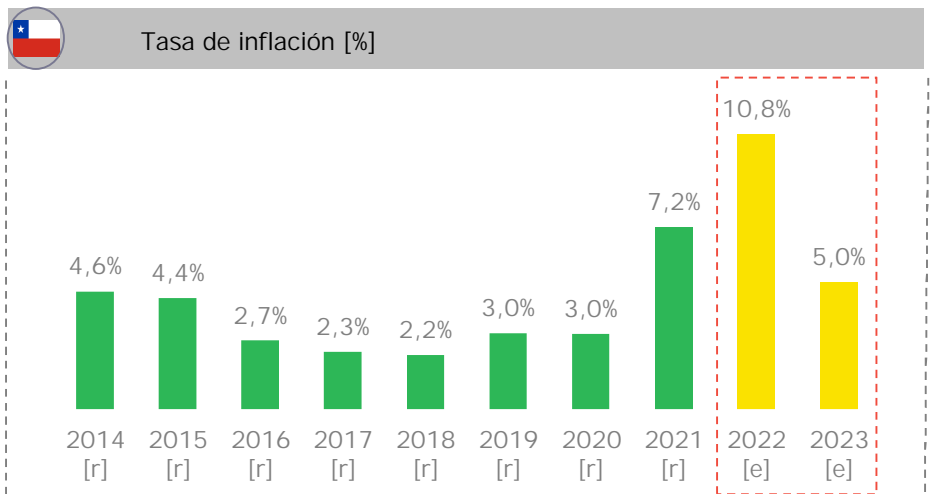
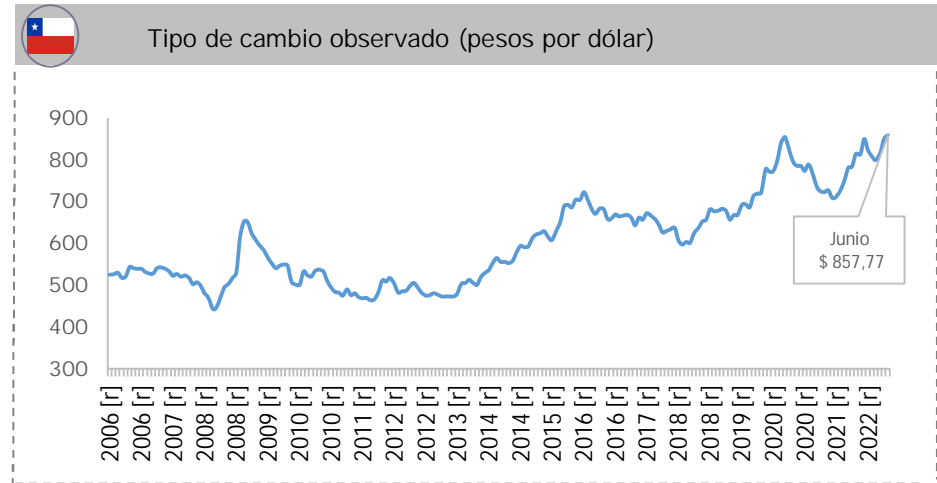
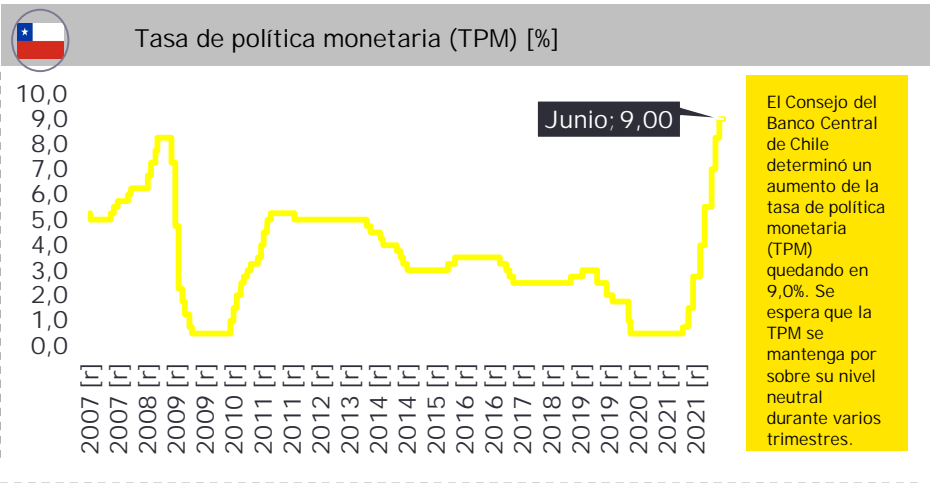
En el mundo la inflación ha seguido aumentando con fuerza lo que ha acelerado las perspectivas de alzas de tasas de interés en la mayoría de los bancos centrales, transformándose en la principal causa de deterioro de las condiciones financieras globales.

- La reimposición de confinamientos en China ha puesto presiones adicionales sobre las cadenas de suministro global.
- Los datos de inicios de 2022 revelan que la economía chilena ya entró en una fase de ajuste mostrando un leve descenso desde los elevados niveles que alcanzó el año pasado.
- Las expectativas de inflación a dos años siguen por sobre 3% aunque la mayor alza se observa en las medidas de más corto plazo.
- Los riesgos para la convergencia de la inflación son elevados, en particular por el alto nivel que ha alcanzado y su mayor persistencia.
- El escenario central considera un crecimiento del PIB potencial chileno en torno a 3%

# Entorno macroeconómico

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	<b>4 Contexto macroeconómico ...</b>	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

El Consejo decidió elevar la TPM a 9%, estimando que para asegurar la convergencia a la meta de inflación de 3% serán necesarios ajustes adicionales de menor magnitud.



**Clasificación de riesgo crediticio**

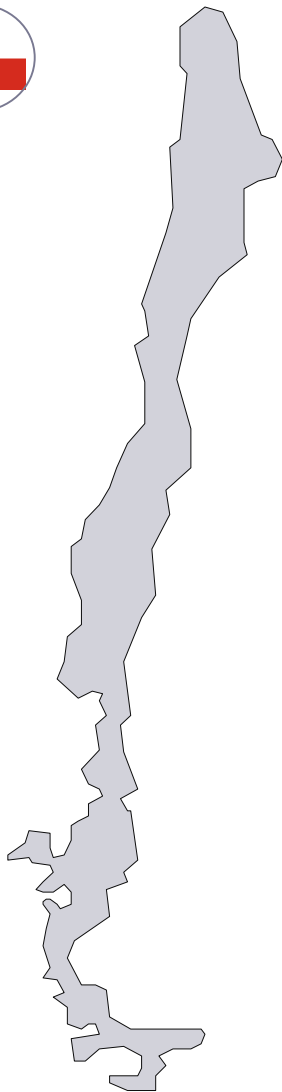
Debido a la condición económica actual, algunas de estas calificaciones han descendido en los últimos meses, principalmente por los efectos de la pandemia.

Agencia	Calificación	Perspectiva
Moody's	A+	Negativa
Standard & Poor's	A	Estable
FitchRatings	A-	Estable

---

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	<b>4 Contexto macroeconómico ...</b>	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

---



## Efecto en la industria Forestal

El entorno macroeconómico ha impactado en un alza en costos de la industria forestal, debido a:

- La inflación ha generado que el costo de las materias primas aumente.
- Tanto las tasas de interés como el riesgo país se han elevado lo que impactando la tasa de descuento.

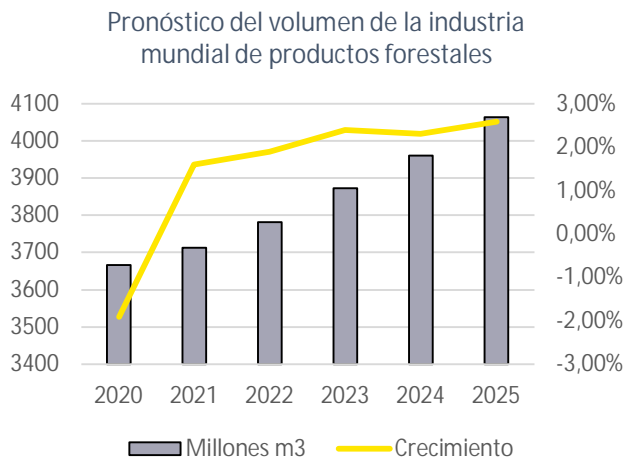
Por otro lado, ha existido un incremento en precios por el conflicto entre Ucrania y Rusia, esto no se espera sea por un período prolongado y los precios vayan tendiendo a la baja en el primer semestre del próximo año según lo informado por la Administración.

Para un mayor detalle sobre la industria forestal chilena, consultar la siguiente sección.



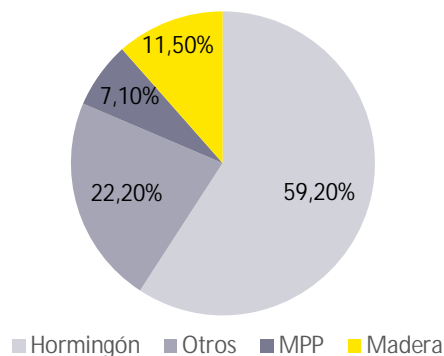
# Descripción de la industria

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	<b>4 Contexto macroeconómico ...</b>	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	



Global Forest Products, November 2021 (MarketLine)

Participación por material predominante en la superficie habitacional y no habitacional de obras nuevas en Chile, año 2019



Anuario Forestal 2021 (INFOR)

## Industria Forestal Global

Según el informe “Global Forest Products, November 2021” de MarketLine, la industria forestal presenta principalmente los productos de madera en rollos industrial, madera aserrada, tableros, chapas y combustibles de madera.

Respecto a la fuente mencionada, producto la Pandemia del COVID-19, específicamente la desaceleración económica e interrupción de la cadena de suministros, se gestó una disminución en la demanda de la industria forestal de un 1,9%, acompañado de una fuerte baja en los precios. Los mercados donde el consumo se vio mayormente afectado corresponden a EE.UU y Europa, producto de la baja de actividades industriales y construcción, en comparación con los mercados de Asia-Pacífico, donde se presentó una mayor estabilidad. En base a lo mencionado, se espera una recuperación de la industria forestal para los siguientes años, pronosticando un CAGR de 6,4% en el valor de mercado de la industria forestal entre los años 2020 a 2025, acompañado de un CAGR esperado de 2,1% para el volumen de los productos forestales.

## Industria Forestal Chilena

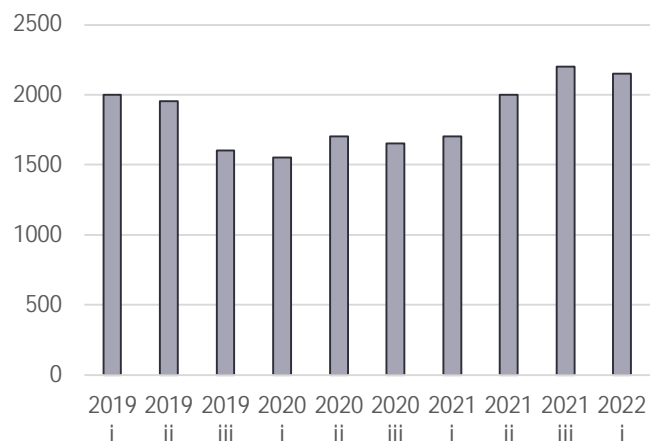
La industria forestal nacional compartió la tendencia mundial y nacional respecto al decrecimiento económico, ya que “de acuerdo al PIB Forestal medido a precios del año anterior encadenados, en el 2020 la actividad sectorial experimentó una caída de -2,7%, registrando el tercer año consecutivo de variación negativa” (Anuario Forestal 2021, página 20, INFOR), presentando una participación equivalente a un 2,0% en el producto interno bruto de acuerdo al informe “Sector Forestal Chileno 2021” del INFOR.

De acuerdo al Anuario Forestal 2021, en relación a la política forestal chilena, uno de los principales objetivos ha sido el impulso de la madera como material estructural en la industria de la construcción. En base a ello, la información entregada por el INE sobre los permisos de edificación establece que la utilización de la madera como material predominante en las ampliaciones de edificaciones incrementó en un 2,3% en 2019. No siendo el mismo caso en los muros de obras nuevas y en la construcción de viviendas con material predominante la madera, donde se produjo una disminución. Para el resto de los materiales estructurales en base a madera, entre 2018 y 2019 aumentó la utilización de estos en 2,6%.

## Descripción de la industria

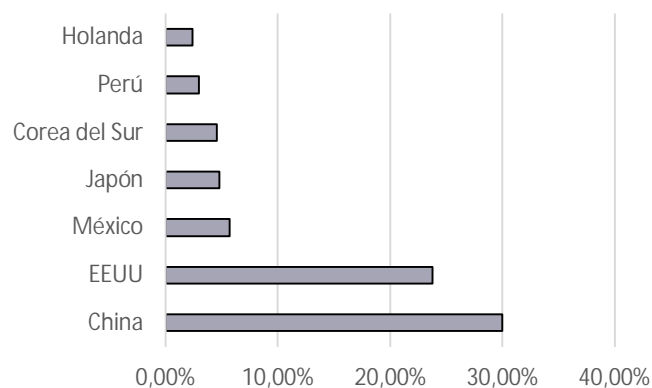
Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	<b>4 Contexto macroeconómico ...</b>	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

Evolución cuatrimestral de las Exportaciones Forestales (Millones de US\$ FOB)



Boletín N°89 Junio 2022 (INFOR)

Participación en Principales Mercados



Boletín N°89 Junio 2022 (INFOR)

### Exportaciones Forestales Chilenas

En base al "Anuario Forestal 2021" del INFOR, se produjo una disminución en las exportaciones forestales en el año 2020, representando un 6,7% de las exportaciones nacionales, en comparación con los años 2018 y 2019, donde representaba un 9,2% y un 8,2% respectivamente.

Según lo reportado en el "Boletín N° 89 Junio 2022" del INFOR, en 2021 las exportaciones forestales alcanzaron valores cercanos a los 6 mil millones de dólares, evidenciando una clara recuperación respecto al año 2020, donde la industria se vio afectada por la Pandemia del COVID-19.

En relación a la fuente mencionada anteriormente, respecto al primer cuatrimestre de 2022, en comparación con el mismo periodo del año anterior, se produjo un alza en el volumen y precio en la mayor parte de los productos forestales, como es el caso de los tableros de fibras de densidad media (MDF) de pino radiata. Este producto presentó un aumento equivalente al 167% en el precio y un alza de un 87% en el volumen de exportación. Por otro lado, las pulpas que representaron el 43,6% de las exportaciones en el primer cuatrimestre de 2022, los principales productos derivados de dicha materia prima manifestaron un alza en el precio, no obstante, solo se experimentó un alza en el volumen de exportación en tres productos.

En línea con la misma fuente, respecto al mercado internacional, en primer lugar China se posiciona como el principal mercado de las exportaciones forestales nacionales, representando un 30% de las exportaciones durante el primer cuatrimestre de 2022. En segundo lugar, EE.UU con un 23,8% durante el mismo espectro de tiempo, seguido por México con un 5,7% de la participación.

## Descripción de la industria

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

### Mercado Nacional

Extraído del Boletín N°89 Junio 2022 (INFOR), se observa en la tabla adjunta que la mayor parte de los productos forestales evaluados en sus precios reales (deflactados por IPC), presentaron un alza para junio de 2022 en comparación al mismo mes de 2021, a excepción de los siguientes productos: tableros contrachapados de pino radiata y los tableros MDF de pino radiata – plancha 15,0 mm. Aquel producto que presentó la mayor alza corresponde a los trozos aserrables de pino radiata, presentando un aumento del 17,9% en el precio real respecto al mismo mes en 2021, además de corresponder al mayor precio registrado desde 2010. Dicho acontecimiento se atribuye a “la demanda de abastecimiento en los aserraderos que no cuentan con patrimonio y el aumento de los costos de transporte” (Boletín N°89 Junio 2022, página 21, INFOR).

Por el contrario, en el caso del tablero contrachapado de pino radiata – plancha 18 mm, este manifestó una caída equivalente al 6,4% en el precio real. Para el caso de tanto los trozos pulpables de pino radiata como los de eucalyptus, estos presentaron la mayor alza en sus precios reales desde el año 2010.

A pesar del alza real en el precio en la mayor parte de los productos forestales nacionales, actualmente existe una tendencia a la baja por parte del índice mensual de actividad de la construcción (IMACON), que si bien manifestó un alza entre agosto de 2020 y agosto de 2021 (mayor aumento en el índice desde 2010), posterior a dicho periodo, se ha producido la tendencia a la baja mencionada. En base a ello, se espera una estabilización de los precios forestales producto de la menor actividad de la construcción.

Para el caso de los productos que manifestaron una baja en el precio real para junio de 2022, dicha baja se establece como una estabilización de los precios, ocasionada por la tendencia a la baja del IMACON recientemente mencionada, y a otros factores definidos tales como el “agotamiento de la liquidez que generaron los retiros de fondos de pensión y los apoyos estatales durante la pandemia y el alza de las tasas de interés” (Boletín N°89 Junio 2022, página 22, INFOR).

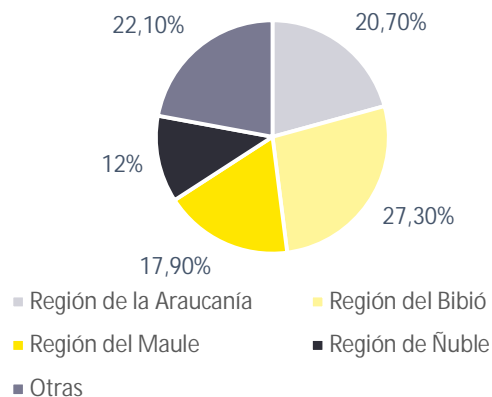
Precios reales de productos forestales mercado nacional (miles CLP/m3)	2018	2019	2020	2021	30-06-2022
Trozos pulpables pino radiata	18,6	19,7	20,7	21,1	23,8
Trozos pulpables eucalyptus	35	35,4	33,9	33,2	37,5
Trozos aserrables pino radiata	35,7	37	37,6	39,7	46,8
Madera Aserrada pino radiata	80	78,1	77,1	118,3	138
Madera cepillada pino radiata	174,8	174,4	166,1	206,6	222,3
Tablero contrachapado de pino radiata – plancha 9,5 mm	492,4	479,6	466,1	670	633,6
Tablero contrachapado de pino radiata – plancha 18 mm	424,1	412,9	434	540,3	505,9
Tablero MDF pino radiata – plancha 15,0 mm	473	459	446,4	465,8	462,5
Tablero MDP de pino radiata – plancha 15,0 mm	389,9	379,2	376,4	381,6	407,9

Boletín N°89 Junio 2022 (INFOR)

# Descripción de la industria

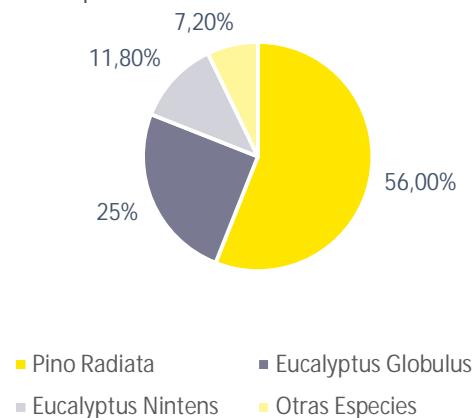
Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	<b>4 Contexto macroeconómico ...</b>	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

Superficie de plantaciones forestales por región, a diciembre de 2019



Anuario Forestal 2021 (INFOR)

Superficie de plantaciones forestales por especie, a diciembre de 2019



Anuario Forestal 2021 (INFOR)

## Recurso forestal nacional

Según el Anuario Forestal 2021, la superficie plantada acumulada para fines de 2019 presentó un crecimiento del 0,8% respecto al periodo anterior, alcanzando las 2.321.257 hectáreas (información más reciente disponible). Ya para el año 2020, ocurrió una baja tanto en la forestación como en la reforestación, con una disminución del 26,2% en la plantación anual respecto al año anterior. Dentro de las plantaciones, la especie que abarca una mayor porcentaje es el pino radiata, con una participación del 56%. En segundo lugar, se encuentra el eucalyptus con un 36,8% de participación, seguido por otras especies que en su totalidad abarcan el 7,2% restante.

Respecto a la fuente mencionada, para efectos de las regiones, aquella que presenta una mayor superficie de plantaciones es la del Biobío con un 27,3%, seguida por la región de la Araucanía con un 20,7% y la región del Maule con un 17,9%.

En relación a la misma fuente, la distribución del inventario forestal en Chile, el 77,9% de la superficie de todas las especies se encuentran en las regiones del Maule, Biobío, Ñuble y La Araucanía. Dentro de las regiones mencionadas, se cuenta con el 86,9% de la superficie de las plantaciones de pino radiata, un 77,4% de eucalyptus globulus, 66,4% de eucalyptus nintens, 51,4% de pino oregón y un 48,4% de las demás especies.



---

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

---



## Incendios forestales

Uno de los eventos más riesgosos para los recursos forestales nacionales son los incendios. Sobre estos acontecimientos, se establece en el “Anuario Forestal 2021” una disminución de ellos en un 12,6% en el año 2020, presentando su mayor frecuencia en la región del Biobío con un 40,8%, seguido por la región de La Araucanía con un 19,3%. Cabe destacar, que si bien la región de La Araucanía presenta un porcentaje elevado de los siniestros, la cantidad de incendios disminuyó en un 24,1% respecto al año 2019, mismo caso para la región del Maule, con un descenso del 37,6% de los siniestros.

Por otro lado, además de la disminución de la cantidad de incendios, también bajó la superficie afectada por lo siniestros, registrando 5,02 hectáreas por incendio para la temporada 2020-2021, en comparación con la temporada 2019-2020, donde las hectáreas afectadas por incendio correspondían a 12,59.

## Disponibilidad futura de recursos forestales

Según el Anuario Forestal de 2021, al comparar el “Informe Técnico N° 220” realizado el año 2018 por el INFOR, con la versión del año 2013 (información más reciente disponible), se espera una disminución en la oferta de madera en troza equivalente a 3,8 millones de m<sup>3</sup> para la especies de pino radiata, eucalyptus globulus y eucalyptos nintens, entre los años 2017 y 2047, desde la región de Valparaíso hasta la región de Los Lagos. Detallando más sobre las especies mencionadas, la disminución en la oferta esperada para las especies de pino radiata, y eucalyptus globulus, al contrario del euclyptus nintens, sobre la cual se espera un aumento de 2,9 millones de m<sup>3</sup> ssc.

Las principales razones que respaldan los resultados corresponden a la siguientes:

- La tendencia manifestada en los pequeños y medianos propietarios de reemplazar las plantaciones de pino por eucalyptus.
- La plaga del “Gonipterus platensis”.
- Sequías prolongadas en la zona central.
- Incendios y mega incendios forestales.

# 5 Descripción de las compañías

25 Descripción de las compañías

26 Descripción del Activo

## Descripción de las compañías

---

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	<b>5 Descripción de las compañías</b>	
	6 Estimación del valor justo d ...	

---

### Forestal Cholguán S.A.

Según lo mencionado anteriormente en contexto y alcance, Forestal Cholguán es una empresa dedicada a la actividad forestal, incluyéndose especialmente la forestación y reforestación de predios de aptitud forestal; la ejecución de todos los trabajos relacionados con la mantención y cuidado de los bosques y su explotación y en general, la ejecución de cualquier otra actividad o negocio que se relacione con el ramo agrícola-forestal.

### Forestal Arauco S.A.

Según la Memoria Anual 2021 de Forestal Arauco S.A, es una sociedad anónima cerrada que se dedica a la actividad forestal, actividad agrícola, venta y exportación de productos y subproductos forestales, industriales, agrícolas y ganaderas. También realiza la prestación a terceros de servicios forestales, agrícolas y ganaderos. Además de efectuar el arrendamiento de inmuebles, servicios de protección contra incendios, cultivo de uva y producción vitivinícola, entre otros.

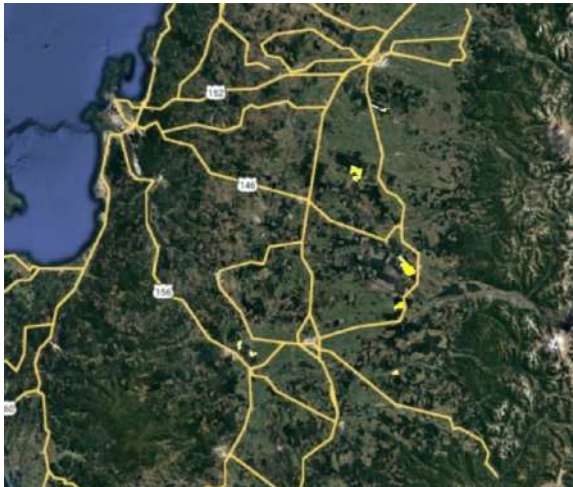


## Descripción del Activo

---

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	<b>5 Descripción de las compañías</b>	
	6 Estimación del valor justo d ...	

---



google earth



google earth

### Descripción General

En total se están evaluando 7 Proyectos con actual uso forestal, ubicados en las regiones del Biobío y Ñuble, los cuales están conformados por 29 predios con una superficie total de 4.461 hectáreas. Dentro de dicha superficie, al 30 de junio de 2022, se consta con superficie plantada equivalente a 2.961 hectáreas aproximadamente, las cuales se esperan cosechar a totalidad para el año 2048.

La principal especie plantada dentro de los predios corresponde al pino radiata, la que abarca más del 99% de la superficie plantada. Por otro lado, se presenta la especie eucalyptus globulus, la cual posee una participación inferior al 1%.

A partir de las dos especies mencionadas se derivan 5 tipos productos:

- En primer lugar, se tiene 3 tipos de pulpas, la pulpa de pino radiata, de eucalyptus globulus y pulpa raleo de pino radiata. Estos tres productos representan aproximadamente un 7,63% de los m<sup>3</sup> de lo que se espera cosechar entre el 30 de junio de 2022 y el 31 de diciembre de 2048.
- En segundo lugar, esta el producto podado de pino radiata, el cual presenta un participación del 7,15% aproximadamente en los m<sup>3</sup> que se esperan cosechar.
- Finalmente, con una participación aproximada del 85,22% sobre los m<sup>3</sup> esperados de la cosecha, se encuentra el producto aserrable.

### Cruz de Piedra

Según lo informado por la Administración, la propiedad corresponde a un predio forestal con plantaciones, ubicado en la comuna de Tucapel. Posee una superficie de 1.545 hectáreas y se compone de suelos principalmente planos o lomajes suaves clasificados como VI y VII. Por otro lado, Cruz de Piedra cuenta con derechos de agua del Canal Los Litres.

### Santa Claudia

En base a lo informado por la Administración, el predio se compone por dos campos colindantes que poseen plantaciones forestales, denominados Santa Claudia y Santa Trinidad, localizados en el sector norte de la comuna de Santa Bárbara, los cuales totalizan una superficie de 259,1 hectáreas. Los suelos presentan sectores con topografía plana, lomajes suaves y morfología irregular. El terreno está catalogado con las clases de suelo II-R, III-R y IV-R.

## Descripción del Activo

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	<b>5 Descripción de las compañías</b>	
	6 Estimación del valor justo d ...	

### Superficie total

4.461 ha

### Superficie con plantaciones

2.961 ha

### Cosecha esperada

1.499.093 m<sup>3</sup>

#### Valle Hermoso

Según lo informado por la Administración, la propiedad corresponde a un predio forestal, formado por lotes colindantes todos pertenecientes al Proyecto de Parcelación Valle Hermoso en la comuna de Pemuco, región del Ñuble. Este posee una superficie de 1.195 hectáreas y su topografía de planicies y lomajes, y sus suelos se clasifican como II-S, III-S y IV-S.

#### Cantera San Carlos

Respecto a la misma fuente, la propiedad esta localizada en el sector norte de la comuna de Quilleco, Región del Biobío, con una superficie de 558,6 hectáreas. Los suelos presentan sectores con topografía plana, lomajes suaves y morfología irregular. Por otro lado, el terreno está catalogado con las clases de suelo III-R, III-S, IV-S y VII.

#### Monterrico

En la línea con lo informado por la Administración, el inmueble corresponde a un predio denominado Monterrico, formado por los lotes de la comuna de San Ignacio. En relación a su forma, esta es irregular y topografía suave, con una superficie de 467,7 hectáreas, y su terreno está catalogado con las clases de suelo II-S, III-S, IV-S y VII.

#### Nacimiento A

En relación a la fuente anterior, Nacimiento A corresponde a un predio forestal perteneciente a la colonia de Santa Fe. Posee una superficie de aproximadamente de 192,8 hectáreas, y sus suelos se clasifican como III-S y IV-S.

#### Nacimiento B

Según lo informado por la Administración, Nacimiento B corresponde a un predio forestal perteneciente a la colonia de Santa Fe. Presenta una superficie de aproximadamente de 242,9 hectáreas, y sus suelos se clasifican como III-S y IV-S.

# 6 Estimación del valor justo de los activos

29 Metodología utilizada

## Metodología utilizada

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valoración
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	<b>6 Estimación del valor justo d ...</b>	

Al valorizar el patrimonio de los accionistas en una compañía, se pueden emplear tres enfoques distintos para estimar el valor de mercado: (i) Enfoque de Ingresos, (ii) Enfoque de Mercado, y (iii) Enfoque de Costos. Si bien, cada uno de estos enfoques es considerado inicialmente en la valoración del patrimonio de los accionistas, la naturaleza y las características de la compañía son los que finalmente indicarán cuál(es) enfoque(s) es (son) aplicable(s).

### Enfoque de Ingresos

El Enfoque de Ingresos se basa en el supuesto de que el valor de un negocio se determina según su habilidad de generar ingresos. Las metodologías ampliamente utilizadas bajo este enfoque son la metodología del Flujo de Caja Descontado (“DCF”), la cual calcula el valor de un negocio descontando sus flujos futuros, y la metodología de Dividendos Descontados (“DDM”), la cual calcula el valor del patrimonio de un negocio descontando los dividendos a pagar proyectados. La metodología DCF provee de un procedimiento directo e indirecto para calcular el valor del patrimonio. El procedimiento indirecto utiliza flujos de caja para calcular el Valor de la Empresa (“EV”), los cuales se descuentan a la tasa de Costo de Capital (“WACC”). El valor del patrimonio se calcula como la diferencia entre el valor de la empresa y el valor de mercado de la deuda neta. El procedimiento directo calcula el valor de mercado del patrimonio a través de los flujos de caja descontados, netos del costo de la deuda, usando el costo de capital del patrimonio, lo cual refleja tanto el riesgo operacional del negocio, como el riesgo financiero que emana de la estructura de financiamiento.

### Enfoque de Mercado

Se adoptan dos enfoques: Un enfoque corresponde a establecer los múltiplos de transacciones que involucran la adquisición de compañías, que puedan ser consideradas similares al negocio analizado. Se realizan ajustes a los múltiplos aplicados para compensar por diferencias entre los negocios razonablemente similares y el negocio analizado. El segundo enfoque corresponde a calcular los múltiplos de ganancias que los inversionistas están pagando por participaciones minoritarias en el mercado abierto.

La distinción clave entre los dos enfoques es que los precios pagados por la adquisición de la compañía (y por lo tanto, sus múltiplos) generalmente incluyen un premio por control, y representan una combinación de varios factores involucrados en una transacción particular, tales como factores económicos, el número de compradores que compiten por un negocio, el atractivo estratégico de un negocio, beneficios de racionalización y sinergia disponible para los compradores, el marco estructural y regulatorio del momento, y las condiciones generales de la inversión y del mercado de acciones.

### Enfoque de Costos

El Método de Activos Netos Ajustados representa una metodología empleada en el Enfoque de Costos. En este método, se realiza un análisis de valoración de los activos fijos, financieros u otros, de una empresa. El valor agregado obtenido para estos activos es luego neteado con respecto al valor estimado de todas las deudas existentes y potenciales, resultando en una indicación del valor del patrimonio de los accionistas. Un negocio que opera en un “going concern basis” típicamente vale más que el valor justo de mercado de sus activos subyacentes, debido a varios factores:

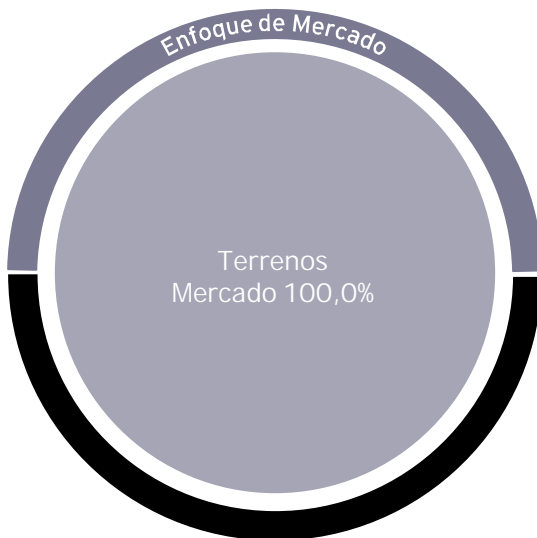
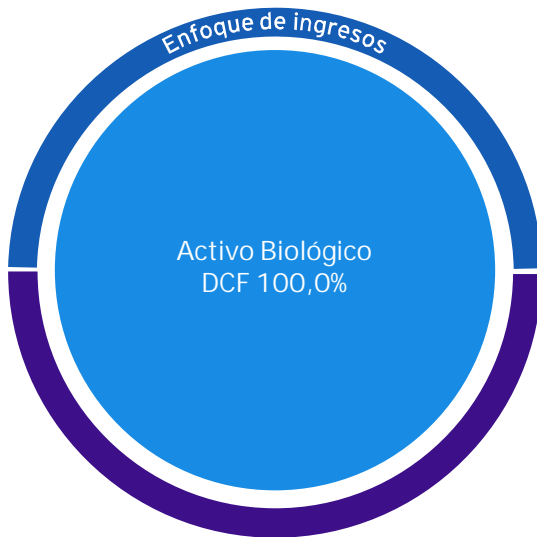
Los activos valorizados independientemente podrían no reflejar el valor económico que los flujos de caja futuros esperados podrían generar. Este enfoque puede que no refleje totalmente las sinergias entre los activos, sino más bien sus valores independientes.

Los activos intangibles inherentes al negocio, tales como reputación, administración superior, procedimientos o sistemas propietarios, u oportunidades superiores de crecimiento, son muy difíciles de medir independientemente de los flujos de caja que generan.

## Metodología utilizada

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

### Metodología aplicada



Para propósitos de analizar los activos biológicos de la Compañía, nos basamos en el Enfoque de Ingresos. Específicamente se ha seleccionado la siguiente metodología:

- ▶ Metodología de Flujos de Caja Descontados ("DCF").

La metodología DCF se basa en la capacidad del activo para generar ganancias futuras para lo cual se utilizaron las proyecciones de ingresos, costos y gastos provenientes de información entregada por la Administración, información pública y análisis internos de EY Chile.

- ▶ Enfoque de Mercado

Para propósitos de analizar el valor de los terrenos se utilizó el enfoque de mercado, este se obtuvo en base a comparativos de mercado, a través de ofertas y compraventas de terrenos de similares características.

# 7

## Resultados de la valorización

32 Resultados de la valorización

# Resultados de la valorización

Home	1 Introducción	<b>7 Resultados de la valorización</b>
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

## Metodología DCF

Al calcular el valor de los activos biológicos usando el Enfoque de Ingresos, se ha considerado los supuestos preparados por la Administración, información pública y las estimaciones y metodologías aplicadas por EY Chile. La siguiente sección proporciona una descripción general de los supuestos utilizados en el análisis.

## Activo Biológico: enfoque de ingresos

Para la aplicación del Enfoque de Ingresos en la valorización de los activos biológicos, específicamente la metodología de Flujos de Caja Descontados, se consideró como moneda funcional el Dólar Estadounidense en términos nominales y un periodo explícito de 27 años. La metodología consideró un flujo finito en términos nominales después de impuestos. Dicho flujo se basa principalmente en los siguientes parámetros: superficie plantada, m<sup>3</sup> cosechados, precios y costos de los productos y egresos asociados a la superficie plantada (correspondiente a información entregada por la Administración). Cabe destacar, que dentro de los egresos se considera el arriendo de la superficie plantada, con el fin de aislar el activo biológico del terreno.

Nuestro análisis de valorización se basó en información histórica, en el presupuesto 2022 y en base al plan de cosecha al 30 de junio de 2022.

Los flujos fueron descontados a una tasa de descuento nominal de 8,62% correspondiente al Costo Promedio Ponderado del Capital ("CPPC" o "WACC" de acuerdo a sus siglas en inglés). Ver en el Anexo C, D y E para un mayor detalle del cálculo de la tasa de descuento y resultados proyectados.

Por último, para obtener el rango de valor, se ha llevado a cabo un análisis de sensibilización de +/- 0,5% de la tasa de descuento y un +/- 10% del valor por hectárea del terreno en USD (el cual afecta el gasto por arriendo).

Sensibilización Activos Biológicos Proyecto Cruz de Piedra (USD)

Valor Terreno por hectárea (USD/ha)	WACC				
	8,1%	8,4%	8,6%	8,9%	9,1%
3.925	2.322.575	2.254.971	2.189.690	2.126.634	2.065.712
4.143	2.247.990	2.181.280	2.116.871	2.054.669	1.994.582
4.362	2.173.406	2.107.589	2.044.053	1.982.705	1.923.452
4.580	2.098.822	2.033.897	1.971.235	1.910.740	1.852.322
4.798	2.024.237	1.960.206	1.898.417	1.838.775	1.781.192

Sensibilización Activos Biológicos de los Otros Proyectos (USD)

Valor Terreno por hectárea (USD/ha)	WACC				
	8,1%	8,4%	8,6%	8,9%	9,1%
3.925	2.656.333	2.435.061	2.226.033	2.028.563	1.842.003
4.143	2.510.456	2.291.445	2.084.618	1.889.290	1.704.817
4.362	2.363.868	2.147.125	1.942.505	1.749.327	1.566.947
4.580	2.213.129	1.998.711	1.796.358	1.605.391	1.425.169
4.798	2.060.921	1.848.851	1.648.791	1.460.060	1.282.022

# Resultados de la valorización

Home	1 Introducción	<b>7 Resultados de la valorización</b>
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

## Metodología Enfoque Comparativo de Mercado

Ésta metodología es comúnmente utilizada para determinar el valor justo de un activo en función de valores de referencia de activos similares encontrados en el mercado. Para ello, debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de inmueble que se está valorizando.

### Terrenos: enfoque de mercado

Bajo este enfoque, el valor de mercado de los terrenos<sup>1</sup> se calcula mediante los siguientes pasos:

1. Levantamiento de inmuebles en portales inmobiliarios con características similares al activo que se está analizando.

Los comparables levantados se encuentran ubicados en la Región del Biobío (1) y Región del Maule (3), específicamente en la comuna de Los Ángeles, Chanco y Cauquenes. Estos corresponden a terrenos de topografía suave y/o lomaje suave, con destino forestal (4) sin plantaciones actuales, con una superficie entre 60 y 246 Ha.

2. Se realiza un ajuste de +-30% al valor de entrada de éstos comparables en base a los siguientes factores de homologación:

- Condición de venta
- Ubicación
- Acceso/Visibilidad
- Topografía

3. Luego de los ajustes realizados a los comparables en el paso anterior, se realiza la sumatoria de todos los valores homologados y se calcula la mediana para la obtención del valor final del terreno.

### Derechos de Agua

Como se ha mencionado anteriormente, el valor justo de los derechos de agua fue entregado por la Administración en base a tasaciones realizadas por un tercero, el cual corresponde a 1.933.961 USD, con un promedio de 193,5 USD/l/s.

<sup>1</sup>Valor de mercado de los terrenos sin considerar tanto los activos biológicos como los derechos de agua.

## Resultados de la valorización

Home	1 Introducción	<b>7 Resultados de la valorización</b>
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	



## Resultados de la valorización de los Proyectos

Como se ha mencionado anteriormente, para determinar el valor de los Proyectos se ha obtenido el valor del activo Biológico mediante el Enfoque de Ingresos, específicamente la metodología de Flujos de Caja Descontados. Para el caso del valor de los terrenos se ha empleado el enfoque de mercado y el valor justo de los derechos de agua fue proporcionado por la Administración en base a tasaciones realizadas por un tercero.

Se ha llevado a cabo un análisis de sensibilización de los Proyectos, correspondiente a una variación de +/- 0,5% de la tasa de descuento y un +/- 10% del valor por hectárea del terreno en USD.

Cabe destacar, que un aumento en la tasa de descuento implica una disminución del valor del Activo Biológico. Por otro lado, un aumento del valor por hectárea del terreno comprende una disminución del valor del Activo Biológico (como resultado de un mayor gasto por arriendo).

Sensibilización Activos Biológicos Proyecto Cruz de Piedra (USD)						
WACC						
		8,1%	8,4%	8,6%	8,9%	9,1%
Valor Terreno por hectárea (USD/ha)	3.925	10.322.021	10.254.417	10.189.135	10.126.080	10.065.158
	4.143	10.584.408	10.517.697	10.453.289	10.391.086	10.331.000
	4.362	10.846.795	10.780.977	10.717.442	10.656.093	10.596.841
	4.580	11.109.182	11.044.257	10.981.595	10.921.100	10.862.682
	4.798	11.371.569	11.307.537	11.245.748	11.186.107	11.128.524

Sensibilización Activos Biológicos de los Otros Proyectos (USD)						
WACC						
		8,1%	8,4%	8,6%	8,9%	9,1%
Valor Terreno por hectárea (USD/ha)	3.925	14.103.097	13.881.825	13.672.798	13.475.327	13.288.768
	4.143	14.593.151	14.374.141	14.167.314	13.971.985	13.787.512
	4.362	15.082.495	14.865.752	14.661.132	14.467.954	14.285.574
	4.580	15.567.688	15.353.269	15.150.917	14.959.950	14.779.728
	4.798	16.051.410	15.839.341	15.639.280	15.450.550	15.272.512

A large, semi-transparent grey number '8' is positioned on the left side of the page, partially overlapping the text. It has a thick, rounded stroke.

# Beneficios y Riesgos

36 Beneficios y Riesgos

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	



## Beneficios y Riesgos para Forestal Cholguán y sus accionistas

### Beneficio Económico

La oferta total corresponde a un monto de 63.545.471 USD IVA incluido, lo que equivale a 61.042.105 USD neto de IVA (según lo informado por la Administración). Por su parte, la valorización de los Proyectos considerando un enfoque forestal representan un valor total de 25.378.574 USD. Por esta razón se observa que la oferta es económicamente atractiva para Forestal Cholguán.

Por otro lado, cabe destacar el bajo riesgo de crédito en el que incurre Forestal Cholguán por la transacción, esto se debe a que el pago se realizará al contado al momento del traspaso de los Proyectos, lo cual se efectuará en dos etapas en el año 2022 y a principios de 2023.

### Beneficio Operacional

Como se mencionó en el “contexto y alcance del trabajo”, Forestal Cholguán se dedica a una gran cantidad de procesos asociados a la actividad forestal. En base a ello, la venta de parte de sus predios podría llegar a afectar la operación del negocio. Sin embargo, según lo informado por la administración, la venta contemplada en la oferta no perjudica la operación de este. Esto se debe a que principalmente la porción de los predios afecta a traspaso corresponde a aproximadamente a un 5% del tierras forestales del Cliente.

### Temporalidad de la venta

Si bien la oferta ya fue recibida y la valorización contenida en este informe fue realizada al 30 de junio de 2022, entendemos que la transacción propuesta considera que la venta se materializará entre finales de 2022 y a principios de 2023, sujeto a las condiciones habituales de este tipo de operaciones. Las estimaciones de valor razonable son válidas a una fecha de valorización específica, por lo cual el valor de un activo podría cambiar a lo largo del tiempo. Nuestro valor, recomendaciones y opiniones se basan en la información disponible a la fecha de valorización.

A large, semi-transparent grey number '9' is positioned on the left side of the page, partially overlapping the text.

# Conclusiones

38 Conclusiones

# Conclusiones

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valoración
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	<b>9 Conclusiones</b>
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

## Oferta de compra

Como ya se señaló en el Resumen Ejecutivo, los precios asociados a la oferta recibida por Forestal Cholguán de parte de Forestal Arauco S.A, y la valorización forestal de los predios que comprende, son los siguientes:

Proyectos	Valor Oferta Bruta (USD)	Valor Oferta Neta (USD)	Valor Forestal Esperado (USD)
Proyecto Cruz de Piedra <sup>1</sup>	27.083.691	26.128.164	10.717.442
Otros Proyectos <sup>2</sup>	36.461.780	34.913.942	14.661.132
<b>Total Proyectos</b>	<b>63.545.471</b>	<b>61.042.105</b>	<b>25.378.574</b>

Es importante tener en consideración que la oferta realizada por Forestal Arauco S.A. a Forestal Cholguán por los Proyectos considera una valorización de éstos desde una perspectiva agrícola, debido a que ese es el destino que el oferente pretende darle a los predios. Como ya se señaló anteriormente en el Resumen Ejecutivo, esta valorización agrícola se encuentra respaldada por las tasaciones que la empresa Colliers hizo de los inmuebles en cuestión, tasaciones que se adjuntan al presente informe como Anexo F.

Considerando los valores anteriormente presentados, la oferta es económicamente atractiva. Para un mayor detalle de los beneficios de la transacción, dirigirse a la sección de "Beneficios". Adicionalmente, de acuerdo a los puntos presentados en la sección de "Beneficios" consideramos que la transacción cumple con lo señalado en el artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas, en vista que la operación contribuye al interés social y se ajusta al precio, términos y condiciones que actualmente prevalecen en el mercado.



<sup>1</sup>Cruz de Piedra posee derechos de agua.

# 10

## Anexos

- 40 Anexo A: Limitaciones de nuestro trabajo
- 42 Anexo B: Detalle de la oferta
- 43 Anexo C: Tasa de descuento
- 44 Anexo D: Valoración Activo Biológico Proyecto Cruz de Piedra
- 47 Anexo E: Valoración Activo Biológico de los Otros Proyectos
- 50 Anexo F: Tasaciones Colliers

## Anexo A: Limitaciones de nuestro trabajo

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valoración
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

En virtud de nuestro Acuerdo de compromiso, estamos realizando las siguientes limitaciones:

1. Sujeto a las restantes limitaciones establecidas a continuación, no tenemos conocimiento de razón alguna que nos haga suponer que los hechos y datos contenidos en este Informe no son correctos.
2. Este Informe se basa en y se limita a nuestro conocimiento y experiencia en valuación y en otras cuestiones incluidas en dicho Informe. No hemos realizado auditoría alguna, ni revisión o recopilación de la información financiera histórica o proyectada incluida en este Informe. Del mismo modo, tampoco expresamos una opinión ni damos certeza con respecto a dicha información. Este informe no constituye una opinión sobre razonabilidad, ni un asesoramiento para inversiones ni un asesoramiento legal. Este Informe no tiene por objetivo su uso para evitar las sanciones que pudieran resultar aplicables conforme a las leyes impositivas estatales o locales aplicables y ni usted o un responsable del impuesto podrán utilizarlo con ese fin.
3. No investigamos el título de propiedad de la empresa o de los activos objeto del presente Informe. Nos hemos basado en manifestaciones del propietario de la empresa o activos y podemos asumir que (i) el título es válido y comercializable, (ii) la empresa y los activos están libres de embargos y gravámenes, (iii) cumplen con todas las leyes y reglamentaciones federales, estatales y locales (incluidas, a título enunciativo, aquellas relacionadas con el uso de la propiedad, el medio ambiente, la zonificación y otros requisitos similares) y (iv) que todas las licencias, certificados de ocupación, autorizaciones y permisos legislativos o administrativos emanados de autoridades federales, estatales o locales u organismos gubernamentales, entidades u organizaciones privadas requeridos para cualquier uso de la propiedad relacionado de cualquier modo con este Informe o con los servicios subyacentes, fueron obtenidos o pueden obtenerse o renovarse. No asumimos responsabilidad alguna por la descripción legal de las propiedades.
4. Este Informe se confeccionó exclusivamente para los fines establecidos en la correspondiente Descripción de Servicios y no podrá ser usado para ningún otro fin. Ni este Informe o fragmento, extracto o resumen de él se podrá dar a conocer al público por cualquier otro medio público o privado sin nuestro consentimiento previo por escrito.
5. Nuestras recomendaciones sobre el valor razonable tienen vigencia a la fecha establecida específicamente en este Informe. Los cambios en las condiciones de mercado pueden dar como resultado variaciones sustancialmente diferentes que las indicadas a la fecha del Informe. No asumimos responsabilidad alguna por los cambios en las condiciones de mercado que ocurran con posterioridad a la fecha del Informe y no tenemos obligación de actualizar el Informe, o nuestras recomendaciones, análisis, conclusiones u otros documentos relacionados con nuestros servicios después de la fecha del Informe, por motivo alguno.
6. No asumimos responsabilidad alguna por la imposibilidad del propietario de ubicar un comprador para su empresa o activo al valor establecido en este Informe.
7. Se nos suministró información oralmente y por escrito, así como datos en formato electrónico, relacionados con la empresa o con los activos que analizamos. Nos hemos basado en esa información para confeccionar este Informe y no tenemos responsabilidad alguna de verificar de manera independiente su exactitud e integridad. No asumimos responsabilidad alguna por la integridad o la exactitud de la información suministrada por otros, incluida su gerencia.

## Anexo A: Limitaciones de nuestro trabajo

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

8. Es posible que hayamos extraído determinada información financiera histórica utilizada en nuestra valuación de estados contables auditados o no, que son responsabilidad de la gerencia. Los estados contables pueden incluir notas aclaratorias exigidas por los principios contables generalmente aceptados. No hemos verificado de manera independiente la exactitud ni la integridad de los datos extraídos y no expresamos opinión alguna ni brindamos certeza sobre ellos o sobre los estados contables subyacentes.
9. Las estimaciones de los flujos de caja incluidas en el presente son para uso exclusivo en el análisis de la valuación y no tienen por objetivo ser utilizadas como pronósticos o proyecciones de operaciones futuras. Además, por lo general, habrá diferencias entre los resultados estimados y los reales, ya que, con frecuencia, los hechos y las circunstancias no ocurren según lo esperado, y esas diferencias pueden ser significativas.
10. No asumimos responsabilidad alguna por los juicios en materia de presentación de información financiera e impositiva, que son responsabilidad de la gerencia.
11. No estamos obligados a presentar trabajos o servicios adicionales, ni a dar testimonio o comparecer en sede judicial en relación con la empresa, los activos que analizamos, o este Informe.
12. No hemos analizado la calidad de la grabación ni el deterioro físico, si lo hubiera, de los elementos de filmación subyacentes incluidos en la empresa o los activos objeto de este Informe. Los profesionales de valuación no están calificados para detectar tal deterioro ni determinar su efecto. Asimismo, excepto por lo expresado específicamente en este Informe, no hemos verificado la existencia de positivos o negativos. Le recomendamos que contrate a los expertos apropiados para investigar y determinar la calidad y existencia de los elementos de filmación y del efecto, si lo hubiera, que pudiera tener el deterioro físico o la falta de elementos sobre la determinación del valor.
13. No hemos realizado un dictamen acerca de si hubo violaciones o abuso a las leyes, o reglamentaciones en materia de fraude u otras leyes. No asumimos responsabilidad alguna de prestar asesoramiento legal y le recomendamos que consulte los aspectos legales con su asesor en la materia.

## Anexo B: Detalle de la oferta

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

Los extractos mencionados a continuación proviene del documento "SESIÓN DE DIRECTORIO N°584":

- a) Predios relacionados con el denominado Proyecto Cruz de Piedra (Predio ID 40010), ubicado en la comuna de Tucapel, Región de Biobío, de una superficie total de 1.545,2 hectáreas, a un precio de 25.107.691 dólares de los Estados Unidos de América IVA incluido. También forman parte del Proyecto Cruz de Piedra los derechos de aprovechamiento de aguas que se individualizan en las letras b), c), d) y e) siguientes.
- b) Derechos de Aprovechamiento de Aguas de carácter consuntivo, de ejercicio permanente y continuo, equivalentes a 5,625 regadores de aguas que derivan de una merced de aguas del Río Trilaleo o Trilalco, inscritos en el número 10) de la inscripción a fojas 1 número 1 en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Yungay de 1983 (ID CHOL13), a un precio de 7.000 dólares de los Estados Unidos de América IVA incluido.
- c) Derechos de Aprovechamiento de Aguas de carácter consuntivo, de ejercicio permanente y continuo, equivalentes a 126,3 regadores de aguas que se extraen del río Laja por mercedes de aguas y se captan por el canal Los Litres y por el canal Siberia o Las Mercedes o Irrarázaval -Las Mercedes, inscritos en el número 11) de la inscripción a fojas 1 número 1 en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Yungay de 1983 (ID CHOL14), a un precio de 847.000 dólares de los Estados Unidos de América IVA incluido.
- d) Derechos de Aprovechamiento de Aguas de carácter consuntivo, de ejercicio permanente y continuo, equivalentes a 220 regadores de aguas del canal Los Litres, inscritos en el número 4) de la inscripción a fojas 1 número 1 en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Yungay de 1983 (ID CHOL5), a un precio de 268.222 dólares de los Estados Unidos de América IVA incluido.
- e) Derechos de Aprovechamiento de Aguas de carácter consuntivo, de ejercicio permanente y continuo, equivalentes a 700 regadores de aguas que se extraen del río Laja y se captan por el canal Los Litres, inscritos en el número 6) de la inscripción a fojas 1 número 1 en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Yungay de 1983 (ID CHOL8), a un precio de 853.778 dólares de los Estados Unidos de América IVA incluido.
- f) Un retazo de 558,6 hectáreas del Predio Cantera San Carlos (Predio ID 40058), ubicado en la comuna de Quilleco, Región del Biobío, de una superficie total de 1.034,6 hectáreas, a un precio de 7.500.929 dólares de los Estados Unidos de América.
- g) Un retazo de 467,7 hectáreas del Proyecto Monterico (Predio ID 40313), ubicado en la comuna de San Ignacio, Región de Ñuble, de una superficie total de 596,9 hectáreas, a un precio de 6.120.435 dólares de los Estados Unidos de América IVA incluido.
- h) Predios relacionados con el denominado Proyecto Valle Hermoso (Predios IDs 40110 - 40114 - 40115 - 40116 - 40121 - 40122 - 40123 - 40124 - 40125 - 40131 - 40337 - 40346 - 40575 - 40576 - 40577), ubicado en la comuna de Pemuco, Región de Ñuble, de una superficie total de 1.195 hectáreas, a un precio de 14.786.653 dólares de los Estados Unidos de América IVA incluido.
- i) Un retazo de 192,8 hectáreas de los predios relacionados con el denominado Proyecto Nacimiento A (Predios IDs 40091 - 40189 - 40190 - 40507), ubicado en la comuna de Los Ángeles, Región del Biobío, de una superficie total de 234,5 hectáreas, a un precio de 2.197.994 dólares de los Estados Unidos de América IVA incluido.
- j) Predios relacionados con el denominado Proyecto Nacimiento B (Predios IDs 40089 - 40090 - 40182 - 40271 - 40634), ubicado en la comuna de Los Ángeles, Región de Biobío, de una superficie total de 242,9 hectáreas, a un precio de 2.550.507 dólares de los Estados Unidos de América IVA incluido.
- k) Predios relacionados con el denominado Proyecto Santa Claudia (Predios IDs 40706 - 40613), ubicado en la comuna de Santa Bárbara, Región de Biobío, de una superficie total de 259,1 hectáreas, a un precio de 3.305.263 dólares de los Estados Unidos de América.

Se dejó constancia de que en caso de aceptarse la oferta de compra ya tantas veces referida, la venta de los activos señalados en las letras a), b), c), d), e) y f) anterior se realizaría dentro del presente año 2022, mientras que la venta de los demás activos individualizados en las letras restantes se realizaría dentro del primer trimestre del año 2023.

## Anexo C: Tasa de descuento

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valoración
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

Comparables	Ticker	País	Beta (a)	Market Cap	Net Debt (b)	D/E	Impuesto	Bu
Masisa S.A.	SNSE:MASISA	Chile	1,3	285	327	115%	27,00%	0,70
Empresas CMPC S.A.	SNSE:CMPC	Chile	0,7	6.669	3.314	50%	27,00%	0,53
Mediana			1,00	3.477	1.821	0,82	27,0%	0,61

Cost of Equity	
Unlevered Beta	0,61
D/E	0,82
Tax Rate	27,0%
Levered Beta	0,98
Risk Free rate (c)	3,38%
Country Risk Premium (d)	1,79%
Market Risk Premium (e)	6,00%
Cost of Equity (USD - Chile)	11,1%

Cost of Debt	
Risk Free Rate + Country Risk Premium	5,2%
Spread (f)	2,6%
Cost of Debt Before Taxes	7,7%
Tax Rate	27,0%
Cost of Debt After Taxes	5,7%

Weighted Average Cost of Capital			
Equity	54,91%	11,1%	6,1%
Debt	45,09%	5,7%	2,5%
WACC - Nominal (USD - Chile)			8,62%

## Notas

- Fuente: Capital IQ.
- Fuente: Capital IQ.
- Treasury bond de 20 años, al 30 de junio de 2022.
- EMBI spread de Chile.
- Fuente: análisis interno de EY.
- Basado en información de una empresa comparable de mercado.

# Anexo D: Valoración Activo Biológico Proyecto Cruz de Piedra

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valoración
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	<b>10 Anexos</b>
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

Cuentas	Constante	Unidad	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Superficie Plantada		ha	1.329	1.329	1.329	1.323	1.323	1.307	873	745	667
Cantidad cosechada		m3	46	-	1.623	-	8.587	150.185	45.412	21.289	2.302
Ingresos por venta		USD	2.200	-	96.704	-	394.314	8.140.241	2.644.329	1.131.915	124.252
Costos por venta		USD	(1.172)	-	(71.388)	-	(226.335)	(4.352.664)	(1.366.061)	(627.032)	(68.964)
Total Gastos de mantención y protección		USD	(30.176)	(61.713)	(62.775)	(63.749)	(65.024)	(65.533)	(44.641)	(38.859)	(35.508)
Total Costos de manejo		USD	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros costos de la explotación		USD	(17.829)	(36.464)	(37.091)	(37.667)	(38.420)	(38.720)	(26.376)	(22.960)	(20.980)
Total Gasto por Arriendo		USD	(120.250)	(245.929)	(250.159)	(254.043)	(259.123)	(261.149)	(177.895)	(154.852)	(141.501)
<b>EBIT</b>		USD	(167.227)	(344.106)	(324.709)	(355.459)	(194.589)	3.422.175	1.029.356	288.213	(142.701)
Impuestos	27,00%	USD	-	-	-	-	-	(549.743)	(277.926)	(77.818)	-
<b>Flujo de caja libre</b>		USD	(167.227)	(344.106)	(324.709)	(355.459)	(194.589)	2.872.432	751.430	210.396	(142.701)
Factor de descuento		-	0,98	0,92	0,85	0,78	0,72	0,66	0,61	0,56	0,52
Tasa de descuento		8,62%									
<b>Valor presente Flujo de caja</b>		USD	(163.777)	(316.681)	(275.107)	(277.253)	(139.728)	1.898.860	457.309	117.879	(73.605)

# Anexo D: Valoración Activo Biológico Proyecto Cruz de Piedra

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	<b>10 Anexos</b>
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

Cuentas	Constante	Unidad	2031E	2032E	2033E	2034E	2035E	2036E	2037E	2038E	2039E
Superficie Plantada		ha	658	656	624	624	624	624	624	624	624
Cantidad cosechada		m3	558	6.978	-	-	-	-	-	-	113.505
Ingresos por venta		USD	31.179	312.447	-	-	-	-	-	-	8.021.545
Costos por venta		USD	(17.201)	(190.971)	-	-	-	-	-	-	(4.297.296)
Total Gastos de mantención y protección		USD	(35.713)	(36.318)	(35.234)	(35.938)	(36.657)	(37.390)	(38.138)	(38.901)	(39.679)
Total Costos de manejo		USD	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros costos de la explotación		USD	(21.101)	(21.459)	(20.818)	(21.234)	(21.659)	(22.092)	(22.534)	(22.985)	(23.444)
Total Gasto por Arriendo		USD	(142.317)	(144.728)	(140.406)	(143.215)	(146.079)	(149.000)	(151.980)	(155.020)	(158.120)
<b>EBIT</b>		USD	(185.153)	(81.028)	(196.458)	(200.387)	(204.395)	(208.483)	(212.652)	(216.906)	3.503.005
Impuestos	27,00%	USD	-	-	-	-	-	-	-	-	(500.807)
<b>Flujo de caja libre</b>		USD	(185.153)	(81.028)	(196.458)	(200.387)	(204.395)	(208.483)	(212.652)	(216.906)	3.002.198
Factor de descuento			0,47	0,44	0,40	0,37	0,34	0,31	0,29	0,27	0,25
Tasa de descuento	8,62%										
<b>Valor presente Flujo de caja</b>		USD	(87.920)	(35.422)	(79.065)	(74.244)	(69.717)	(65.466)	(61.475)	(57.726)	735.564

# Anexo D: Valoración Activo Biológico Proyecto Cruz de Piedra

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valoración
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

Cuentas	Constante	Unidad	2040E	2041E	2042E	2043E	2044E	2045E	2046E	2047E	2048E
Superficie Plantada		ha	300	-	-	-	-	-	-	-	-
Cantidad cosechada		m3	113.866	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos por venta		USD	8.226.319	-	-	-	-	-	-	-	-
Costos por venta		USD	(4.403.300)	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Gastos de mantención y protección		USD	(19.456)	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Costos de manejo		USD	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros costos de la explotación		USD	(11.496)	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Gasto por Arriendo		USD	(77.532)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBIT</b>		USD	3.714.534	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuestos	27,00%	USD	(1.002.924)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Flujo de caja libre</b>		USD	2.711.610	-	-	-	-	-	-	-	-
Factor de descuento			0,23								
Tasa de descuento	8,62%										
Valor presente Flujo de caja		USD	611.627	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Activo Biológico		USD	2.044.053								

# Anexo E: Valoración Activo Biológico de los Otros Proyectos

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valoración
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	<b>10 Anexos</b>
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

Cuentas	Constante	Unidad	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E	2030E
Superficie Plantada		ha	1.632	1.631	1.630	1.623	1.615	1.611	1.611	1.611	1.611
Cantidad cosechada		m3	319	709	1.571	5.712	2.547	-	-	-	-
Ingresos por venta		USD	20.035	32.845	91.005	340.489	164.529	-	-	-	-
Costos por venta		USD	(9.340)	(17.401)	(60.561)	(169.891)	(80.200)	-	-	-	-
Total Gastos de mantención y protección		USD	(37.049)	(75.753)	(76.979)	(78.189)	(79.354)	(80.747)	(82.362)	(84.009)	(85.689)
Total Costos de manejo		USD	(94.358)	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros costos de la explotación		USD	(21.891)	(44.759)	(45.483)	(46.198)	(46.887)	(47.710)	(48.664)	(49.637)	(50.630)
Total Gasto por Arriendo		USD	(147.642)	(301.878)	(306.761)	(311.583)	(316.228)	(321.777)	(328.212)	(334.777)	(341.472)
<b>EBIT</b>		USD	<b>(290.245)</b>	<b>(406.946)</b>	<b>(398.779)</b>	<b>(265.372)</b>	<b>(358.140)</b>	<b>(450.233)</b>	<b>(459.238)</b>	<b>(468.422)</b>	<b>(477.791)</b>
Impuestos	27,00%	USD	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Flujo de caja libre</b>		USD	<b>(290.245)</b>	<b>(406.946)</b>	<b>(398.779)</b>	<b>(265.372)</b>	<b>(358.140)</b>	<b>(450.233)</b>	<b>(459.238)</b>	<b>(468.422)</b>	<b>(477.791)</b>
Factor de descuento		-	0,98	0,92	0,85	0,78	0,72	0,66	0,61	0,56	0,52
Tasa de descuento	8,62%										
<b>Valor presente Flujo de caja</b>		USD	<b>(284.256)</b>	<b>(374.514)</b>	<b>(337.863)</b>	<b>(206.986)</b>	<b>(257.169)</b>	<b>(297.633)</b>	<b>(279.485)</b>	<b>(262.444)</b>	<b>(246.442)</b>

Notas:  
 Considera el resto de los Proyectos que no son el Proyecto Cruz de Piedra

# Anexo E: Valoración Activo Biológico de los Otros Proyectos

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valoración
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	<b>10 Anexos</b>
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

Cuentas	Constante	Unidad	2031E	2032E	2033E	2034E	2035E	2036E	2037E	2038E	2039E
Superficie Plantada		ha	1.611	1.611	1.558	1.427	1.402	1.351	1.350	1.248	1.135
Cantidad cosechada		m3	-	24.918	62.269	12.547	23.060	420	46.770	42.517	27.101
Ingresos por venta		USD	-	1.578.411	3.572.089	840.413	1.469.660	25.639	3.364.344	3.503.912	1.855.956
Costos por venta		USD	-	(836.435)	(1.981.352)	(442.702)	(794.570)	(14.207)	(1.722.705)	(1.666.067)	(1.006.244)
Total Gastos de mantención y protección		USD	(87.403)	(89.151)	(87.948)	(82.192)	(82.319)	(80.915)	(82.488)	(77.807)	(72.161)
Total Costos de manejo		USD	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros costos de la explotación		USD	(51.642)	(52.675)	(51.964)	(48.563)	(48.638)	(47.809)	(48.739)	(45.973)	(42.636)
Total Gasto por Arriendo		USD	(348.302)	(355.268)	(350.474)	(327.536)	(328.041)	(322.446)	(328.718)	(310.063)	(287.561)
<b>EBIT</b>		USD	(487.347)	244.883	1.100.351	(60.580)	216.092	(439.737)	1.181.695	1.404.002	447.354
Impuestos	27,00%	USD	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.517)
<b>Flujo de caja libre</b>		USD	(487.347)	244.883	1.100.351	(60.580)	216.092	(439.737)	1.181.695	1.404.002	438.836
Factor de descuento			0,47	0,44	0,40	0,37	0,34	0,31	0,29	0,27	0,25
Tasa de descuento	8,62%										
<b>Valor presente Flujo de caja</b>		USD	(231.416)	107.051	442.836	(22.445)	73.707	(138.083)	341.609	373.655	107.519

## Notas:

Considera el resto de los Proyectos que no son el Proyecto Cruz de Piedra

# Anexo E: Valoración Activo Biológico de los Otros Proyectos

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valoración
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	<b>10 Anexos</b>
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

Cuentas	Constante	Unidad	2040E	2041E	2042E	2043E	2044E	2045E	2046E	2047E	2048E
Superficie Plantada		ha	1.077	1.065	1.065	1.011	851	780	640	198	5
Cantidad cosechada		m3	7.299	-	28.856	105.051	45.689	100.793	333.050	159.715	3.827
Ingresos por venta		USD	581.349	-	2.315.396	9.414.937	4.146.666	9.452.341	30.514.298	14.819.247	362.055
Costos por venta		USD	(300.301)	-	(1.209.877)	(4.601.753)	(2.033.629)	(4.628.031)	(15.545.093)	(7.617.202)	(186.125)
Total Gastos de mantención y protección		USD	(69.859)	(70.469)	(71.878)	(69.578)	(59.756)	(55.847)	(46.733)	(14.731)	(354)
Total Costos de manejo		USD	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros costos de la explotación		USD	(41.277)	(41.637)	(42.469)	(41.110)	(35.307)	(32.998)	(27.612)	(8.704)	(209)
Total Gasto por Arriendo		USD	(278.389)	(280.818)	(286.435)	(277.267)	(238.129)	(222.552)	(186.232)	(58.702)	(1.412)
<b>EBIT</b>		USD	<b>(108.477)</b>	<b>(392.924)</b>	<b>704.737</b>	<b>4.425.229</b>	<b>1.779.845</b>	<b>4.512.913</b>	<b>14.708.628</b>	<b>7.119.908</b>	<b>173.954</b>
Impuestos	27,00%	USD	-	-	(54.901)	(1.194.812)	(480.558)	(1.218.487)	(3.971.330)	(1.922.375)	(46.968)
<b>Flujo de caja libre</b>	-	USD	<b>(108.477)</b>	<b>(392.924)</b>	<b>649.836</b>	<b>3.230.417</b>	<b>1.299.287</b>	<b>3.294.427</b>	<b>10.737.298</b>	<b>5.197.533</b>	<b>126.986</b>
Factor de descuento			0,23	0,21	0,19	0,18	0,16	0,15	0,14	0,13	0,12
Tasa de descuento	8,62%										
Valor presente Flujo de caja		USD	(24.468)	(81.592)	124.228	568.528	210.512	491.394	1.474.426	657.057	14.779
Valor Activo Biológico		USD	1.942.505								

Notas:  
 Considera el resto de los Proyectos que no son el Proyecto Cruz de Piedra

## Anexo F: Tasaciones Colliers

Home	1 Introducción	7 Resultados de la valorización
	2 Resumen Ejecutivo	8 Beneficios y Riesgos
	3 Entendimiento de la ...	9 Conclusiones
	4 Contexto macroeconómico ...	10 Anexos
	5 Descripción de las compañías	
	6 Estimación del valor justo d ...	

A continuación se presenta una tabla resumen de las tasaciones realizadas por el especialista externo Colliers:

Nombre Propiedad	Proyecto	Región	Superficie (ha)
Cruz de Piedra	Cruz de Piedra	Biobío	1.500,0
Colonia Santa Fe <sup>1</sup>	Nacimiento A y B	Biobío	250,2
Santa Claudia y Santa Trinidad	Santa Claudia	Biobío	259,8
Valle Hermoso	Valle Hermoso	Ñuble	1.209,4
San Carlos	Cantera San Carlos	Biobío	558,6
Monterrico	Monterrico	Ñuble	217,5
Colonia Santa Fe <sup>1</sup>	Nacimiento A y B	Biobío	236,8

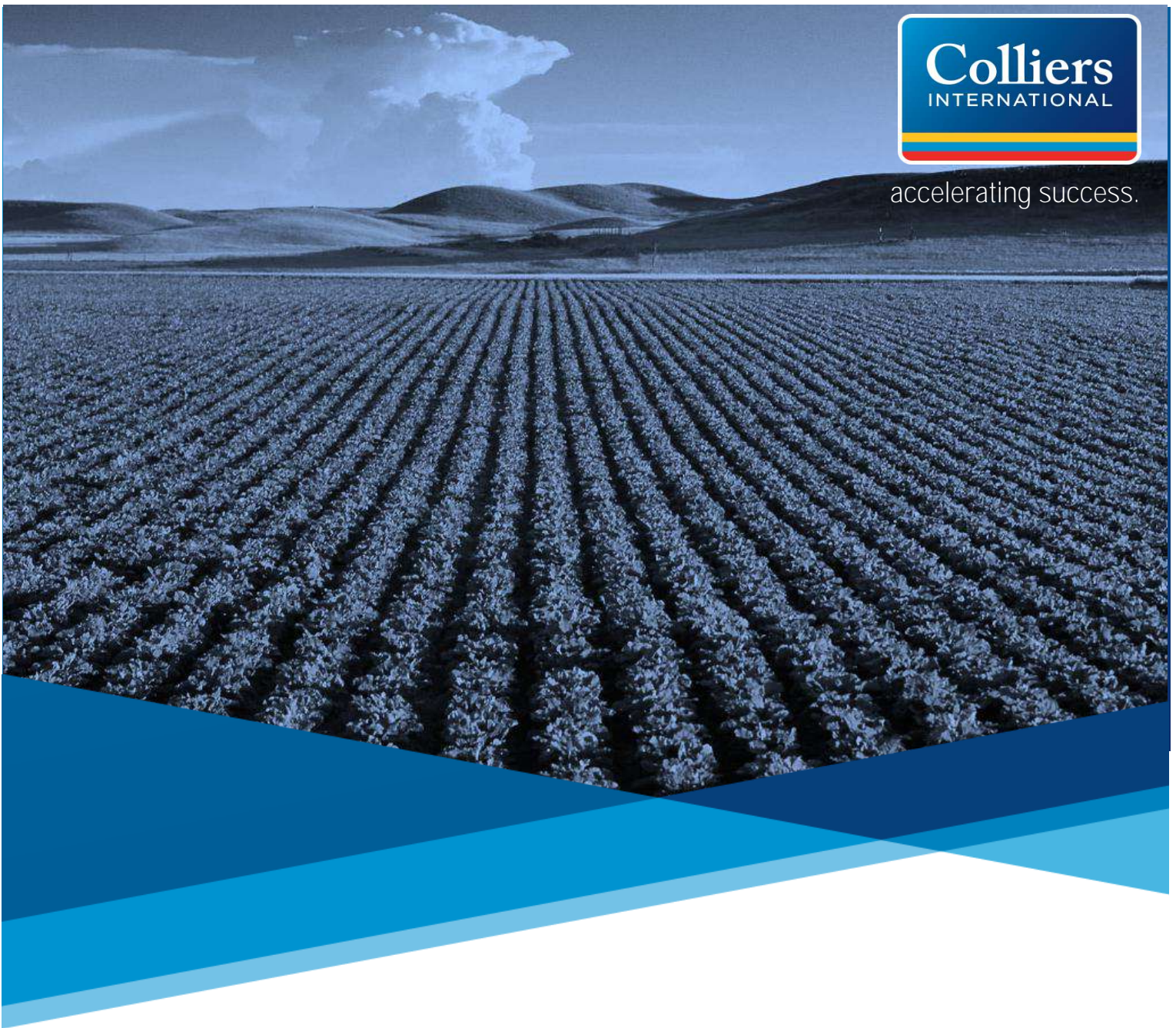
En las páginas siguientes se encuentran las tasaciones de los Proyectos realizadas por Colliers:



<sup>1</sup>Considera predios pertenecientes tanto al proyecto Nacimiento A como Nacimiento B



accelerating success.



## INFORME DE VALUACIÓN

Valoración de Mercado

Predio agrícola, Fundo Valle Hermoso  
Comuna de Pemuco, región del Ñuble.

Inmueble de propiedad de: Forestal Cholguan S.A.  
Solicitado por: Forestal Arauco S.A.

---

Santiago de Chile, fecha de informe: 27/04/2022

## TABLA DE CONTENIDOS

---

	Capítulo	Página
1.	CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS	3
2.	RESUMEN EJECUTIVO	4
3.	OBJETIVO Y ALCANCE	5
4.	SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES	6
5.	INFORME DE VALUACIÓN	7
6.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD	8
7.	ENFOQUE DE MERCADO	15
8.	ANEXOS	17
9.	PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	22
10.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	23

# 1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS

---

Santiago, 27/04/2022.

Estimados Señores  
Forestal Arauco S.A.

El Regidor 66, piso 12  
Las Condes  
Santiago, Chile  
Tel: (56-2) 496 1500  
www.colliers.cl

## De nuestra consideración

Tenemos el agrado de adjuntar el informe que contiene los resultados de la estimación del valor justo de algunos de los bienes inmuebles de propiedad de Forestal Cholguan S.A. (en adelante, el inmueble "Predio agrícola" o "La Propiedad").

Para la estimación del valor razonable, se utilizaron criterios consecuentes con el tipo de activo, su uso esperado, su ubicación, estado de conservación y a los antecedentes contenidos en la documentación entregada por el mandante.

## Propósito

La presente valoración ha sido preparada por Colliers International a solicitud de Forestal Arauco S.A., rut: 85.805.200-9, en los términos establecidos en la propuesta remitida al mandante. El informe incluye la valoración en términos inmobiliarios de la propiedad ubicada en Fundo Valle Hermoso, comuna de Pemuco, con fecha 27/04/2022.

Nuestro trabajo ha considerado la inspección de la propiedad, verificación del estado de ésta, la revisión de la información provista por el mandante y el análisis de la información pública y de mercado disponible.

## Limitaciones de nuestro alcance

Cabe destacar que la información proporcionada por el cliente no ha sido objeto de auditoría ni de verificación de nuestra parte. Por lo tanto, como se estableció en nuestra propuesta, es responsabilidad del mandante la veracidad y confiabilidad de los datos proporcionados, quedando las conclusiones de nuestro trabajo suietos a dicho alcance.

Sujeto a nuestra obligación de realizar nuestro trabajo con cuidado y habilidad razonable, no tendremos ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier naturaleza, derivadas de información que se haya retenido, ocultado o tergiversado a nosotros por parte del propietario, corredor de propiedades, o empleados de la sociedad solicitante o cualquier otra persona a las cuales nosotros hemos realizado consultas, exceptuando en la medida en que dicha pérdida o daño se produce como consecuencia de nuestra mala fe o dolo en la retención, ocultamiento o tergiversación que debería ser evidente para nosotros, sin una nueva petición de la información proporcionada y requerida a nosotros para ser considerada por nosotros bajo los términos de nuestro compromiso.

El presente informe está dirigido a la administración superior de Forestal Arauco S.A. y, por lo tanto, no debe ser considerado para ningún otro propósito, por lo que la entrega de éste a terceros debe contar con nuestra autorización, en ese caso particular, se deberá firmar una "carta de entrega de informes a terceros" que delimita las condiciones de su utilización y nuestra responsabilidad al respecto.

Para la aclaración de cualquier duda o comentarios, solicitamos se pongan en contacto directamente con Colliers International.

Saludamos atentamente a usted,  
Colliers International



Bernardita Latorre

Gerente

Tasación de Activos Fijos



Pilar Rodríguez

Analista Senior

Tasación de Activos Fijos

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Forestal Arauco S.A., hemos realizado la valuación del inmueble tipo Predio agrícola, ubicado en Fundo Valle Hermoso, comuna de Pemuco, región del Ñuble. A los efectos de nuestro trabajo, entendemos como valor razonable de mercado lo siguiente:

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

Como resultado de la metodología aceptada por IVSC (International Valuation Standards Council) y procedimientos de valorización aplicados, el valor estimado de la propiedad con fecha 27/04/2022, es el siguiente:

Cuadro de valoración adoptada

Predio agrícola Ítem	Cantidad	Unidad	Valor Unitario		Valor Razonable	
			(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Terreno	1.209,44	Hás	\$ 7.551.106	235,12	\$ 9.132.609.500	284.363
Derechos de Agua	600,00	Lts/Seg	\$ 1.500.000	46,71	\$ 900.000.000	28.023
<b>Total</b>			<b>\$ 8.295.252</b>	<b>258,29</b>	<b>\$ 10.032.609.500</b>	<b>312.387</b>

- Tipo de cambio (UF) utilizado como referencia \$ 32115,99 pesos al 27/04/2022.

### 3. OBJETIVO Y ALCANCE

---

Se deja constancia que se han revisado los siguientes antecedentes para el desarrollo de la valuación:

<input type="checkbox"/>	Planos del inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	Escrituras de compraventa
<input type="checkbox"/>	Permiso de Edificación	<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Serviu
<input type="checkbox"/>	Certificado Recepción Final	<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Municipal
<input checked="" type="checkbox"/>	Listado de Roles	<input type="checkbox"/>	Estado de pago o valor libro

El alcance de nuestro trabajo no incluye:

- Plantaciones
- Maquinarias
- Instalaciones
- Pertenencias Mineras
- Construcciones

#### FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Predio agrícola fue visitado por Asset Valuation Division de Colliers International con fecha 28/04/2022, con el fin de realizar una inspección física exterior e interior para su posterior valoración.

#### MANDANTE DIRECCIÓN

Forestal Arauco S.A., Rut: 85.805.200-9  
Fundo Valle Hermoso, comuna de Pemuco, región del Ñuble.

#### INSTRUCCIONES

La valoración del activo se ha realizado de acuerdo con las normas aprobadas por IVSC (International Valuation Standards Council). Entendemos que la valoración se destinará exclusivamente para uso interno de Mandante, para efectos de conocer el valor de su cartera.

#### POSICIÓN DEL VALORADOR

Valorador Externo - Confirmamos que Colliers International no tiene conocimiento de la existencia de ningún hecho que pudiera influir en el resultado de una valoración independiente, imparcial y objetiva de acuerdo con las normas de valoración.

#### OBJETIVO

Este trabajo tuvo por objetivo obtener una estimación del Valor Razonable del inmueble tipo Predio agrícola ubicado en Fundo Valle Hermoso, comuna de Pemuco, Región del Ñuble, perteneciente a Forestal Cholguan S.A. de acuerdo a lo indicado por el Servicio de Impuestos Internos.

## 4. SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

### 4.1. FECHA DE VALORACIÓN Y UNIDADES MONETARIAS

El inmueble fue valorado con fecha: 27/04/2022

<b>Unidad Monetaria:</b>	CLP (Chile)	<b>Valor UF:</b>	\$ 32.115,99	<b>T/C a USD:</b>	\$ 847,57
--------------------------	-------------	------------------	--------------	-------------------	-----------

Como fuente de información se utilizó la página web del Servicio de Impuestos Internos [www.sii.cl](http://www.sii.cl) y del Banco Central [www.bcentral.cl](http://www.bcentral.cl).

### 4.2. METODOLOGÍAS ACEPTADAS

Enfoques de valorización aprobados por IVSC (International Valuation Standards Council).

<b>ENFOQUES DE VALUACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE MERCADO</b> Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Precios observables en el mercado</li><li>• Transacciones comparables</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE INGRESOS</b> Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capitalización de rentas</li><li>• Metodología del valor residual dinámico</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE COSTOS</b> Costos de replicar el activo, ajustados por depreciación, amortización, funcionalidad y obsolescencia económica.</li></ul>	

### 4.3. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el enfoque de mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como:

“El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes”.

Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

#### Precios observables y transacciones de mercado

El valor de mercado es aquel análisis que le asigna un valor a un activo determinado, basado en medir o estimar el valor de este activo como el resultado de un análisis de inmuebles con similares características.

De este modo entendemos que es posible comparar el valor de nuestro activo entendiendo como tal, aquella suma de dinero que un vendedor podría obtener por un activo similar al valorizado en condiciones estándares de un mercado activo comparable.

Es fundamental que para el proceso de análisis se trabaje con propiedades similares, sustituibles o equivalentes tanto en calidad técnica, constructiva y funcional, analizando todas las similitudes y/o diferencias que puedan tener los comparables en relación al activo analizado, este método es válido siempre y cuando el mercado en análisis sea robusto y presenta gran cantidad de información.

Para el caso de los precios observables, se procedió a recopilar muestras para cada activo a valorizar, considerando información pública relacionada con ofertas de ventas comparables y/o ventas realizadas en un periodo no superior a doce meses de antigüedad.

Se utilizaron criterios de ajuste por acceso, tamaño, clase de suelo, geografía y cierre de negocios para las ofertas de mercado, además de un factor de ajuste para casos especiales. Para todos los casos en que no es posible identificar las características de alguno de estos factores nuestra posición ha sido neutral o indiferente asignando un factor uno.

## 5. INFORME DE VALUACIÓN

### 5.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

Nombre: Forestal Arauco S.A.

Rut: 85.805.200-9

ICT 100667

### 5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Ubicación: Fundo Valle Hermoso

Propietario: Forestal Cholguan S.A.

Comuna: Pemuco

Fecha de Visita: 28/04/2022

Región: del Ñuble

Roles: 159-53/62/63/71/61/66/95/68/70/51/69/60/70

Tipo de Activo: Predio agrícola

Avalúo Fiscal Total: \$ 2.009.118.667

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA	DESCRIPCIÓN
	<p>La propiedad corresponde a un predio forestal, formado por 15 lotes colindantes todos pertenecientes al Proyecto de Parcelación Valle Hermoso en la comuna de Pemuco, región del Ñuble.</p> <p>Tiene una superficie de 1.209,44 has según sus títulos de dominio y su topografía de planicies y lomajes. Sus suelos se clasifican como II-S, III-S y IV-S.</p> <p>Según el informe de prospección-SIASA, el predio posee aptitud agrícola, especialmente para el cultivo de avellanos y nogales a pesar de presentar riesgos leves de heladas primaverales. El predio no cuenta con derechos de aguas inscritos. Actualmente la explotación es forestal.</p> <p><b>Nota:</b> Para efectos del presente informe, la propiedad se tasa bajo los supuestos solicitados por el cliente, que consisten en:</p> <p><b>Notas:</b> Para efectos del presente Informe, la propiedad se tasa bajo los supuestos solicitados por el cliente, y que no reflejan ni su condición física actualmente existente ni el valor de la propiedad en su estado actual:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Se valoriza como si la propiedad estuviera completamente destroncada y despejada.</li> <li>Se valoriza como si los suelos clasificados como II-S fueran clase II-R, esto quiere decir, con agua disponible para su riego.</li> <li>Se valoriza como si la propiedad tuviera 600 lts/seg de derechos de agua inscritos. No se tuvo a la vista ninguna inscripción de dominio de aguas.</li> <li>Los suelos que se suponen clasificados como II-R corresponden a 712,63 has, mientras que las aguas supuestas corresponden a 600 lts/seg. Esto quiere decir que la disponibilidad de agua de riego para estos suelos sería de 0,84 lts/seg/ha regada, lo cual resulta levemente ajustado pero dentro de los rangos aceptables para algunas plantaciones frutales.</li> </ol>

### 5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

Fecha de Tasación: 27/04/2022

Valor UF: \$ 32.115,99

N°	Rol	Predios	Clase	Sup. Háts	Forma	Topografía	\$ / Háts	U.F. / Háts	Valor \$	Valor UF		
1	159-53	Parcela 22 del P.P. Valle Hermoso	II-R	108,10	Semi-regular	Moderada	\$ 8.650.000	269,34	\$ 935.065.000	29.115		
2	159-62	Parcela 31 del P.P. Valle Hermoso	III-S	137,30	Semi-regular	Moderada	\$ 6.000.000	186,82	\$ 823.800.000	25.651		
3	159-63	Parcela 32 del P.P. Valle Hermoso	II-R	65,00	Semi-regular	Moderada	\$ 8.650.000	269,34	\$ 562.250.000	17.507		
4	159-63	Parcela 32 del P.P. Valle Hermoso	III-S	62,40	Semi-regular	Moderada	\$ 6.000.000	186,82	\$ 374.400.000	11.658		
5	159-71	Parcela 40 del P.P. Valle Hermoso	II-R	83,30	Semi-regular	Moderada	\$ 8.650.000	269,34	\$ 720.545.000	22.436		
6	Si	Lote 3 Parcela 29 del P.P. Valle Hermoso (superficie según KMZ)	III-S	44,01	Semi-regular	Moderada	\$ 6.000.000	186,82	\$ 264.060.000	8.222		
7	159-61	Parcela 30 del P.P. Valle Hermoso	II-R	63,90	Semi-regular	Moderada	\$ 8.650.000	269,34	\$ 552.735.000	17.211		
8	159-61	Parcela 30 del P.P. Valle Hermoso	III-S	45,00	Semi-regular	Moderada	\$ 6.000.000	186,82	\$ 270.000.000	8.407		
9	159-66	Parcela 35 del P.P. Valle Hermoso	II-R	43,00	Semi-regular	Moderada	\$ 8.650.000	269,34	\$ 371.950.000	11.581		
10	159-66	Parcela 35 del P.P. Valle Hermoso	III-S	36,00	Semi-regular	Moderada	\$ 6.000.000	186,82	\$ 216.000.000	6.726		
11	159-95	Parcela 36 del P.P. Valle Hermoso	II-R	76,90	Semi-regular	Moderada	\$ 8.650.000	269,34	\$ 665.185.000	20.712		
12	159-68	Parcela 37 del P.P. Valle Hermoso	II-R	85,30	Semi-regular	Moderada	\$ 8.650.000	269,34	\$ 737.845.000	22.974		
13	159-70	Lote 1 Parcela 39 del P.P. Valle Hermoso	III-S	54,60	Semi-regular	Moderada	\$ 6.000.000	186,82	\$ 327.600.000	10.201		
14	159-51	Parcela 20 del P.P. Valle Hermoso	II-R	25,00	Semi-regular	Moderada	\$ 8.650.000	269,34	\$ 216.250.000	6.733		
15	159-51	Parcela 20 del P.P. Valle Hermoso	III-S	66,80	Semi-regular	Moderada	\$ 6.000.000	186,82	\$ 400.800.000	12.480		
16	159-69	Parte de la Parcela 38 del P.P. Valle Hermoso	II-R	30,00	Semi-regular	Moderada	\$ 8.650.000	269,34	\$ 259.500.000	8.080		
17	159-69	Parte de la Parcela 38 del P.P. Valle Hermoso	III-S	25,70	Semi-regular	Moderada	\$ 6.000.000	186,82	\$ 154.200.000	4.801		
18	159-60	Lote 1 Parcela 29 del P.P. Valle Hermoso	II-R	26,53	Semi-regular	Moderada	\$ 8.650.000	269,34	\$ 229.484.500	7.145		
19	159-60	Lote 1 Parcela 29 del P.P. Valle Hermoso	IV-S	18,00	Semi-regular	Moderada	\$ 5.500.000	171,25	\$ 99.000.000	3.083		
20	159-60	Lote 2 Parcela 29 del P.P. Valle Hermoso	II-R	37,60	Semi-regular	Moderada	\$ 8.650.000	269,34	\$ 325.240.000	10.127		
21	159-60	Lote 2 Parcela 29 del P.P. Valle Hermoso	IV-S	7,00	Semi-regular	Moderada	\$ 5.500.000	171,25	\$ 38.500.000	1.199		
22	159-70	Lote 2 Parcela 39 del P.P. Valle Hermoso	II-R	68,00	Semi-regular	Moderada	\$ 8.650.000	269,34	\$ 588.200.000	18.315		
<b>Subtotal Terrenos</b>				<b>1209,44</b>			<b>\$ 7.551.106</b>	<b>235,12</b>	<b>\$ 9.132.609.500</b>	<b>284.363</b>		
N°	Origen, cuenca	Caudal Lts/Seg	Tipo	Naturaleza	Captación	Ejercicio	Ciclo	Valor UF Lts/Seg	Valor \$ Lts/Seg	Valor \$	Valor UF	
1	Aguas Superficiales	600,0	Consuntivo	Superficial	Gravitación	Permanente	Continuo	46,71	\$ 1.500.000	\$ 900.000.000	28.023	
<b>Subtotal Derechos de Agua</b>									<b>\$ 1.500.000</b>	<b>\$ 900.000.000</b>	<b>28.023</b>	
<b>Totales:</b>										<b>\$ 10.032.609.500</b>	<b>312.387</b>	
<b>VALOR FINAL ADOPTADO</b>							<b>\$/há \$</b>	<b>8.295.252</b>	<b>\$</b>	<b>10.032.609.500</b>	<b>UF</b>	<b>312.387</b>

#### Comentario sobre el valor adoptado:

- La valoración del suelo se realiza mediante el enfoque de mercado, donde se determinó un valor \$/ha promedio homologado, basado en el análisis de propiedades con características similares y emplazadas en un entorno cercano al predio en estudio. De igual manera, la valorización de los derechos de agua se realiza a través del enfoque de mercado.
- La propiedad se tasa bajo el supuesto de que se encuentra completamente destroncada.
- El valor informado para los suelos de riego considera la existencia de derechos de agua disponibles para la propiedad y por lo tanto no puede ser tomado como valor total de forma independiente al agua asumida.

## 6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

### 6.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Tipo de Zona:	Rural	Calidad de suelos:	Normal	Recurrencia heladas:	Moderado
Destino principal:	Agricultura	Disponibilidad agua:	Si	Accesibilidad:	Normal
Camino principal:	General Cruz - Pemuco	a	0 mts	Centro urbano más cercano	a 8 Kms.

**Características generales del sector:** cultivos principales, agroempresas destacables

Cultivos anuales, plantaciones forestales de pino y eucaliptus, pequeñas chacras y huertos para autoconsumo familiar. Suelos de secano, arcillosos, de regular calidad, con buen acceso.

**Localización y accesibilidad:**

Región de Ñuble, Provincia de Diguillín, comuna de Pemuco. Predio ubicado en sector Valle Hermoso.

### 6.2. URBANIZACIÓN DEL SECTOR

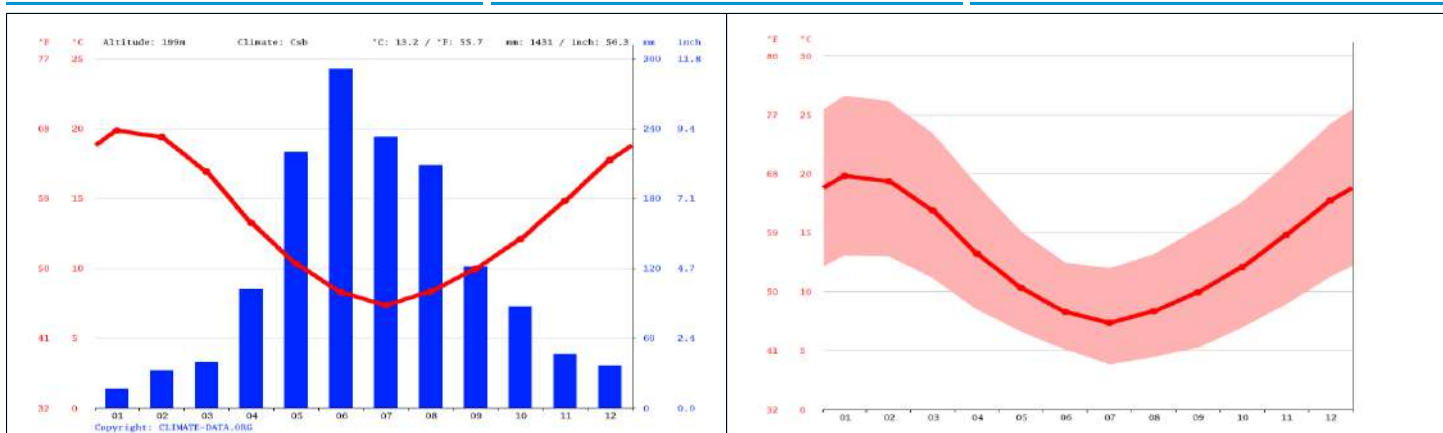
Urbanización:	Incompleta	Tipo de Calzada:	Ripio	Electricidad:	Aérea
Conservación:	Bueno	Agua Potable:	Sin red	Alcantarillado:	Sin red

**Observaciones:**

Predio incerto en sector rural, urbanización básica.

### 6.3. CLIMATOLOGÍA - Fuente: <http://es.climate-data.org/>

Clasificación climática de Köppen:	Csb - Templado - Oceánico mediterráneo (verano suave)
Precipitación anual:	1431 mm
T° Media Anual (°C):	13,2 °C
N° de heladas anuales:	2



Climograma

Diagrama de temperatura

**Descripción:**

El clima es cálido y templado en Pemuco. En invierno concentra la mayor cantidad de lluvias. Este clima es considerado Csb según la clasificación climática de Köppen-Geiger. La temperatura promedio es de 13.2 °C. Hay precipitaciones de alrededor de 1431 mm.

#### 6.4. NORMATIVA

Observaciones: usos permitidos, normas específicas, modificaciones del plan regulador:

El predio se encuentra fuera del límite urbano, por lo tanto la normativa a la que se acoge corresponde al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

#### 6.5. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

<b>Antecedentes Legales</b>			
<b>Suelos:</b>		<b>Foja / n° / año</b>	<b>Monto</b>
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	152/117/1993	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	263/200/1993	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	561/488/1992	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	06/04/1993	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	562/479/1993	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	707/602/1993	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	541/460/1993	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	315/250/1993	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	632/535/1993	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	1204/1032/1995	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	774/644/1996	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	31/27/1995	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	15/14/1995	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	914/782/1993	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	Sin información	-
<b>Derechos de Agua:</b>			
Inscrip. de Aguas:	CBR de Yungay	Sin información	-

Comentarios: aspectos legales, servidumbres, gravámenes o restricciones

No se tuvo información de inscripción de derechos de agua.

## 6.6. TERRENO

### 1. Rol: 159-53 Parcela 22 del P.P. Valle Hermoso

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	Parte con Parcela 19, Parcela 20, ambas con camino de por medio;
Topografía	Suave	Sur	Parcela 25, en parte con camino de por medio;
Forma	Irregular	Oriente	Parcela 33;
		Poniente	Parcela 18, camino de por medio.

### 2. Rol: 159-62 Parcela 31 del P.P. Valle Hermoso

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	Con Lote 2 de la división y en parte con Hacienda San Miguel;
Topografía	Suave	Sur	Parcela N° 35, con camino de por medio;
Forma	Irregular	Oriente	Con Parcela N° 32 de Forestal Cholguán;
		Poniente	Parcela N° 30 con camino de por medio, Parcela N° 29 y en parte con lote 2 de la división.

### 3. Rol: 159-63 Parcela 32 del P.P. Valle Hermoso

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	Hacienda San Miguel;
Topografía	Suave	Sur	Parcela N° 35;
Forma	Irregular	Oriente	Santa Elvira, Centinela;
		Poniente	Camino y Parcela N° 31.

### 4. Rol: 159-71 Parcela 40 del P.P. Valle Hermoso

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	En parte con Parcela N° 38 y 36, camino proyectado de por medio y en parte con Parcela N° 37;
Topografía	Suave	Sur	En parte con Parcela N° 41 y en parte con rol 157-4, camino público de General Cruz a Pemuco de por medio;
Forma	Irregular	Oriente	En parte con Parcela N° 36, camino proyectado de por medio y en parte con Parcelas
		Poniente	En parte con predio Costa Rica, rol 157-4, camino General Cruz - Pemuco de por medio y en parte con pequeños propietarios rol 158-11 y Parcelas 39 y 38, camino proyectado de por medio.

### 5. Rol: S/I Lote 3 Parcela 29 del P.P. Valle Hermoso (superficie según KMZ)

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	Sin información
Topografía	Suave	Sur	Sin información
Forma	Irregular	Oriente	Sin información
		Poniente	Sin información

### 6. Rol: 159-61 Parcela 30 del P.P. Valle Hermoso

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	Parcela N° 29 camino de por medio;
Topografía	Suave	Sur	Parcela N° 34 y Parcela N° 33;
Forma	Irregular	Oriente	Parcela N° 31, camino de por medio;
		Poniente	Parcela N° 22.

### 7. Rol: 159-66 Parcela 35 del P.P. Valle Hermoso

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	Con Parcela N° 34, camino proyectado de por medio, en parte con Parcela N° 31 y Parcela N° 32;
Topografía	Suave	Sur	En parte con propiedad rol 156-8 y en parte con Parcela N° 37 y Parcela N° 36;
Forma	Irregular	Oriente	En parte con Parcela N° 32 y en parte con propiedad rol 156-8;
		Poniente	En parte con Parcela 36 y en parte con Parcela 34, camino proyectado de por medio.

**8. Rol: 159-95 Parcela 36 del P.P. Valle Hermoso**

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	Parcela N° 35;
Topografía	Suave	Sur	Parcela N° 40, camino de por medio;
Forma	Irregular	Oriente	Parcela N° 37;
		Poniente	Parcela N° 38 y 34, ambas con camino de por medio.

**9. Rol: 159-68 Parcela 37 del P.P. Valle Hermoso**

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	Parcela N° 35;
Topografía	Suave	Sur	Parcela N° 41, resto Parcela N° 40;
Forma	Irregular	Oriente	Centinela, rol 156-8;
		Poniente	Parcela N° 36.

**10. Rol: 159-70 Lote 1 de la Parcela 39 del P.P. Valle Hermoso**

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	Con Parcela N° 38;
Topografía	Suave	Sur	Con Lote 2 de la subdivisión;
Forma	Irregular	Oriente	En parte con Pc 40, camino de por medio y con Lt 2 de la subdivisión;
		Poniente	En parte con pequeños propietarios, rol 158-8 y en parte con Lote 2.

**11. Rol: 159-51 Parcela 20 del P.P. Valle Hermoso**

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	Con Hacienda San Miguel, camino de por medio;
Topografía	Suave	Sur	Parcela N° 22 y camino de por medio;
Forma	Irregular	Oriente	Hacienda San Miguel, camino de por medio;
		Poniente	Parcela N° 19.

**12. Rol: 159-69 Parte de la Parcela 38 del P.P. Valle Hermoso**

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	Parcela N° 34;
Topografía	Suave	Sur	Parcela N° 39;
Forma	Irregular	Oriente	Parcela N° 36 y Parcela N° 40.
		Poniente	Resto de la Parcela N° 38 del vendedor, en una línea recta que la divide de norte a sur, con exclusión del terreno comprendido dentro del curso del canal proveniente del Tío Itata, que atraviesa la propiedad y que luego sale de ella, que sigue siendo del vendedor;

**13. Rol: 159-60 Lote 1 de la Parcela 29 del P.P. Valle Hermoso**

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	Hacienda San Miguel;
Topografía	Suave	Sur	Parcela N° 30, camino de por medio;
Forma	Irregular	Oriente	Con Lote N° 2 de la división del inmueble;
		Poniente	Con Parcela N° 20.

**14. Rol: 159-60 Lote 2 de la Parcela 29 del P.P. Valle Hermoso**

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	Hacienda San Miguel;
Topografía	Suave	Sur	Parcela N° 30;
Forma	Irregular	Oriente	Lote N° 3 de la división;
		Poniente	Lote N° 1 de la división.

**15. Rol: 159-70 Lote 2 de la Parcela 39 del P.P. Valle Hermoso**

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	Lote N° 1 de Forestal Cholguan S.A.
Topografía	Suave	Sur	En parte con pequeños propietarios rol 158-10;
Forma	Irregular	Oriente	En parte con Parcela N° 38 y en parte con Parcela N° 40, camino proyectado de por medio;
		Poniente	En parte con pequeños propietarios roles 158-11, 10-8 y en parte con Parcela N° 38, canal de por medio.

Sup. según plano inscrito:	- Hás
Sup. según escrituras:	1.209,44 Hás
Sup. según SII:	- Hás
Sup. según levantamiento:	- Hás
<b>Sup. adoptada:</b>	<b>1.209,44 Hás</b>

Superficie Total Bruta:	1.209,44 Hás
Expropiación :	0,00 Hás
Cesión:	0,00 Hás
Servidumbres:	0,00 Hás
<b>Superficie Neta Tasada:</b>	<b>1.209,44 Hás</b>

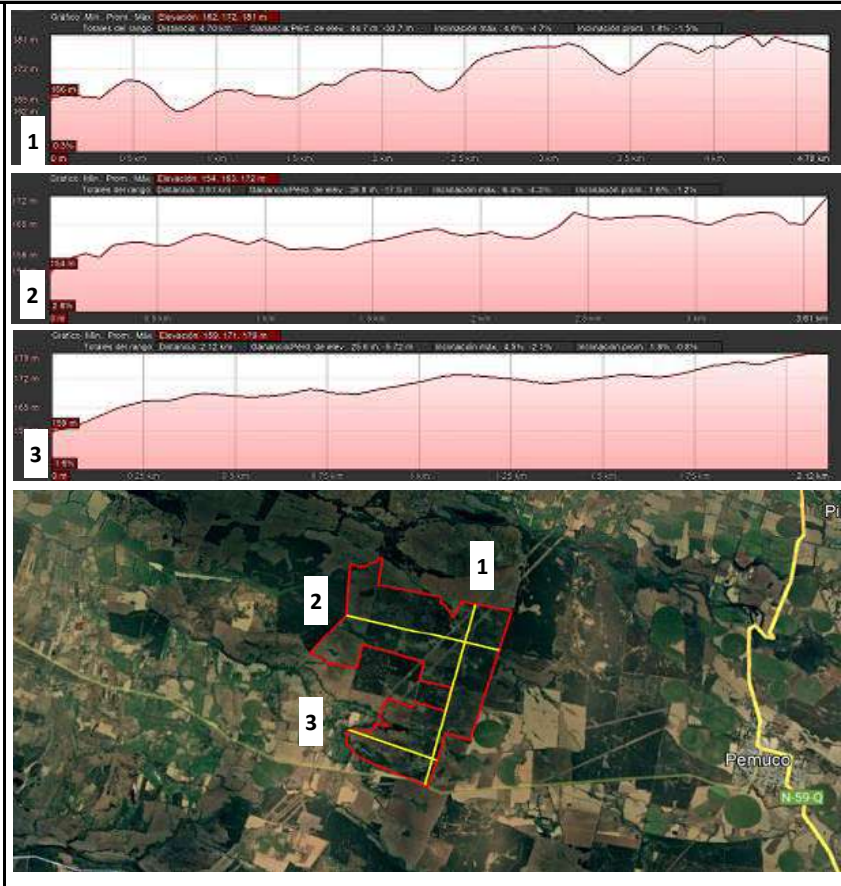
### Perfil de Elevación

A continuación se muestran los 3 perfiles de elevación de la propiedad:

- En el primer caso se muestra la elevación que recorre el campo de norte a sur, mostrando una inclinación máxima de 4,8%, con una diferencia de altura de 19 m entre el punto más alto y el más bajo en una distancia de 4.700 m.

- En el segundo caso se muestra la elevación que recorre el campo de poniente a oriente en el sector norte, mostrando una inclinación máxima de 6,4%, con una diferencia de altura de 18 m entre el punto más alto y el más bajo en una distancia de 3.610 m.

- En el tercer caso se muestra la elevación que recorre el campo de poniente a oriente en el sector sur del terreno, mostrando una inclinación máxima de 4,5%, con diferencia de altura de 20 m entre el punto más alto y el más bajo en una distancia de 2.120 m.



## Serie de suelos

SERIE CULENCO. franco arcillo limosa Símbolo cartográfico: CCO Caracterización General La Serie Culenco es un miembro de la Familia fina, mixta, térmica de los Typic Argixerolls (Mollisol). Suelo evolucionado, desarrollado a partir de materiales graníticos parcialmente meteorizados. De textura superficial franco arcillo limosa y color pardo oscuro en el matiz 7.5YR; de textura arcillo limosa y arcillosa, con color pardo oscuro en el matiz 7.5YR en profundidad. Ocupa un nivel intermedio a alto dentro del paisaje general y presenta una topografía moderadamente ondulada a cerros, con pendientes de 8 a 30%. Permeabilidad moderadamente lenta. Suelo altamente susceptible a la erosión hídrica.

## Clasificación de capacidad de uso de suelos

Según el ministerio de Agricultura, a través de su plataforma IDE MINAGRI, la propiedad posee una clase de suelo IV. Las características de la clasificación de uso de suelo correspondiente a la propiedad es la siguiente:

### Clase II

Son terrenos que presentan sólo ligeras limitaciones en su uso y son de buena capacidad productiva natural. Corresponden a terrenos planos o con ligeras pendientes, hasta un 3%, de profundidad media, pueden presentar ligeros problemas para el regadío gravitacional, pueden tener microrelieve. La fertilidad natural del suelo, la textura, la permeabilidad, la aireación y el drenaje son buenas. Pueden presentar pedregosidad que no limita el cultivo o el uso de la maquinaria agrícola; ligeramente susceptibles a la erosión. En general, permiten el desarrollo de todos los cultivos y plantaciones de la Región, alcanzándose en ellos rendimientos satisfactorios, siempre que se empleen adecuados sistemas de rotaciones, manejo y fertilización del terreno.

### Clase III

Los suelos de la Clase III presentan moderadas limitaciones en su uso y restringen la elección de cultivos, aunque pueden ser buenas para ciertos cultivos. Tienen severas limitaciones que reducen la elección de plantas o requieren de prácticas especiales de conservación o de ambas.

### Clase IV

Corresponden a terrenos planos o inclinados con pendientes superiores al 5%, caso en que presentan serias dificultades para el riego gravitacional, también sus limitaciones pueden ser: suelos muy delgados; textura muy arenosa o muy arcillosa; excesiva pedregosidad que afecta el cultivo; napa de agua superficial, riesgo de inundaciones frecuentes y prolongadas, que pueden impedir el uso del suelo en algún período del año; salinidad alta; suelos erosionados.

Son terrenos que presentan serias limitaciones para los cultivos de la región. En general se adaptan para cereales, empastadas y viñas. En esta clase también se incluyen aquellos terrenos de secano no arable que son puestos bajo riego por la implementación de sistemas de riego tecnificado.

## 6.7. EDIFICACIONES

No tiene

## 6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS

No tiene

## 6.9. PLANTACIONES

La propiedad tiene plantaciones forestales que no se incluyen en la presente tasación.

## 6.10. AGUAS

En el predio existen diez perforaciones tipo pozo profundo, de 120 metros de profundidad cada uno, los cuales, de acuerdo a aforo, entregan un caudal de 120 litros por segundo cada uno. No se dispone de información de regularización de dichos pozos. La valorización se realiza en base al supuesto de que la propiedad dispone de 600 lts/seg de derechos de aguas superficiales.

### 1. Aguas Superficiales

Fuente de derecho:	Aguas Superficiales	Tipo:	Consuntivo	Fojas, n° y año:	Sin información
Propietario:	Forestal Cholguan S.A.	Naturaleza:	Superficial	Inscripción DGA:	S/I
Caudal regadores.:	600,0	Ejercicio:	Permanente		

## 7. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el Enfoque de Mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como, "El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes". Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

### 7.1. REFERENCIAS DE MERCADO

Tipo de inmuebles: Terrenos agrícolas con derechos de agua Fecha de Valoración 27/04/2022 Valor UF \$ 32.115,99

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno Hás	Sup. Constr. m²	Valor UF	Valor \$	Índices	
									UF/há	\$/há
1	abr-22	Oferta	Fundo El Túnel, Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	250,0	-	77.843	2.500.000.000	311,37	10.000.000
2	abr-22	Oferta	Predio en Ruta 5 Sur, Los Ángeles	<a href="https://www.ipro">https://www.ipro</a>	246,0	-	61.278	1.968.000.000	249,10	8.000.000
3	abr-22	Oferta	Predio en Cabrero	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	381,0	-	132.600	4.258.580.874	348,03	11.177.378
4	abr-22	Oferta	Predio en Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	238,6	-	101.159	3.248.821.891	423,97	13.616.186
5	abr-22	Oferta	Predio en Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	174,0	-	75.400	2.421.545.987	433,33	13.916.931
6	mar-22	CBR	Hij. A Fundo El Aromo, Los Ángeles	3585/1913/2022	54,0	-	18.091	581.000.000	335,01	10.759.259
<b>Promedio de la muestra:</b>					<b>223,9</b>	<b>-</b>	<b>77.728</b>	<b>2.496.324.792</b>	<b>350,14</b>	<b>11.244.959</b>

Homologación de: Terrenos agrícolas con derechos de agua

n°	Negociación	Acceso	Tamaño	Suelos	Geografía	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Valor \$	Índices	
										UF/há	\$/há
1	-5%	S	0% Me	-10% S	0% S	0%	-15%	66.166	2.125.000.000	264,67	8.500.000
2	-5%	LM	-5% Me	-10% LP	5% S	0%	-15%	52.086	1.672.800.000	211,73	6.800.000
3	-5%	LM	-5% Me	-10% S	0% S	0%	-20%	106.080	3.406.864.699	278,43	8.941.902
4	-5%	S	0% Me	-10% S	0% S	0%	-15%	85.985	2.761.498.607	360,37	11.573.758
5	-5%	S	0% Me	-10% S	0% S	0%	-15%	64.090	2.058.314.089	368,33	11.829.391
6	0%	S	0% MMe	-20% M	-10% S	0%	-30%	12.663	406.700.000	234,51	7.531.481
<b>Promedio de homologación:</b>								<b>64.512</b>	<b>2.071.862.899</b>	<b>286,34</b>	<b>9.196.089</b>
<b>Propiedad Tasada:</b>								<b>312.387</b>	<b>10.032.609.500</b>	<b>258,29</b>	<b>8.295.252</b>

Desv. Stand. 2.080.812

Error Stand. 849.488

\*Este valor incluye terreno más derechos de agua.

Observaciones: mercado objetivo, interés por el sector, nivel de oferta, demanda, transparencia del mercado.

En el análisis muestral, también se consideró la dispersión de estos datos, obteniendo una desviación estándar (al 95% de nivel de confianza) de 2080900 \$/há, con un error estadístico de 849500 \$/há, lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 8346700 \$/há a 10045600 \$/há, ubicándose esta propiedad por bajo la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 6 referencias utilizadas para este análisis.

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Caudal Lts./Seg.	Valor UF	Valor \$	Índices	
								UF/Lt./Seg.	\$/Lt./Seg.
1	abr-22	Oferta	Río Claro	<a href="https://www.aguacir">https://www.aguacir</a>	25,0	1.432	46.000.000	57,29	1.840.000
2	abr-22	Oferta	Río Biobío	<a href="https://www.aguacir">https://www.aguacir</a>	7,3	436	13.987.995	60,08	1.929.379
3	abr-22	Oferta	Río Quilque, Canal El Arrayán	<a href="https://www.aguacir">https://www.aguacir</a>	1.400,0	58.523	1.879.536.320	41,80	1.342.526
4	abr-22	Oferta	Estero Quilque	<a href="https://gesaguas.cl/c">https://gesaguas.cl/c</a>	1.400,0	52.310	1.680.000.000	37,36	1.200.000
<b>Promedio de la muestra:</b>					<b>708,1</b>	<b>28.175</b>	<b>904.881.079</b>	<b>49,13</b>	<b>1.577.976</b>

Observaciones: nivel de oferta, demanda, transparencia del mercado.

La muestra esta compuesta por referencias de mercado actuales de aguas superficiales ubicadas en la Región del Biobío, obteniéndose un promedio de \$1.577.976 lt/seg.

## 7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

1. Predio de 250 has ubicado en el sector de Dicao, la comuna de Mulchén, compuesto de suelos clases III-R y IV-S. Actualmente son 120 has regadas. Se destina a cultivos anuales y su topografía es de planicies y lomajes suaves. Incluye derechos de agua.

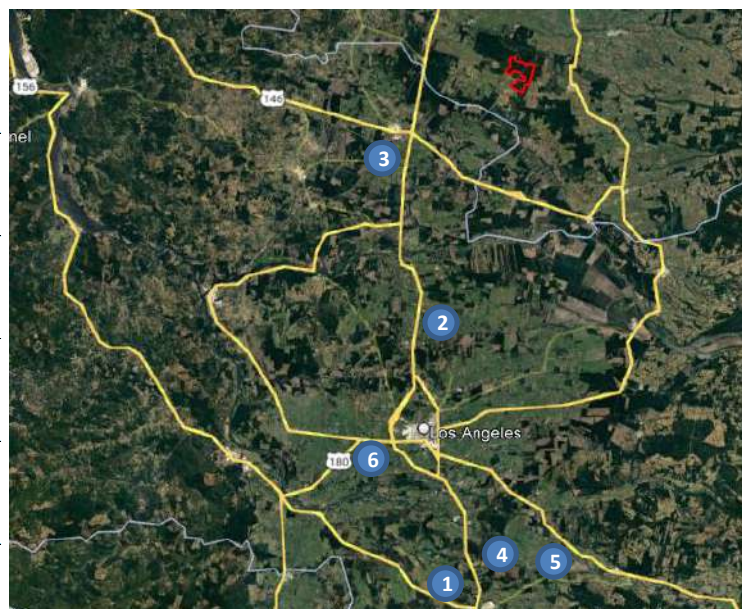
2. Predio de 246 has ubicado frente a la Ruta 5 Sur en la comuna de Los Ángeles. Se compone de suelos de topografía plana aptos para plantaciones frutales. Tiene 262,5 lts/seg de aguas superficiales.

3. Predio de 381 has ubicado en la comuna de Cabrero. Se compone de suelos planos con derechos de agua inscritos. Es apto para cultivos anuales, plantaciones frutales y forestales.

4. Predio de 238,6 has ubicado en la comuna de Mulchén. Se ubica cercano a la Ruta 5 Sur, actualmente destinado a cultivos anuales con pivotes que cubren 120 has.

5. Predio de 174 has ubicado en la comuna de Mulchén. Tiene unas 120 has aptas para cultivos o plantaciones. Deslinda con el canal Bio Bio Sur y tiene derechos de aguas inscritas.

6. Compraventa de predio agrícola denominado Lote A del Fundo El Aromo, comuna de Los Ángeles. Tiene una superficie de 54 has de suelos planos de riego clase I y II de Riego. Suelos planos.



Testigo 1



Testigo 2



Testigo 3



Testigo 4



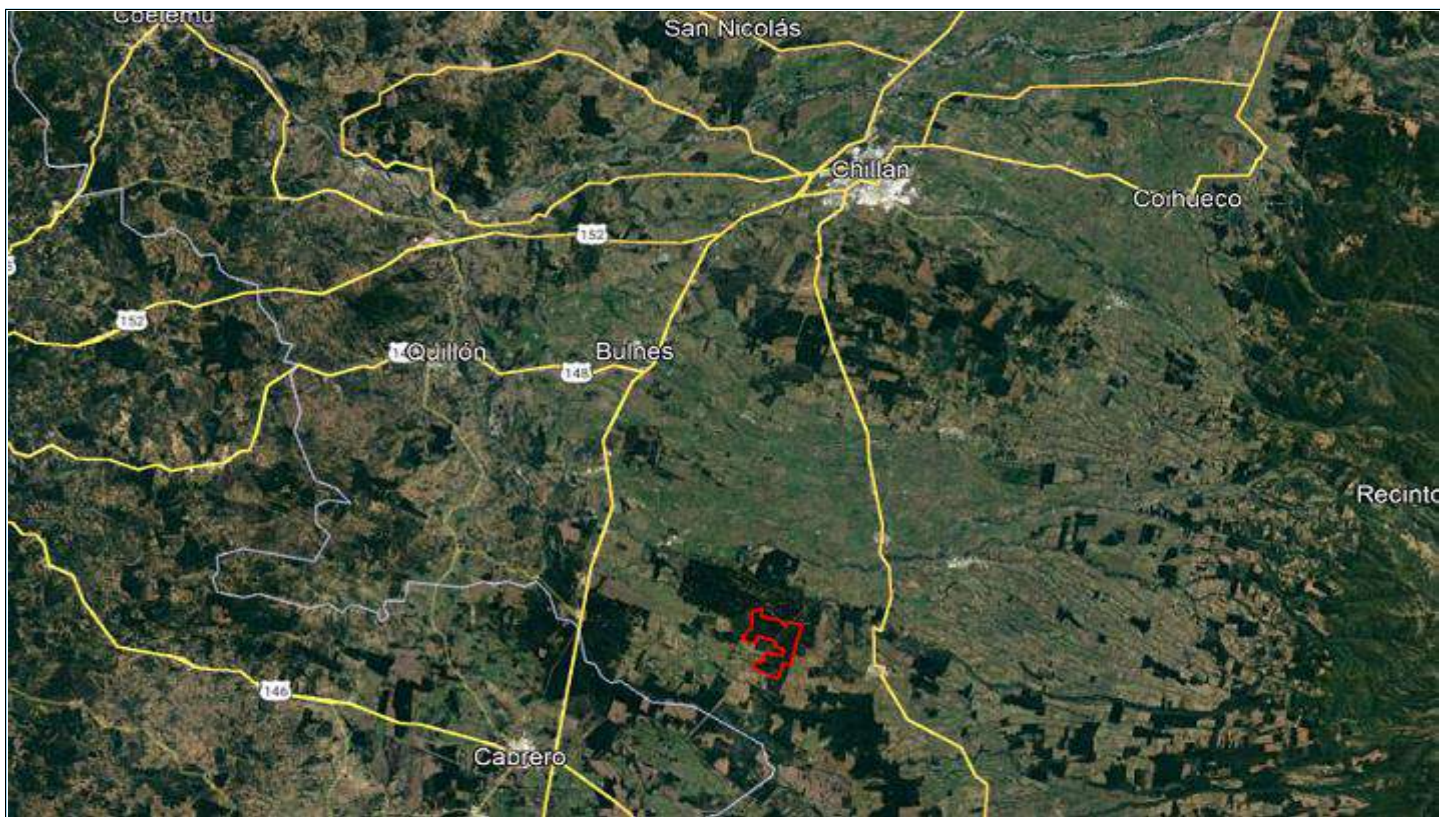
Testigo 5



Testigo 6

## 8. ANEXOS

### 8.1. PLANO DE UBICACIÓN

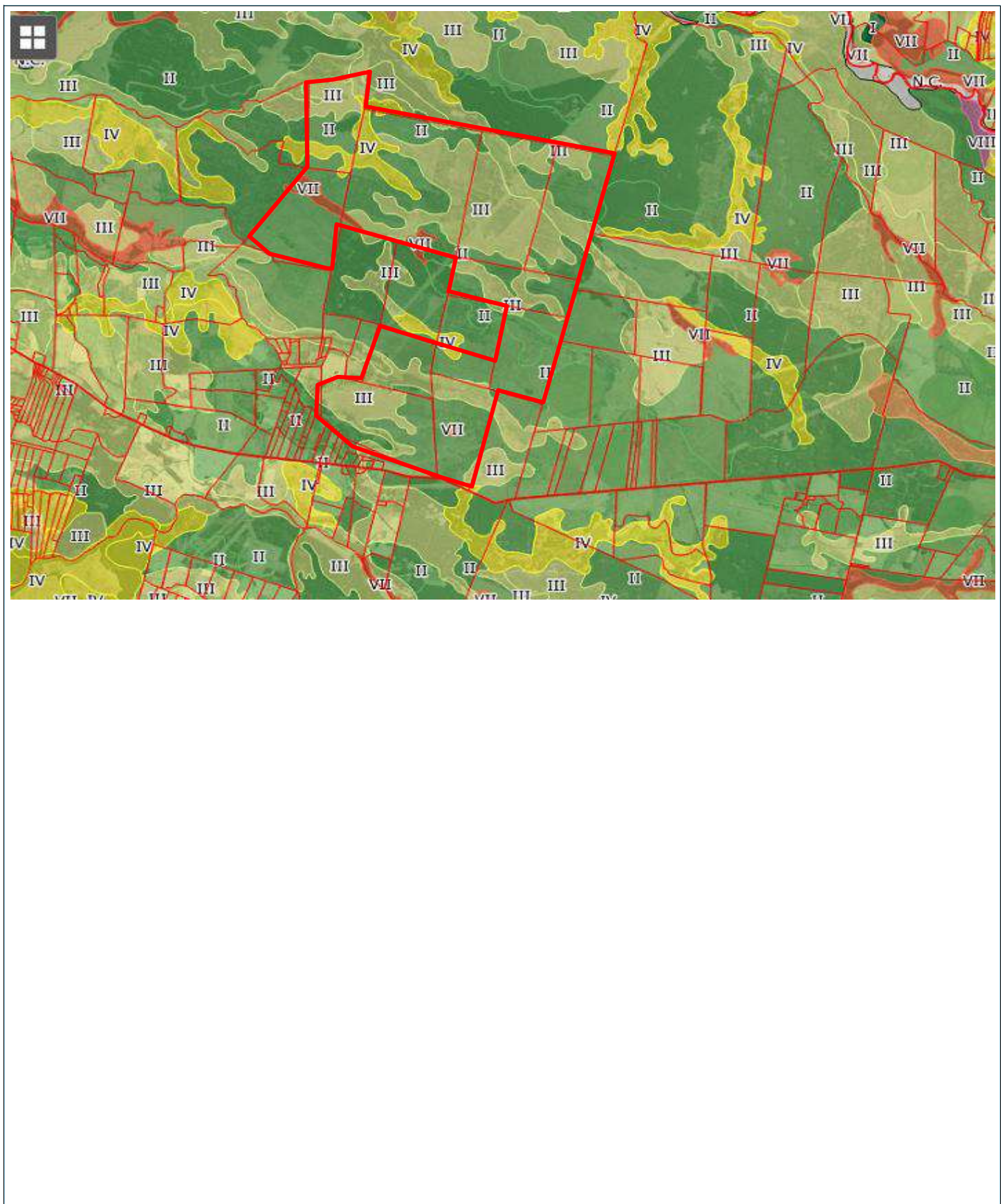


Plano de Ubicación



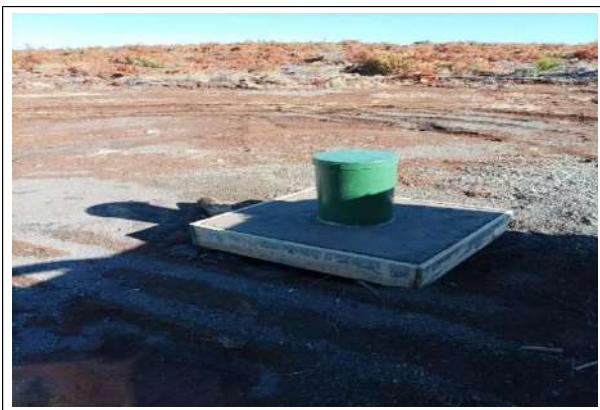
Fotografía Aérea

8.2. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).



8.3. FOTOGRAFÍAS







## 9. PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS

---

### BASES DE LA VALORACIÓN

En el informe de valoración se establece el objeto de la valoración y, salvo que se estipule lo contrario, las bases de la valoración responden a las normas internacionales IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

### FUENTES DE INFORMACIÓN

En el informe de valoración se detallan las Fuentes de Información utilizadas. Colliers International acepta como correcta y completa la información facilitada por las fuentes indicadas en el informe, y suma que dicha información es fiable, precisa y completa. La información facilitada por el Mandante y Organismos Públicos, salvo que se indique expresamente lo contrario, Colliers International considera que la información analizada es correcta, exacta, adecuada y actualizada y que no ha sido corregida o modificada, reflejando la verdadera situación en la que se encuentra.

Nuestro análisis y valoración han sido realizados en base a criterios de buena fe y asumiendo como razonables los supuestos utilizados para la elaboración del informe.

### COSTES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Colliers International no ha analizado la calidad del terreno en los que se encuentran ubicados los activos (posible inestabilidad o contaminación del suelo), asumiendo que las condiciones del suelo son adecuadas para la construcción de los activos allí situados o el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios (sobrecarga del suelo, condiciones del terreno, etc.). Salvo indicación en contra, entendemos que los materiales, las instalaciones y el terreno se encuentran en buenas condiciones.

Los informes de valoración no contemplan la realización de un análisis detallado del terreno ni de las condiciones estructurales de los activos. Colliers International no ha comprobado ni testado la estructura y características técnicas de los activos ni ha solicitado ningún estudio independiente para analizar aquellas zonas de la propiedad que se encuentran al descubierto y que no son fácilmente accesibles o visibles, ni la posible utilización de materiales considerados perjudiciales para la salud o peligrosos. Asimismo, Colliers no ha comprobado que la propiedad no tenga fallos estructurales, podredumbre, plagas o cualquier otro defecto como falta de solidez o la posible utilización de materiales perniciosos durante su construcción.

Sin embargo, en el informe de valoración se recogen los comentarios sobre aquellas faltas, defectos aparentes o activos en mal estado de conservación, que hayan sido detectados durante la visita a los activos o de los que hayamos sido oportunamente informados.

## 10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

---

El presente Análisis es el resultado de una estimación de valoración independiente, parcial, limitada y aproximada de los inmuebles y ha sido realizado con las limitaciones y conforme a las bases de valoración y asunciones descritas anteriormente.

Colliers International, no ha emitido ningún juicio, ni garantiza ningún aspecto comercial, financiero, fiscal, contable, actuarial o legal, ni con la adecuación de los seguros o de cualquier otro contrato o de las condiciones técnicas o físicas de los inmuebles.

En el supuesto de que se produjese una modificación en los inmuebles o que cualquiera de las bases de valoración o asunciones descritas resultase incorrecta o inadecuada, el Análisis podría tener que ser revisado. A este respecto, Colliers International no será responsable frente al mandante, ni frente a ningún tercero en relación con la Estimación de Valoración, por la inexactitud de las bases de valoración adoptadas o las asunciones realizadas.

El presente Análisis y sus Anexos se emiten a favor y para el uso exclusivo del Mandante. El Informe y sus Anexos son confidenciales y no deben ser revelados a ningún tercero sin la autorización previa y por escrito de Colliers International. Adicionalmente, ninguna otra persona deberá tener acceso al contenido del mismo sin autorización previa de Colliers International, sin que Colliers sea responsable ante terceros. En caso contrario, Colliers International, no será responsable por ninguna cuestión al margen del alcance y las limitaciones del presente informe o del fin para el que se ha emitido.

Colliers International no asume ningún tipo de compromiso de exclusividad en relación con el propósito, ámbito, objeto y contenido del presente Análisis. La preparación de este Análisis y la Estimación de Valoración no limita ningún sentido la facultad de Colliers International de asesorar, cooperar, asistir, valorar o en cualquier otra forma, estar vinculado con el Mandante en el futuro.

Este informe de valoración ha sido preparado sobre las bases y circunstancias específicas del mercado inmobiliario en el momento de la evaluación de los activos y basada en datos, información y documentación proporcionada por el cliente y nuestras fuentes de mercado a la fecha de la valoración.

### Los profesionales que firman este Informe, declaran que:

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 valuación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble 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, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la valuación, en conformidad al artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

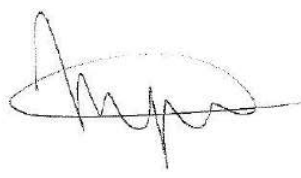
Atentamente:



**Bernardita Latorre**

Gerente

Tasación de Activos Fijos



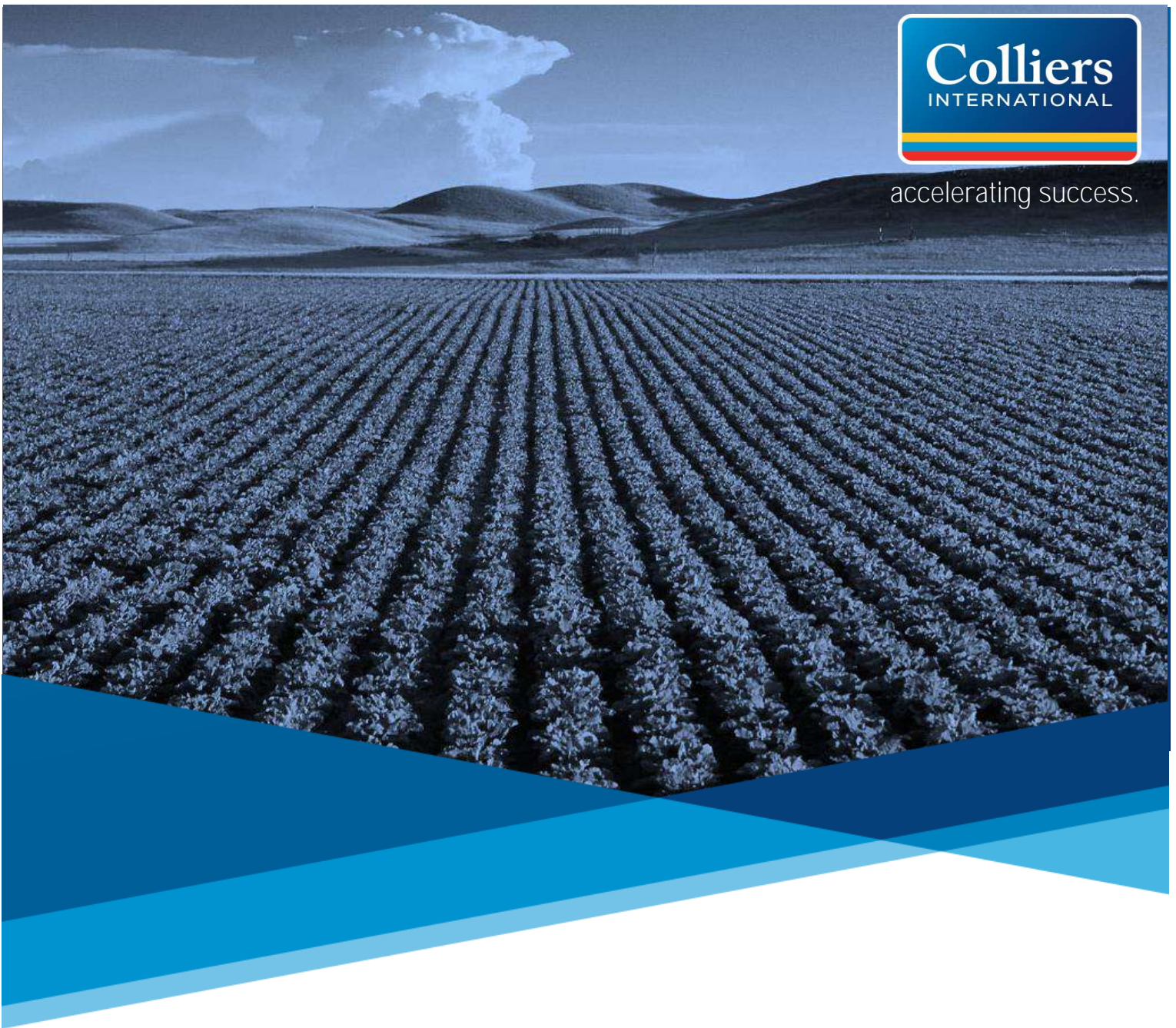
**Pilar Rodríguez**

Analista Senior

Tasación de Activos Fijos



accelerating success.



## INFORME DE VALUACIÓN

Valoración de Mercado

Predio agrícola, Parcelas 20-1, 21-1, 38-2A, 20-2-A, 38-2B de la Colonia Santa Fe  
Comuna de Los Ángeles, región del Biobío.

Inmueble de propiedad de: Forestal Cholguan S.A.  
Solicitado por: Forestal Arauco S.A.

---

Santiago de Chile, fecha de informe: 27/04/2022

## TABLA DE CONTENIDOS

---

	Capítulo	Página
1.	CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS	3
2.	RESUMEN EJECUTIVO	4
3.	OBJETIVO Y ALCANCE	5
4.	SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES	6
5.	INFORME DE VALUACIÓN	7
6.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD	8
7.	ENFOQUE DE MERCADO	13
8.	ANEXOS	15
9.	PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	21
10.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	22

# 1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS

---

Santiago, 27/04/2022.

Estimados Señores  
Forestal Arauco S.A.

El Regidor 66, piso 12  
Las Condes  
Santiago, Chile  
Tel: (56-2) 496 1500  
www.colliers.cl

## De nuestra consideración

Tenemos el agrado de adjuntar el informe que contiene los resultados de la estimación del valor justo de algunos de los bienes inmuebles de propiedad de Forestal Cholguan S.A. (en adelante, el inmueble "Predio agrícola" o "La Propiedad").

Para la estimación del valor razonable, se utilizaron criterios consecuentes con el tipo de activo, su uso esperado, su ubicación, estado de conservación y a los antecedentes contenidos en la documentación entregada por el mandante.

## Propósito

La presente valoración ha sido preparada por Colliers International a solicitud de Forestal Arauco S.A., rut: 85.805.200-9, en los términos establecidos en la propuesta remitida al mandante. El informe incluye la valoración en términos inmobiliarios de la propiedad ubicada en Parcelas 20-1, 21-1, 38-2A, 20-2-A, 38-2B de la Colonia Santa Fe, comuna de Los Ángeles, con fecha 27/04/2022.

Nuestro trabajo ha considerado la inspección de la propiedad, verificación del estado de ésta, la revisión de la información provista por el mandante y el análisis de la información pública y de mercado disponible.

## Limitaciones de nuestro alcance

Cabe destacar que la información proporcionada por el cliente no ha sido objeto de auditoría ni de verificación de nuestra parte. Por lo tanto, como se estableció en nuestra propuesta, es responsabilidad del mandante la veracidad y confiabilidad de los datos proporcionados, quedando las conclusiones de nuestro trabajo suietos a dicho alcance.

Sujeto a nuestra obligación de realizar nuestro trabajo con cuidado y habilidad razonable, no tendremos ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier naturaleza, derivadas de información que se haya retenido, ocultado o tergiversado a nosotros por parte del propietario, corredor de propiedades, o empleados de la sociedad solicitante o cualquier otra persona a las cuales nosotros hemos realizado consultas, exceptuando en la medida en que dicha pérdida o daño se produce como consecuencia de nuestra mala fe o dolo en la retención, ocultamiento o tergiversación que debería ser evidente para nosotros, sin una nueva petición de la información proporcionada y requerida a nosotros para ser considerada por nosotros bajo los términos de nuestro compromiso.

El presente informe está dirigido a la administración superior de Forestal Arauco S.A. y, por lo tanto, no debe ser considerado para ningún otro propósito, por lo que la entrega de éste a terceros debe contar con nuestra autorización, en ese caso particular, se deberá firmar una "carta de entrega de informes a terceros" que delimita las condiciones de su utilización y nuestra responsabilidad al respecto.

Para la aclaración de cualquier duda o comentarios, solicitamos se pongan en contacto directamente con Colliers International.

Saludamos atentamente a usted,  
Colliers International



Bernardita Latorre

Gerente

Tasación de Activos Fijos



Pilar Rodríguez

Analista Senior

Tasación de Activos Fijos

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Forestal Arauco S.A., hemos realizado la valuación del inmueble tipo Predio agrícola, ubicado en Parcelas 20-1, 21-1, 38-2A, 20-2-A, 38-2B de la Colonia Santa Fe, comuna de Los Ángeles, región del Biobío. A los efectos de nuestro trabajo, entendemos como valor razonable de mercado lo siguiente:

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

Como resultado de la metodología aceptada por IVSC (International Valuation Standards Council) y procedimientos de valorización aplicados, el valor estimado de la propiedad con fecha 27/04/2022, es el siguiente:

Cuadro de valoración adoptada

Predio agrícola Ítem	Cantidad	Unidad	Valor Unitario		Valor Razonable	
			(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Terreno	250,20	Hás	\$ 7.000.000	217,96	\$ 1.751.400.000	54.534
Derechos de Agua	212,00	Lts/Seg	\$ 1.500.000	46,71	\$ 318.000.000	9.902
<b>Total</b>			<b>\$ 8.270.983</b>	<b>257,53</b>	<b>\$ 2.069.400.000</b>	<b>64.435</b>

- Tipo de cambio (UF) utilizado como referencia \$ 32115,99 pesos al 27/04/2022.

### 3. OBJETIVO Y ALCANCE

---

Se deja constancia que se han revisado los siguientes antecedentes para el desarrollo de la valuación:

<input type="checkbox"/>	Planos del inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	Escrituras de compraventa
<input type="checkbox"/>	Permiso de Edificación	<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Serviu
<input type="checkbox"/>	Certificado Recepción Final	<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Municipal
<input checked="" type="checkbox"/>	Listado de Roles	<input type="checkbox"/>	Estado de pago o valor libro

El alcance de nuestro trabajo no incluye:

- Plantaciones
- Maquinarias
- Instalaciones
- Pertenencias Mineras
- Construcciones

#### FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Predio agrícola fue visitado por Asset Valuation Division de Colliers International con fecha 00/01/1900, con el fin de realizar una inspección física exterior e interior para su posterior valoración.

#### MANDANTE DIRECCIÓN

Forestal Arauco S.A., Rut: 85.805.200-9  
Parcelas 20-1, 21-1, 38-2A, 20-2-A, 38-2B de la Colonia Santa Fe, comuna de Los Ángeles, región del Biobío.

#### INSTRUCCIONES

La valoración del activo se ha realizado de acuerdo con las normas aprobadas por IVSC (International Valuation Standards Council). Entendemos que la valoración se destinará exclusivamente para uso interno de Mandante, para efectos de conocer el valor de su cartera.

#### POSICIÓN DEL VALORADOR

Valorador Externo - Confirmamos que Colliers International no tiene conocimiento de la existencia de ningún hecho que pudiera influir en el resultado de una valoración independiente, imparcial y objetiva de acuerdo con las normas de valoración.

#### OBJETIVO

Este trabajo tuvo por objetivo obtener una estimación del Valor Razonable del inmueble tipo Predio agrícola ubicado en Parcelas 20-1, 21-1, 38-2A, 20-2-A, 38-2B de la Colonia Santa Fe, comuna de Los Ángeles, Región del Biobío, perteneciente a Forestal Cholguan S.A. de acuerdo a lo indicado por el Servicio de Impuestos Internos.

## 4. SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

### 4.1. FECHA DE VALORACIÓN Y UNIDADES MONETARIAS

El inmueble fue valorado con fecha: 27/04/2022

Unidad Monetaria:	CLP (Chile)	Valor UF:	\$ 32.115,99	T/C a USD:	\$ 847,57
-------------------	-------------	-----------	--------------	------------	-----------

Como fuente de información se utilizó la página web del Servicio de Impuestos Internos [www.sii.cl](http://www.sii.cl) y del Banco Central [www.bcentral.cl](http://www.bcentral.cl).

### 4.2. METODOLOGÍAS ACEPTADAS

Enfoques de valorización aprobados por IVSC (International Valuation Standards Council).

ENFOQUES DE VALUACIÓN	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE MERCADO</b> Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Precios observables en el mercado</li><li>• Transacciones comparables</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE INGRESOS</b> Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capitalización de rentas</li><li>• Metodología del valor residual dinámico</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE COSTOS</b> Costos de replicar el activo, ajustados por depreciación, amortización, funcionalidad y obsolescencia económica.</li></ul>	

### 4.3. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el enfoque de mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como:

“El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes”.

Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

#### Precios observables y transacciones de mercado

El valor de mercado es aquel análisis que le asigna un valor a un activo determinado, basado en medir o estimar el valor de este activo como el resultado de un análisis de inmuebles con similares características.

De este modo entendemos que es posible comparar el valor de nuestro activo entendiendo como tal, aquella suma de dinero que un vendedor podría obtener por un activo similar al valorizado en condiciones estándares de un mercado activo comparable.

Es fundamental que para el proceso de análisis se trabaje con propiedades similares, sustituibles o equivalentes tanto en calidad técnica, constructiva y funcional, analizando todas las similitudes y/o diferencias que puedan tener los comparables en relación al activo analizado, este método es válido siempre y cuando el mercado en análisis sea robusto y presenta gran cantidad de información.

Para el caso de los precios observables, se procedió a recopilar muestras para cada activo a valorizar, considerando información pública relacionada con ofertas de ventas comparables y/o ventas realizadas en un periodo no superior a doce meses de antigüedad.

Se utilizaron criterios de ajuste por acceso, tamaño, clase de suelo, geografía y cierre de negocios para las ofertas de mercado, además de un factor de ajuste para casos especiales. Para todos los casos en que no es posible identificar las características de alguno de estos factores nuestra posición ha sido neutral o indiferente asignando un factor uno.

## 5. INFORME DE VALUACIÓN

### 5.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

Nombre: Forestal Arauco S.A.

Rut: 85.805.200-9

ICT 100664

### 5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Ubicación: Parcelas 20-1, 21-1, 38-2A, 20-2-A, 38-2B de la Colonia Santa Fe

Comuna: Los Ángeles

Región: del Biobío

Tipo de Activo: Predio agrícola

Propietario: Forestal Cholguan S.A.

Fecha de Visita:

Roles: 1555-192; 1555-193; 1555-201; 1555-192

Avalúo Fiscal Total: \$ 73.007.537

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA	DESCRIPCIÓN
	<p>La propiedad corresponde a un predio forestal, formado por 5 lotes colindantes denominados Lote 1 de la Parcela 20, Lote 1 de la Parcela 21, Lote 2-A de la Parcela 38, Lote 2-A de la Parcela 20 y Lote 2-B de la Parcela 38 todos ellos de la Colonia Santa Fe. Se ubica en la ribera oriente del río Biobío, 21 km al poniente de la ciudad de Los Ángeles en la Región del Biobío.</p> <p>Tiene una superficie de 250,2 has según sus títulos de dominio y su topografía corresponde principalmente a lomas que llegan hasta la orilla del río. <b>Sus suelos se clasifican como IV-S</b>. Según el informe de prospección-SIASA, el predio posee aptitud agrícola, especialmente para el cultivo de avellanos, castaños y nogales. El predio no cuenta con derechos de aguas inscritos.</p> <p><b>Notas:</b></p> <p>Para efectos del presente Informe, la propiedad se tasa bajo los supuestos solicitados por el cliente, y que no reflejan ni su condición física actualmente existente ni el valor de la propiedad en su estado actual:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Se valoriza como si la propiedad estuviera completamente destroncada y despejada.</li> <li>Se valoriza como si la propiedad fuera de las clase IV-R (apta para el uso agrícola de riego), esto quiere decir, con agua disponible para la explotación de la totalidad de la propiedad.</li> <li><b>Se valoriza como si la propiedad tuviera 212 lts/seg de derechos de agua inscritos. No se tuvo a la vista ninguna inscripción de dominio de aguas.</b></li> </ol>

### 5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

Fecha de Tasación: 27/04/2022

Valor UF: \$ 32.115,99

N°	Rol	Predios	Clase	Sup. Hás	Forma	Topografía	Fecha de Tasación: 27/04/2022		Valor UF: \$ 32.115,99				
							\$/ Hás	U.F. / Hás	Valor \$	Valor UF			
1	1555-192	Lote 1 de la Parcela 20 de la Colonia Santa Fe	IV-R	60,00	Semi-regular	Moderada	\$ 7.000.000	217,96	\$	420.000.000	13.078		
2	1555-193	Lote 1 de la Parcela 21 de la Colonia Santa Fe	IV-R	57,00	Semi-regular	Moderada	\$ 7.000.000	217,96	\$	399.000.000	12.424		
3	1555-201	Lote 2-A de la Parcela 38 de la Colonia Santa Fe	IV-R	47,20	Semi-regular	Moderada	\$ 7.000.000	217,96	\$	330.400.000	10.288		
4	1555-192	Lote 2-A de la Parcela 20 de la Colonia Santa Fe	IV-R	20,00	Semi-regular	Moderada	\$ 7.000.000	217,96	\$	140.000.000	4.359		
5	1555-201	Lote 2-B de la Parcela 38 de la Colonia Santa Fe	IV-R	66,00	Semi-regular	Moderada	\$ 7.000.000	217,96	\$	462.000.000	14.385		
<b>Subtotal Terrenos</b>				<b>250,20</b>			<b>\$ 7.000.000</b>	<b>217,96</b>	<b>\$</b>	<b>1.751.400.000</b>	<b>54.534</b>		
D. DE	N° Origen, cuenca		Caudal	Lts/Seg	Tipo	Naturaleza	Captación	Ejercicio	Ciclo	Valor UF	Lts/Seg	Valor \$	Valor UF
	1 Aguas Superficiales		212,0		Consuntivo	Superficial	Gravitacional	Permanente	Continuo		46,71	\$ 1.500.000	\$ 318.000.000
<b>Subtotal Derechos de Agua</b>			<b>212,0</b>								<b>\$ 1.500.000</b>	<b>\$ 318.000.000</b>	<b>9.902</b>
<b>Totales:</b>												<b>\$ 2.069.400.000</b>	<b>64.435</b>
<b>VALOR FINAL ADOPTADO</b>							<b>\$/há</b>	<b>\$ 8.270.983</b>	<b>\$</b>	<b>2.069.400.000</b>	<b>UF</b>	<b>64.435</b>	

#### Comentario sobre el valor adoptado:

- La valoración del suelo se realiza mediante el enfoque de mercado, donde se determinó un valor \$/ha promedio homologado, basado en el análisis de propiedades con características similares y emplazadas en un entorno cercano al predio en estudio. De igual manera, la valorización de los derechos de agua se realiza a través del enfoque de mercado.
- La propiedad se tasa bajo el supuesto de que se encuentra completamente destroncada.
- El valor informado para los suelos de riego considera la existencia de derechos de agua disponibles para la propiedad y por lo tanto no puede ser tomado como valor total de forma independiente al agua asumida.

## 6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

### 6.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Tipo de Zona:	Rural	Calidad de suelos:	Regular	Recurrencia heladas:	Moderado
Destino principal:	Agricultura	Disponibilidad agua:	Si	Accesibilidad:	Normal
Camino principal:	Q-34	a	3 Kms.	Centro urbano más cercano	a 23 Kms.

**Características generales del sector:** cultivos principales, agroempresas destacables

Sector rural cercano a Colonia Santa Fé, con varios servicios sociales, como escuelas, iglesia, cementerio, comercio, etc. Existen numerosas empresas de servicios que funcionan en torno a la explotación maderera, agrícola y ganadera; también la zona se caracteriza por la presencia de torres eólicas para generación eléctrica.

**Localización y accesibilidad:**

Los predios mencionados se ubican en el sector Colonia Santa Fé, a 23 km al sur poniente de Los Angeles, el acceso principal es por camino de tierra, de buena condiciones, accediendo por el costado oriente de la línea ferrea que circula de norte a sur y que además divide a estos predios.

### 6.2. URBANIZACIÓN DEL SECTOR

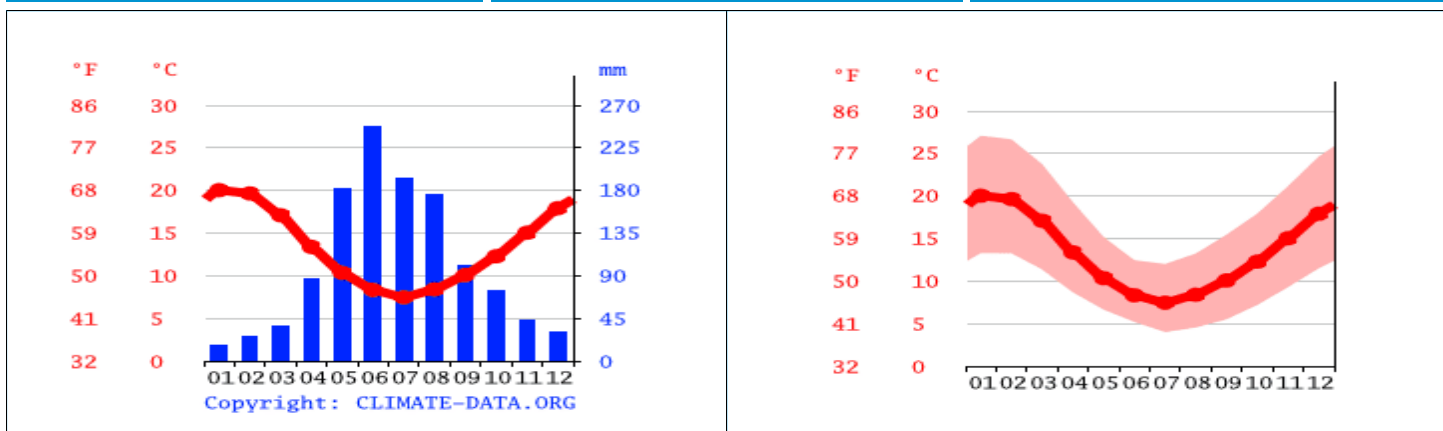
Urbanización:	Incompleta	Tipo de Calzada:	Tierra	Electricidad:	Sin red
Conservación:	Regular	Agua Potable:	Sin red	Alcantarillado:	Sin red

**Observaciones:**

Los predios no posee construcciones ni servicios básicos dado que no viven personas en su interior.

### 6.3. CLIMATOLOGÍA - Fuente: <http://es.climate-data.org/>

Clasificación climática de Köppen:	Csb - Templado - Oceánico mediterráneo (verano suave)
Precipitación anual: 1212	T° Media Anual (°C): 13,3 N° de heladas anuales: 12



Climograma

Diagrama de temperatura

**Descripción:**

El clima es cálido y templado. Los meses de invierno son mucho más lluviosos que los meses de verano. El mes más seco y cálido es enero, con 16 mm de lluvia y 20.0 °C en promedio, respectivamente. La mayor parte de la precipitación aquí cae en junio, promediando 248 mm. y julio el mes más frío, con temperaturas promediando 7.5 °C. En Los Ángeles, el mes con más horas de sol diarias es enero con una media de 11.76 horas de sol. En Los Ángeles se cuentan alrededor de 3087.2 horas de sol durante todo el año. En promedio, hay 101.64 horas de sol al mes.

## 6.4. NORMATIVA

Observaciones: usos permitidos, normas específicas, modificaciones del plan regulador:

El predio se encuentra fuera del límite urbano, por lo tanto la normativa a la que se acoge corresponde al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

## 6.5. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

### Antecedentes Legales

Suelos:			Foja / n° / año	Monto
Inscrip. de Dominio:	CBR de Los Ángeles	Parcela 20	318 vta / 459 / 1990	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Los Ángeles	Lote 1, Pc 21	2349 / 2397 / 1989	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Los Ángeles	Lote 2-A P. 38	521 / 790 / 1991	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Los Ángeles	Lote 2-A P. 20	2911 / 2614 / 1994	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Los Ángeles	Lote 2-B P. 38	4586 vta / 2282 / 1998	-
<b>Derechos de Agua:</b>				
Inscrip. de Aguas:	No tiene		-	-

Comentarios: aspectos legales, servidumbres, gravámenes o restricciones

Las escrituras presentadas son todas antiguas si vigencia. Los roles indicados en las escrituras no existen en el SII. De los Derechos de Agua no se informa inscripción

## 6.6. TERRENO

### 1. Rol: 1555-192 Lote 1 de la Parcela 20 de la Colonia Santa Fe

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV	Norte	PC 20 LT 2
Topografía	Moderada	Sur	Estero Coyanco
Forma	Irregular	Oriente	PC 21 LT 1
		Poniente	Línea férrea Santa Fé- Coigue

### 2. Rol: 1555-193 Lote 1 de la Parcela 21 de la Colonia Santa Fe

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV	Norte	PC 21 LT 2
Topografía	Moderada	Sur	Fundo Los Quillayes y estero Coyanco de por medio
Forma	Irregular	Oriente	Fundo Los Quillayes y estero Coyanco de por medio
		Poniente	PC 20 y estero Carbureo de por medio

### 3. Rol: 1555-201 Lote 2-A de la Parcela 38 de la Colonia Santa Fe

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV	Norte	LT 2 B
Topografía	Moderada	Sur	En parte río Bío Bío y en parte con LT 1
Forma	Irregular	Oriente	Con LT 2 b y LT 1
		Poniente	PC 39 y con río Bío Bío

### 4. Rol: 1555-192 Lote 2-A de la Parcela 20 de la Colonia Santa Fe

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV	Norte	Con LT 2 B
Topografía	Moderada	Sur	Con LT 1
Forma	Irregular	Oriente	Con LT 1 y PC 21 LT 1 y PC 21 LT 2 Estero Carbureo de por medio
		Poniente	Línea férrea Santa Fé - Coigue y LT 1

### 5. Rol: 1555-201 Lote 2-B de la Parcela 38 de la Colonia Santa Fe

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV	Norte	PC 37
Topografía	Moderada	Sur	LT 1 y LT 2 A
Forma	Irregular	Oriente	PC 20 separado por línea férrea
		Poniente	LT 2 y PC 39

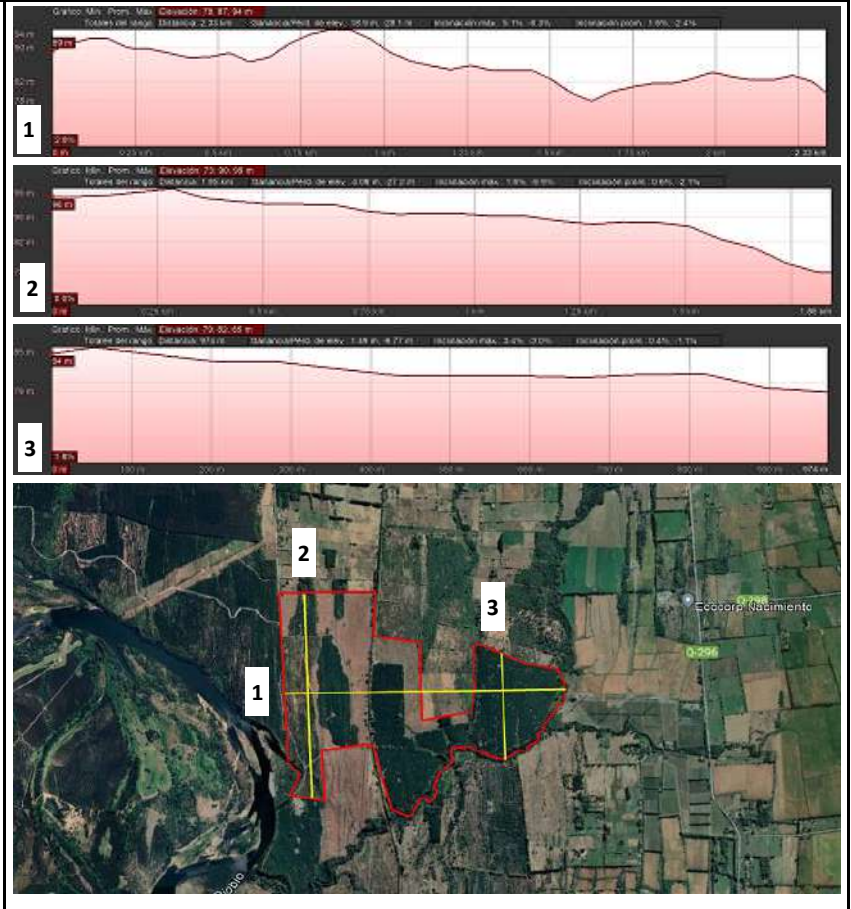
Sup. según plano inscrito:	- Hás
Sup. según escrituras:	250,20 Hás
Sup. según SII:	- Hás
Sup. según levantamiento:	- Hás
<b>Sup. adoptada:</b>	<b>250,20 Hás</b>

Superficie Total Bruta:	250,20 Hás
Expropiación :	0,00 Hás
Cesión:	0,00 Hás
Servidumbres:	0,00 Hás
<b>Superficie Neta Tasada:</b>	<b>250,20 Hás</b>

### Perfil de Elevación

A continuación se muestran los 3 perfiles de elevación de la propiedad:

- En el primer caso se muestra la elevación que recorre el campo de poniente a oriente, mostrando una inclinación máxima de 6,3%, con una diferencia de altura de 16 m entre el punto más alto y el punto más bajo en una distancia de 2.330 m.
- En el segundo caso se muestra la elevación que recorre el campo de norte a sur, en el sector poniente, mostrando una inclinación máxima de 6,9%, con una diferencia de altura de 26 m entre el punto más alto y el más bajo, en una distancia de 1.850 m.
- En el tercer caso se muestra la elevación que recorre el campo de norte a sur en el sector oriente, mostrando una inclinación máxima de 3,4%, con una diferencia de altura de 6 m entre el punto más alto y el más bajo, en una distancia de 974 m.



## Serie de suelos

Suelos de la serie Santa Fé de texturas medio livianas a livianas, con buen drenaje, buena retención de humedad y exploración de raíces. Son suelos con microrelieve. Suelo reciente, formado a partir de arenas volcánicas finas de tipo andesítico-basálticas provenientes del cono aluvial del Laja. Descansa sobre un substrato constituido por un suelo “enterrado” de texturas finas. Suelo moderadamente profundo; de textura superficial franco arenosa muy fina y color pardo muy oscuro; en profundidad de textura areno francosa y color pardo oscuro. Suelo de permeabilidad moderadamente rápida en superficie, lenta en profundidad y de drenaje imperfecto. Ocupa una posición de plano deposicional bajo y de topografía plana.

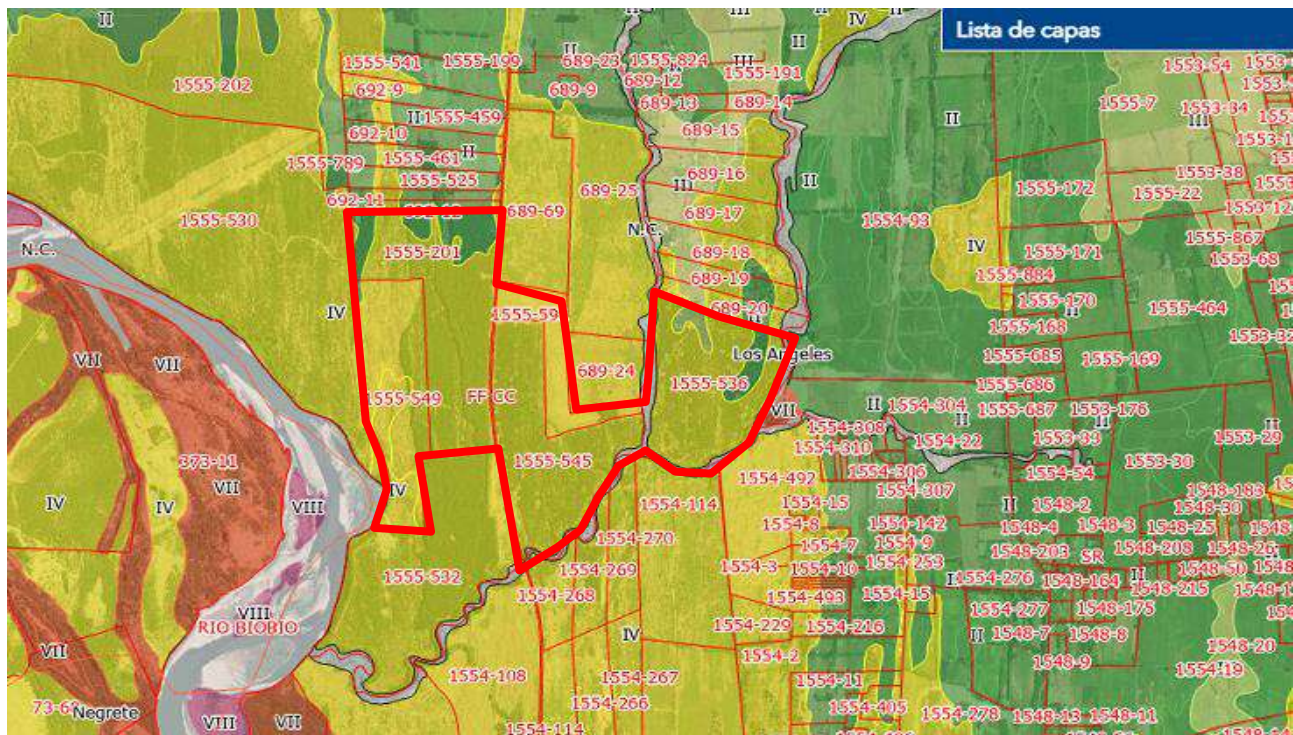
## Clasificación de capacidad de uso de suelos

Según el ministerio de Agricultura, a través de su plataforma IDE MINAGRI, la propiedad posee una clase de suelo IV. Las características de la clasificación de uso de suelo correspondiente a la propiedad es la siguiente:

### Clase IV

Corresponden a terrenos planos o inclinados con pendientes superiores al 5%, caso en que presentan serias dificultades para el riego gravitacional, también sus limitaciones pueden ser: suelos muy delgados; textura muy arenosa o muy arcillosa; excesiva pedregosidad que afecta el cultivo; napa de agua superficial, riesgo de inundaciones frecuentes y prolongadas, que pueden impedir el uso del suelo en algún período del año; salinidad alta; suelos erosionados.

Son terrenos que presentan serias limitaciones para los cultivos de la región. En general se adaptan para cereales, empastadas y viñas. En esta clase también se incluyen aquellos terrenos de secano no arable que son puestos bajo riego por la implementación de sistemas de riego tecnificado.



## 6.7. EDIFICACIONES

No tiene

## 6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS

No tiene

## 6.9. PLANTACIONES

La propiedad tiene plantaciones forestales que no se incluyen en la presente tasación.

## 6.10. AGUAS

La propiedad no tiene derechos de aguas inscritos. Por solicitud del cliente, la propiedad se tasa suponiendo que tuviera disponibilidad de 212 litros/seg de aguas superficiales. En terreno se vieron 4 pozos sin información de inscripción, con un caudal total de 69 lts/seg. No se valorizan.

### 1. Aguas Superficiales

Fuente de derecho:	Aguas Superficiales	Tipo:	Consuntivo	Fojas, nº y año:	-
Propietario:	Forestal Cholguan S.A.	Naturaleza:	Superficial	Inscripción DGA:	S/I
Caudal regadores.:	212,0	Ejercicio:	Permanente		

## 7. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el Enfoque de Mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como, "El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes". Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

### 7.1. REFERENCIAS DE MERCADO

Tipo de inmuebles: Terrenos agrícolas con derechos de agua Fecha de Valoración 27/04/2022 Valor UF \$ 32.115,99

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno Hás	Sup. Constr. m²	Valor UF	Valor \$	Índices	
									UF/há	\$/há
1	abr-22	Oferta	Fundo El Túnel, Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	250,0	-	77.843	2.500.000.000	311,37	10.000.000
2	abr-22	Oferta	Predio en Ruta 5 Sur, Los Ángeles	<a href="https://www.ipro">https://www.ipro</a>	246,0	-	61.278	1.968.000.000	249,10	8.000.000
3	abr-22	Oferta	Predio en Cabrero	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	381,0	-	132.600	4.258.580.874	348,03	11.177.378
4	abr-22	Oferta	Predio en Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	238,6	-	101.159	3.248.821.891	423,97	13.616.186
5	abr-22	Oferta	Predio en Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	174,0	-	75.400	2.421.545.987	433,33	13.916.931
6	mar-22	CBR	Hij. A Fundo El Aromo, Los Ángeles	3585/1913/2022	54,0	-	18.091	581.000.000	335,01	10.759.259
<b>Promedio de la muestra:</b>					<b>223,9</b>	<b>-</b>	<b>77.728</b>	<b>2.496.324.792</b>	<b>350,14</b>	<b>11.244.959</b>

Homologación de: Terrenos agrícolas con derechos de agua

n°	Negociación	Acceso	Tamaño			Suelos			Geografía	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Valor \$	Índices	
			0%	S	0%	M	-10%	LM						-5%	UF/há
1	-10%	S	0%	S	0%	M	-10%	LM	-5%	0%	-25%	58.382	1.875.000.000	233,53	7.500.000
2	-10%	LM	-5%	S	0%	LM	-5%	S	0%	0%	-20%	49.022	1.574.400.000	199,28	6.400.000
3	-10%	LM	-5%	LMa	5%	M	-10%	LM	-5%	0%	-25%	99.450	3.193.935.656	261,02	8.383.033
4	-10%	S	0%	S	0%	M	-10%	LM	-5%	0%	-25%	75.869	2.436.616.418	317,98	10.212.139
5	-10%	LM	-5%	LMe	-5%	LM	-5%	S	0%	0%	-25%	56.550	1.816.159.490	325,00	10.437.698
6	0%	LM	-5%	LMe	-5%	M	-10%	LM	-5%	0%	-25%	13.568	435.750.000	251,26	8.069.444
<b>Promedio de homologación:</b>												<b>58.807</b>	<b>1.888.643.594</b>	<b>264,68</b>	<b>8.500.386</b>
<b>Propiedad Tasada:</b>												<b>64.435</b>	<b>2.069.400.000</b>	<b>257,53</b>	<b>8.270.983</b>

Desv. Stand. 1.568.130

Error Stand. 640.186

\*Este valor incluye terreno más derechos de agua.

Observaciones: mercado objetivo, interés por el sector, nivel de oferta, demanda, transparencia del mercado.

En el análisis muestral, también se consideró la dispersión de estos datos, obteniendo una desviación estándar (al 95% de nivel de confianza) de 1568200 \$/há, con un error estadístico de 640200 \$/há, lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 7860200 \$/há a 9140600 \$/há, ubicándose esta propiedad en el rango de la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 6 referencias utilizadas para este análisis.

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Caudal Lts./Seg.	Valor UF	Valor \$	Índices	
								UF/Lt./Seg.	\$/Lt./Seg.
1	abr-22	Oferta	Río Claro	<a href="https://www.aguacir">https://www.aguacir</a>	25,0	1.432	46.000.000	57,29	1.840.000
2	abr-22	Oferta	Río Biobío	<a href="https://www.aguacir">https://www.aguacir</a>	7,3	436	13.987.995	60,08	1.929.379
3	abr-22	Oferta	Río Quilque, Canal El Arrayán	<a href="https://www.aguacir">https://www.aguacir</a>	1.400,0	58.523	1.879.536.320	41,80	1.342.526
4	abr-22	Oferta	Estero Quilque	<a href="https://gesaguas.cl/c">https://gesaguas.cl/c</a>	1.400,0	52.310	1.680.000.000	37,36	1.200.000
<b>Promedio de la muestra:</b>					<b>708,1</b>	<b>28.175</b>	<b>904.881.079</b>	<b>49,13</b>	<b>1.577.976</b>

Observaciones: nivel de oferta, demanda, transparencia del mercado.

La muestra esta compuesta por referencias de mercado actuales de aguas superficiales ubicadas en la Región del Biobío, obteniéndose un promedio de \$1.577.976 lt/seg.

## 7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

1. Predio de 250 has ubicado en el sector de Dicao, la comuna de Mulchén, compuesto de suelos clases III-R y IV-S. Actualmente son 120 has regadas. Se destina a cultivos anuales y su topografía es de planicies y lomajes suaves. Incluye derechos de agua.

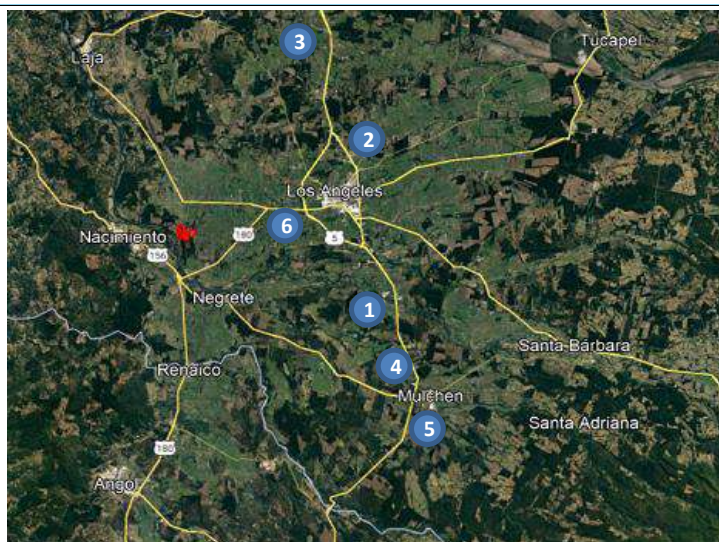
2. Predio de 246 has ubicado frente a la Ruta 5 Sur en la comuna de Los Ángeles. Se compone de suelos de topografía plana aptos para plantaciones frutales. Tiene 262,5 lts/seg de aguas superficiales.

3. Predio de 381 has ubicado en la comuna de Cabrero. Se compone de suelos planos con derechos de agua inscritos. Es apto para cultivos anuales, plantaciones frutales y forestales.

4. Predio de 238,6 has ubicado en la comuna de Mulchén. Se ubica cercano a la Ruta 5 Sur, actualmente destinado a cultivos anuales con pivotes que cubren 120 has.

5. Predio de 174 has ubicado en la comuna de Mulchén. Tiene unas 120 has aptas para cultivos o plantaciones. Deslinda con el canal Bio Bio Sur y tiene derechos de aguas inscritas.

6. Compraventa de predio agrícola denominado Lote A del Fundo El Aromo, comuna de Los Ángeles. Tiene una superficie de 54 has de suelos planos de riego clase I y II de Riego. Suelos planos.



Testigo 1



Testigo 2



Testigo 3



Testigo 4



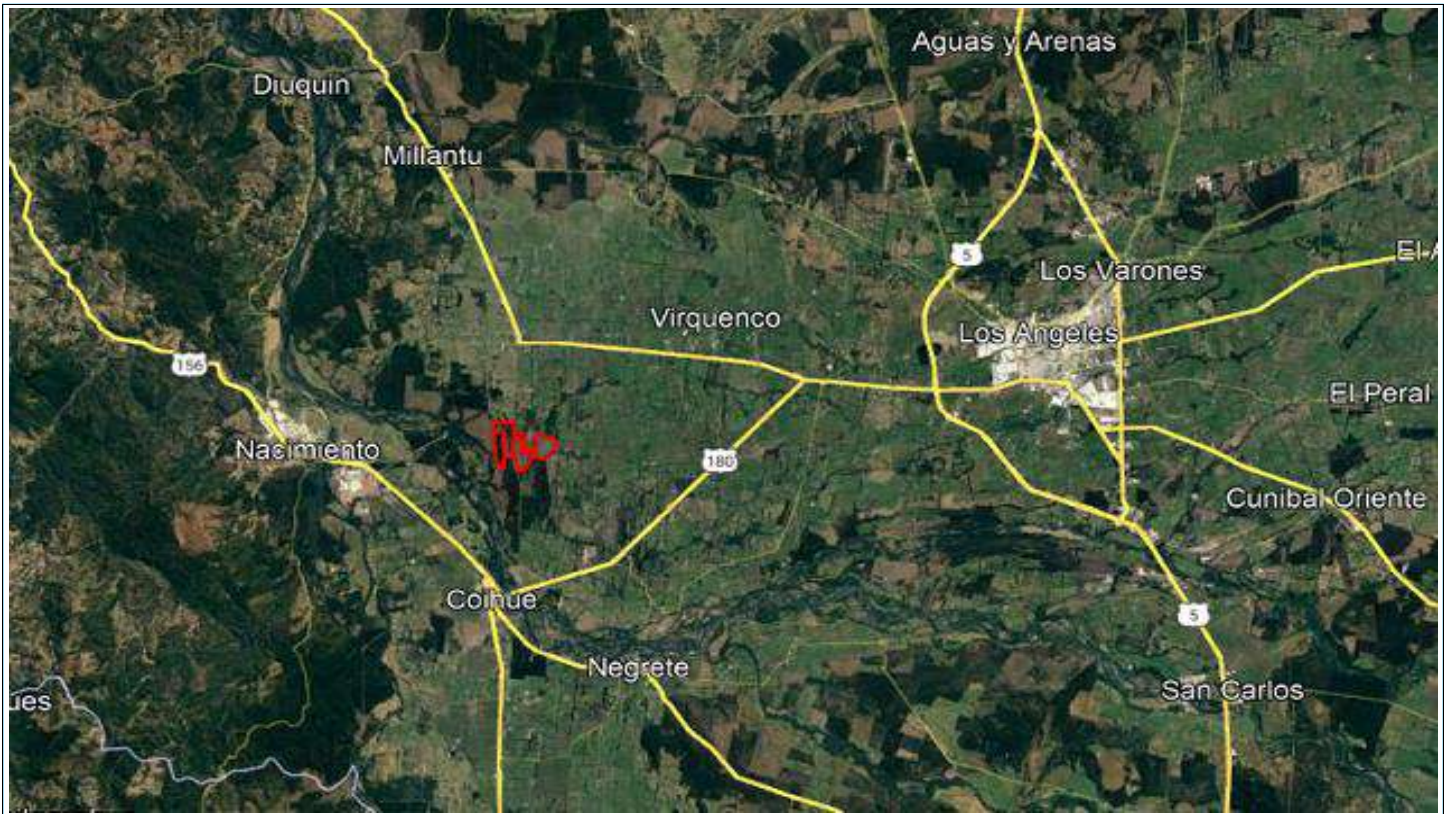
Testigo 5



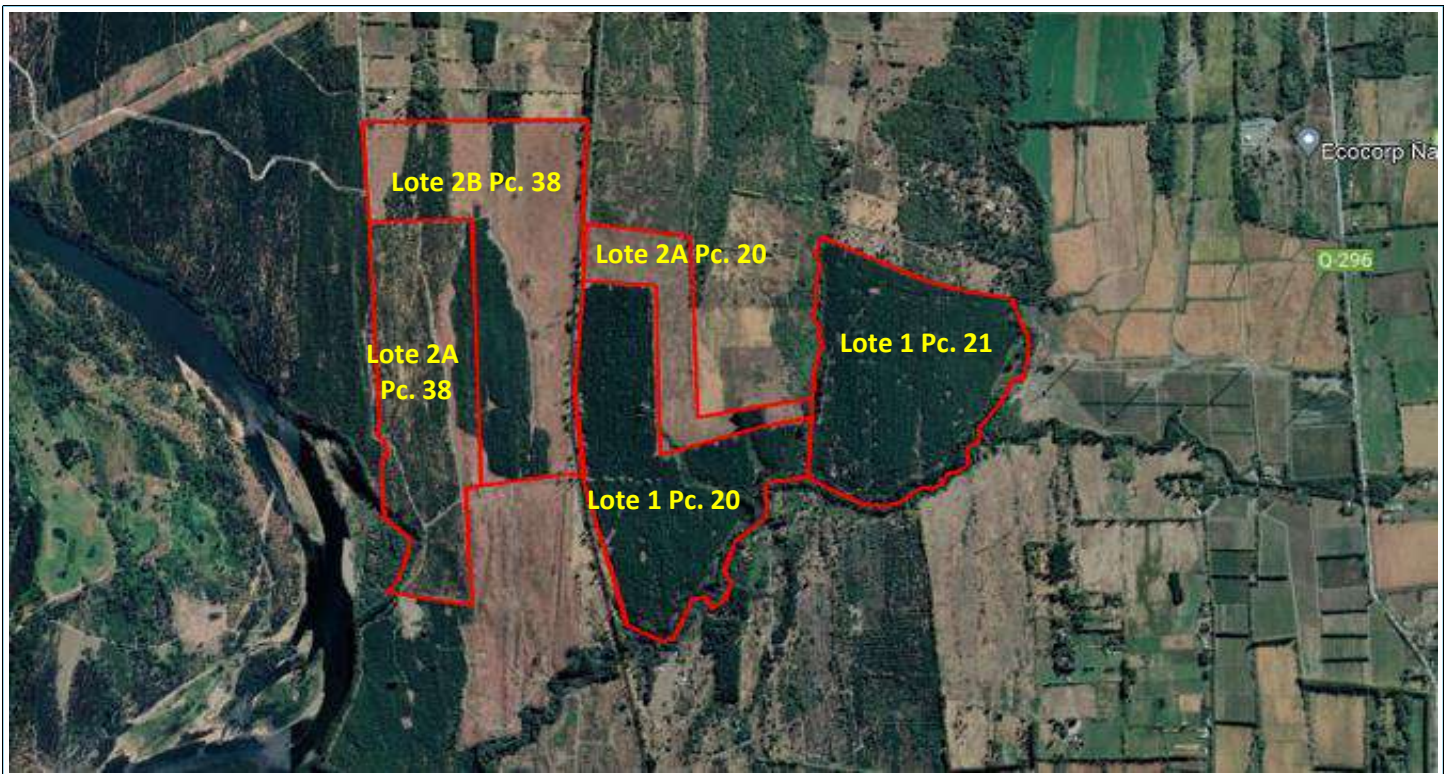
Testigo 6

## 8. ANEXOS

### 8.1. PLANO DE UBICACIÓN



Plano de Ubicación



Fotografía Aérea

8.2. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).

**INUTILIZADO**

MR.-809.- Los Angeles, ochav (8) de Febrero de mil novecientos noventa y nueve (1999).- Por escritura otorgada con fecha treinta de enero del presente año, ante el notario de este territorio judicial, don DUARTE S.A. Esta Dnosa Blanca Molina, suplente del titular don Raúl Hernández Morales, constar que con JOSE GUERRERO SANCHEZ, agrimensor, domiciliado en esta comuna, con la expresa autorización de su cónyuge, vendió, cedió y transfirió a la sociedad "FORESTAL CHOLGUAÑ SOCIEDAD ANONIMA", para quien compareció y aceptaron sus representantes señores Jorge Donoso Quiroga, ingeniero forestal, y don Michael Ward Eastwood, empleado administrativo, domiciliados en la comuna de Dillileo, cuya personería se acredita en la escritura, el "LOTE 100" del plano de subdivisión de la PARCELA NÚMERO VEINTIUNO, de la Colonia Santa Fé, ubicada en esta comuna de Los Angeles, cuyo LOTE 100 vendido, de acuerdo al plano que se dejó archivado al final del presente Registro bajo el número ochenta y uno, tiene una superficie física de sesenta hectáreas, y 306 610 metros/

trescientos diecinueve 319

// deslindes especiales: OESTE, con lote Dos de la subdivisión de la Parcela número veinte; SUR, con Tablero Coyanco; ORIENTE, en parte con lote número de la subdivisión y en parte con lote número uno de la Parcela número veintituno, estero Carbureo de por medio; PONIENTE, con línea férrea Santa Fé a Colque.- El precio de la compraventa fue la suma de seis millones de pesos (\$6.000.000), pagado al contado.- El título de dominio se encuentra inscrito a fojas cuatrocientos ochenta y uno número quinientos cincuenta y uno del Registro de Propiedad de mil novecientos noventa y nueve.- la propiedad de que formó parte la vendida figura en el rol de avalúos de esta comuna, bajo el número mil quinientos cincuenta y cinco, con valor ciento noventa y dos y acredita pagada la contribución a los bienes raíces cuarta cuota del año pasado.- Hago la presente inscripción por haberse dado cumplimiento en la escritura a lo dispuesto en el artículo primero del Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis y a requerimiento de donna Blanca Molina Ferrada, en calidad de representante legal de la sociedad "FORESTAL CHOLGUAÑ SOCIEDAD ANONIMA", en su nombre y a favor de ella.-

*[Firmas]*

**CERTIFICADO: Que esta fotocopia es fiel del Original. 8-Febrero-1999.- Los Angeles.**



**INUTILIZADO**

COPIA DE INSCRIPCIÓN

REGISTRO DE PROPIEDAD FJS 2.349/MS 2349/año 1999.

Nº 2.349  
 Compañía Forestal Cholguañ S.A.  
 Alejandro Morales Medina, Agrimensor, domiciliado en esta comuna, con

Los Angeles, veintidos (22) de Septiembre de mil novecientos ochenta y nueve (1989). Por escritura otorgada con fecha catorce de Septiembre del presente año ante el notario de esta territorio judicial don Raúl Morales Adriasola, consta: que don Alejandro Morales Medina, Agrimensor, domiciliado en esta comuna, con

La debida autorización de su cónyuge, vendió, cedió y transfirió a la sociedad Forestal Cholguañ Sociedad Anonima, para quien compareció y acepta con sus representantes don Jorge Donoso Quiroga, Ingeniero Forestal y don Michael Ward Eastwood, empleado administrativo, domiciliados en esta comuna, cuyas personerías se acreditan en la escritura, el Lote 100, del plano de subdivisión de la parcela número veintituno de la Colonia Santa Fé, ubicada en esta comuna, cuyo lote vendido de acuerdo al plano respectivo tiene una superficie de cincuenta y siete hectáreas y los siguientes deslindes: norte, con lote número dos de la subdivisión de la parcela número veintituno; sur, con fundo Los Huillayes, estero Coyanco de por medio; oriente, con fundo Los Huillayes, estero Coyanco de por medio; Poniente, Parcela número veinte, estero Carbureo de por medio.- El precio de la venta fue la suma de seis millones seiscientos mil pesos (\$ 6.600.000) pagado al contado.- El título de dominio se encuentra inscrito a fojas cuatro mil seiscientos noventa y uno número ochocientos noventa y ocho del Registro de Pro//



Propiedad del año mil novecientos  
 setenta y siete - la propiedad de  
 la cual formó parte el lote vendido  
 figura en el rol de avalúo de esta Co-  
 munidad bajo el número mil quinientos  
 cincuenta y cinco raya ciento noventa  
 y tres y acredita pagada su respectiva  
 cuota a las contribuciones del presen-  
 te año. Se deja constancia que el  
 plano respectivo lo dejó archivado  
 al final del presente Registro bajo  
 el número ochocientos cincuenta y  
 tres. Hago la presente inscripción  
 por haberse dado cumplimiento en la  
 escritura a lo dispuesto en el artículo  
 primero del decreto ley tres mil quinien-  
 tos dieciséis y de la cual constan  
 las demás estipulaciones. - Requirió do-  
 ña Laura Garratón, empleada, quien  
 firma -

*Laura Garratón* *PO*

CERTIFICO: Que esta Fotocopia es fiel  
 del Original. 22-Septiembre-1999



DER-11.



REGISTRO DE PROPIEDAD FOLIO 521/790/91 =

UN-790.- Los Angeles, veinticuatro (24) de Abril de mil novecientos  
 CINCUENTA Y DOS (1952).- Por escritura otorgada con fecha  
 diecinueve de Abril del presente año, ante el Notario de  
 ARTURIANO ALVAREZ O., este territorio jurisdiccional don RAUL MORALES ARIASOLA,  
 Top. N.º 1.101.- consta, que don MARTINIANO ALVAREZ ORTIZ, agricultor, domici-  
 liado en esta comuna, con lo debida autorización de su //

Quinientos veintidos

522

// Laura Garratón, empleada, de este domicilio, quien firmo  
 por constancia.-

*Laura Garratón* *PO*

CERTIFICO: Que esta Foto copia es fiel  
 del Original. 24 de Abril de 1999.



CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE  
 CERTIFICO QUE LA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO QUE  
 SE HIZO FOTOSTÁTICA PRECEDE DE ANTERIOR  
 DOMINIO A LA FECHA EN QUE EMPIZO ESTE CERTIFI-  
 CADO.

LOS ANGELES 24 DE Abril DE 1999.



El chuyuga, vendió, cedió y transfirió a FORESTAL CHOLGUAN  
 SOCIEDAD ANONIMA, por quien compraron y aceptaron sus repre-  
 sentantes don JORGE DOMOSO QUIROGA, ingeniero forestal y don  
 MICHAEL NARD EASWOOD, empleado, domiciliados en Santiago,  
 el lote número Dos A, del plano de subdivisión del lote  
 número dos de la parcela número treinta y ocho de la Colonia  
 Santa Fé, de esta comuna, cuyo lote vendido tiene una superfi-  
 cie de cuarenta y siete coma dos hectáreas y los siguientes  
 declives: NORTE, con lote Dos B, de la división o subdivisión  
 SUR, en parte con río Bio-Bio y en parte con lote número  
 Uno, de propiedad de Forestal Cholgúen S.A.; ORIENTE, con  
 lote número dos B de la división o subdivisión; y en parte  
 con lote número Uno, de propiedad de Forestal Cholgúen S.A.;  
 PONIENTE, con parcela número treinta y nueve de la Colonia  
 Santa Fé y en parte con río Bio-Bio.- El precio de la venta  
 fue de suma nueve millones de pesos (\$9.000.000) pagados al  
 contado. El título de dominio se encuentra inscrito a fojas  
 quinientos diecisiete número quinientos cincuenta y siete  
 del Registro de Propiedad del año mil novecientos setenta y  
 nueve. La propiedad de la cual formó parte el lote vendido  
 figura en el rol de avalúo de esta comuna el quinientos  
 cincuenta y cinco raya doscientos uno y acredita pagado la  
 cuota - las contribuciones correspondiente al año  
 pasado. Se dejó constancia que el plano de subdivisión antes  
 referido quedó archivado al final del presente Registro bajo  
 el número noventa y cuatro.- Hago la presente inscrip-  
 ción por haberse dado cumplimiento en la escri-  
 tura a lo dispuesto en el artículo primero del decre-  
 to ley tres mil quinientos dieciséis y de la cual  
 constan las demás estipulaciones.- Requirió doña //



**INUTILIZADO**

**COPIA DE INSCRIPCIÓN  
REGISTRO DE PROPIEDAD FJS. 2.911 N.º 2.614 ARO. 1994**

RE.- 2.614  
 COMPA  
 SOC. "FORESTAL  
 CHOLGUA S.A."  
 "A"  
 JOSE C. SAEZ  
 ONATE.-  
 REP. N.º 2018  
 Foto. N.º 4029

Los Angeles, cuatro (4) de agosto de mil novecientos noventa y cuatro (1994).- Por escritura otorgada con fecha veintinueve de Julio del año en curso, ante el Notario de este Territorio Jurisdiccional don Raúl Morales Adriaola, contador, que don JOSE GUERRERO SAEZ ORTIZ, agricultor, domiciliado en Parcela Veinte, Colonia Santa Fe, Comuna de Los Angeles, con el expreso consentimiento de su cónyuge, según se acredita en la escritura, vendió,

2.912.-

DE MI, ROBERTO LOPEZ.-

el número mil quinientos cincuenta y cinco (1555) con el número mil quinientos cincuenta y cinco (1555) ciento sesenta y dos (162) y no registra deudas de contribuciones a los bienes raíces, según se acredita en la escritura.- Se deja constancia que el plano de subdivisión respectivo lo dejó archivado al final del presente Registro bajo el número trecientos treinta y cinco (335).- Hago la presente inscripción por haberse dado cumplimiento en la escritura a lo dispuesto en el Artículo primero del Decreto Ley tres mil quinientos cincuenta y a lo dispuesto en el artículo cuarenta y seis de la Ley número dieciocho mil seiscientos cincuenta y cinco y a requerimiento de don Rosa Cabezas, esposa, de este domicilio, quien firma.- Empleado del Sr. Sr.

De los \$ 20,000.-

*Rosa C. de Jorjeb*  
 ROSA C. DE JORJEB  
 Dona, Es, Ra, y Archivero  
 Suplente

CERTIFICADO: Que esta fotocopia es fiel del original.  
LOS ANGELES, 04 AGO 1994

CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE  
CERTIFICO QUE LA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO QUE EN ESTA COPIA FOTOGRAFICA PRECEDE, SE ENCUENTRA VIGENTE A LA FECHA EN QUE EMITE ESTE CERTIFICADO.  
LOS ANGELES, 04 AGO 1994

JOSE GUERRERO SAEZ ORTIZ  
Dona, Es, Ra, y Archivero  
Suplente

JOSE GUERRERO SAEZ ORTIZ  
Dona, Es, Ra, y Archivero  
Suplente



cedió, enajenó y transfirió en favor de la sociedad "FORESTAL CHOLGUA S.A.", empresa forestal y comercial, el único tributarío número noventa y tres millones ochocientos treinta y ocho mil raya siete, para quien cooperaron y aceptaron sus operaciones don Jorge Hugo Donoso Quiroga, ingeniero forestal y don Francisco Alfredo de la Cruz Mares, empleado, todos domiciliados en Estación Cholguán, Comuna y Departamento de Iquique, cuya personería se acredita en la escritura, el "LOTE DOS A", del plano de subdivisión del "Lote Dos" o "Resto de la Parcela Número veinte" de la Colonia Santa Fe, ubicada en la Comuna de Los Angeles; cuyo lote Dos A tiene una superficie de veinte hectáreas y tiene las siguientes divisiones especiales: SURTE, con Lote Dos B, de propiedad del vendedor; SUR, con lote Uno, de anterior división de Forestal Cholguán S.A.; ORIENTE, con lote Uno y Lote Dos de parcela veintinueve, estero Carburo de por medio; y en parte con lote Dos B del vendedor; y PONIENTE, con línea férrea de Santa Fe a Coigüe, de parte, y con lote Uno, de anterior división de Forestal Cholguán S.A.- El precio de la compraventa fue la suma de seis millones quinientos mil pesos (\$ 6.500.000), pagado al contado.- El título de dominio del vendedor se encuentra inscrito a folios ochocientos ochenta y uno (801) y ochocientos ochenta y uno del Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y nueve.- La propiedad de la cual forma parte el lote vendido figura en el rol de avalúos de la comuna de Los Angeles, bajo

**INUTILIZADO**

RE.- 2.280.-  
 COMPO  
 SOC. FORESTAL  
 CHOLGUA S.A.  
 "A"  
 MARTINIANO  
 ALVAREZ O.  
 REP. N.º 2.554.-  
 Julio N.º 9750

Los Angeles, catorce (14) de Julio de mil novecientos noventa y ocho (1998). Por escritura otorgada con fecha veintitrés de Junio del año en curso, ante el Notario de este territorio jurisdiccional, don Raúl Hernán Morales Adriaola, contador, que don MARTINIANO ALVAREZ ORTIZ, agricultor, domiciliado en Parcela número treinta y ocho, Santa Fe, de esta comuna, con la debida autorización de su cónyuge, vendió, cedió y transfirió a la sociedad FORESTAL CHOLGUA S.A., rol único tributarío N.º 33.030.000-7, para quien cooperaron y aceptaron sus representantes don Jorge Hugo Donoso Quiroga, ingeniero forestal y don Francisco Gerardo Arancada Marco, empleado,

De conformidad con el Art. 80 del Reglamento del Registro del Territorio de Bienes Raíces, practico con esta fecha la presente anotación para dejar esta libre de la propiedad inscrita al centro es: PONIENTE, con lote número DOS B de Forestal Cholguán, y en parte con parcela número treinta y ocho (38) de Colonia Santa Fe, de actual dominio de Forestal Cholguán S.A. Los Angeles, 23 de agosto de 1998.



CUARTO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE  
4.567



1 domiciliados en sector Estación Choiguán, de  
2 la comuna de Yungay, Provincia de Rubio,  
3 cuya personería se acredita en la escritura,  
4 el **LOTE NUMERO DOS B**, que corresponde al  
5 resto al resto de la parcela número treinta  
6 y ocho de la Colonia Santa Fe, de esta  
7 comuna, lote que tiene una superficie  
8 aproximada de sesenta y seis hectáreas, y  
9 con los siguientes deslindes: **NORTE**, con  
10 parcela número treinta y siete de la  
11 Colonia Santa Fe; **SUR**, con lote número Uno,  
12 de propiedad de Forestal Choiguán S.A.; y  
13 en parte con lote número Dos A de dominio  
14 de la misma empresa; **ORIENTE**, con parcela  
15 número veinte de la Colonia Santa Fe,  
16 separado por línea de los Ferrocarriles  
17 del Estado; y **PONIENTE**, con lote número Dos  
18 de Forestal Choiguán, y en parte con  
19 parcela número treinta y nueve de Colonia  
20 Santa Fe, de actual dominio de Forestal  
21 Choiguán S.A. El precio de la venta fue la  
22 suma de cuarenta y dos millones de pesos  
23 (\$42.000.000) pagado como en la escritura se  
24 indica. El título de dominio se encuentra  
25 inscrito a fojas quinientos diecisiete  
26 número quinientos CINCUENTA y siete del  
27 Registro de Propiedad del año mil  
28 novecientos sesenta y nueve. La propiedad  
29 vendida figura en el rol de avalúo de la  
30 comuna de Los Angeles, bajo el número mil

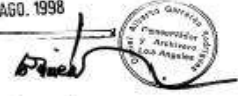


31 quinientos cincuenta y cinco guón  
32 doscientos uno y se encuentra exenta de pago  
33 a las contribuciones a los bienes raíces.  
34 Se deja constancia que el plano de  
35 subdivisión mencionado, quedó agregado al  
36 final del presente Registro bajo el número  
37 trescientos (300).- Hago la presente  
38 inscripción por haberse dado cumplimiento  
39 en la escritura a lo dispuesto en el  
40 artículo primero del Decreto Ley tres mil  
41 quinientos dieciséis.- Las demás  
42 estipulaciones constan de la escritura que  
43 inscribo. Hago la presente inscripción a  
44 requerimiento de doña doña Laura Barredo,  
45 empleada, de este domicilio, quien firma.-

DDSI 128.508.-

46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60

**CERTIFICO: Que esta fotocopia es Fiel**  
del original. 26 AGO. 1998  
LOS ANGELES,



**CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE**  
CERTIFICO QUE LA INSCRIPCION DE DOMINIO QUE  
EN COPIA FOTOSTATICA PRECIDE, SE ENCUENTRA  
VIGENTE A LA FECHA EN QUE EXPIDO ESTE CERTI-  
FICADO.-  
LOS ANGELES, 26 AGO. 1998



8.3. FOTOGRAFÍAS



Acceso al predio



Camino lateral de la propiedad



Faena de destronque



Vista cerco perimetral y torres eólicas vecinas



Pozo 2859 (24 lts/seg)



Pozo 2872 (26 lts/seg)



Pozo 2859 (15 lts/seg)



Pozo 07-774 (4 lts/seg)

## 9. PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS

---

### BASES DE LA VALORACIÓN

En el informe de valoración se establece el objeto de la valoración y, salvo que se estipule lo contrario, las bases de la valoración responden a las normas internacionales IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

### FUENTES DE INFORMACIÓN

En el informe de valoración se detallan las Fuentes de Información utilizadas. Colliers International acepta como correcta y completa la información facilitada por las fuentes indicadas en el informe, y suma que dicha información es fiable, precisa y completa. La información facilitada por el Mandante y Organismos Públicos, salvo que se indique expresamente lo contrario, Colliers International considera que la información analizada es correcta, exacta, adecuada y actualizada y que no ha sido corregida o modificada, reflejando la verdadera situación en la que se encuentra.

Nuestro análisis y valoración han sido realizados en base a criterios de buena fe y asumiendo como razonables los supuestos utilizados para la elaboración del informe.

### COSTES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Colliers International no ha analizado la calidad del terreno en los que se encuentran ubicados los activos (posible inestabilidad o contaminación del suelo), asumiendo que las condiciones del suelo son adecuadas para la construcción de los activos allí situados o el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios (sobrecarga del suelo, condiciones del terreno, etc.). Salvo indicación en contra, entendemos que los materiales, las instalaciones y el terreno se encuentran en buenas condiciones.

Los informes de valoración no contemplan la realización de un análisis detallado del terreno ni de las condiciones estructurales de los activos. Colliers International no ha comprobado ni testado la estructura y características técnicas de los activos ni ha solicitado ningún estudio independiente para analizar aquellas zonas de la propiedad que se encuentran al descubierto y que no son fácilmente accesibles o visibles, ni la posible utilización de materiales considerados perjudiciales para la salud o peligrosos. Asimismo, Colliers no ha comprobado que la propiedad no tenga fallos estructurales, podredumbre, plagas o cualquier otro defecto como falta de solidez o la posible utilización de materiales perniciosos durante su construcción.

Sin embargo, en el informe de valoración se recogen los comentarios sobre aquellas faltas, defectos aparentes o activos en mal estado de conservación, que hayan sido detectados durante la visita a los activos o de los que hayamos sido oportunamente informados.

## 10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

---

El presente Análisis es el resultado de una estimación de valoración independiente, parcial, limitada y aproximada de los inmuebles y ha sido realizado con las limitaciones y conforme a las bases de valoración y asunciones descritas anteriormente.

Colliers International, no ha emitido ningún juicio, ni garantiza ningún aspecto comercial, financiero, fiscal, contable, actuarial o legal, ni con la adecuación de los seguros o de cualquier otro contrato o de las condiciones técnicas o físicas de los inmuebles.

En el supuesto de que se produjese una modificación en los inmuebles o que cualquiera de las bases de valoración o asunciones descritas resultase incorrecta o inadecuada, el Análisis podría tener que ser revisado. A este respecto, Colliers International no será responsable frente al mandante, ni frente a ningún tercero en relación con la Estimación de Valoración, por la inexactitud de las bases de valoración adoptadas o las asunciones realizadas.

El presente Análisis y sus Anexos se emiten a favor y para el uso exclusivo del Mandante. El Informe y sus Anexos son confidenciales y no deben ser revelados a ningún tercero sin la autorización previa y por escrito de Colliers International. Adicionalmente, ninguna otra persona deberá tener acceso al contenido del mismo sin autorización previa de Colliers International, sin que Colliers sea responsable ante terceros. En caso contrario, Colliers International, no será responsable por ninguna cuestión al margen del alcance y las limitaciones del presente informe o del fin para el que se ha emitido.

Colliers International no asume ningún tipo de compromiso de exclusividad en relación con el propósito, ámbito, objeto y contenido del presente Análisis. La preparación de este Análisis y la Estimación de Valoración no limita ningún sentido la facultad de Colliers International de asesorar, cooperar, asistir, valorar o en cualquier otra forma, estar vinculado con el Mandante en el futuro.

Este informe de valoración ha sido preparado sobre las bases y circunstancias específicas del mercado inmobiliario en el momento de la evaluación de los activos y basada en datos, información y documentación proporcionada por el cliente y nuestras fuentes de mercado a la fecha de la valoración.

### Los profesionales que firman este Informe, declaran que:

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 valuación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble 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, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la valuación, en conformidad al artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

Atentamente:



**Bernardita Latorre**

Gerente

Tasación de Activos Fijos



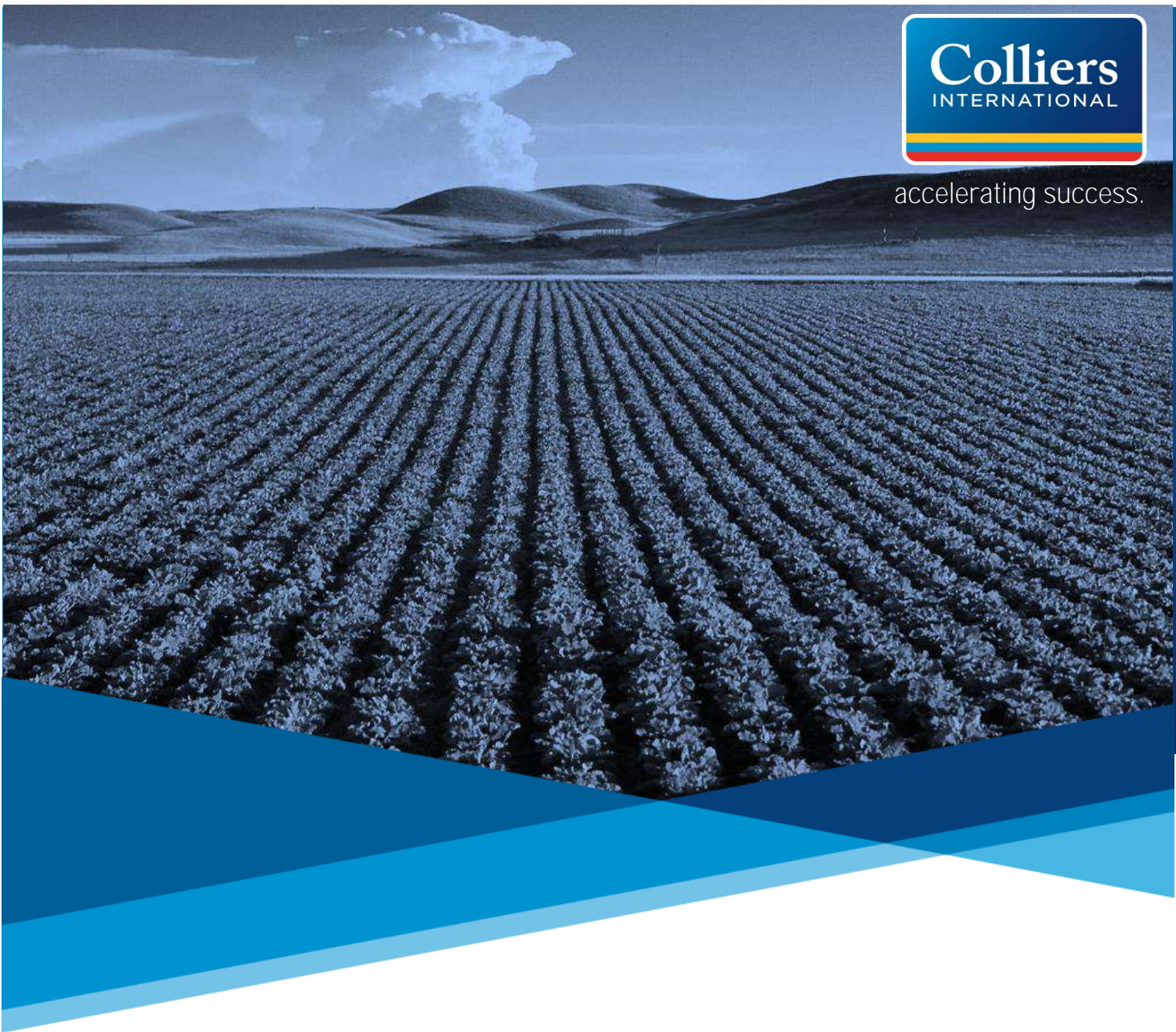
**Pilar Rodríguez**

Analista Senior

Tasación de Activos Fijos



accelerating success.



## INFORME DE VALUACIÓN

Valoración de Mercado

Predio agrícola, Cantera Forestal San Carlos

Comuna de Quilleco, región del Biobío.

Inmueble de propiedad de: Forestal Cholguan S.A.

Solicitado por: Forestal Arauco S.A.

---

Santiago de Chile, fecha de informe: 27/04/2022

## TABLA DE CONTENIDOS

---

	Capítulo	Página
1.	CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS	3
2.	RESUMEN EJECUTIVO	4
3.	OBJETIVO Y ALCANCE	5
4.	SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES	6
5.	INFORME DE VALUACIÓN	7
6.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD	8
7.	ENFOQUE DE MERCADO	13
8.	ANEXOS	15
9.	PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	24
10.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	25

# 1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS

---

Santiago, 27/04/2022.

Estimados Señores  
Forestal Arauco S.A.

El Regidor 66, piso 12  
Las Condes  
Santiago, Chile  
Tel: (56-2) 496 1500  
www.colliers.cl

## De nuestra consideración

Tenemos el agrado de adjuntar el informe que contiene los resultados de la estimación del valor justo de algunos de los bienes inmuebles de propiedad de Forestal Cholguan S.A. (en adelante, el inmueble "Predio agrícola" o "La Propiedad").

Para la estimación del valor razonable, se utilizaron criterios consecuentes con el tipo de activo, su uso esperado, su ubicación, estado de conservación y a los antecedentes contenidos en la documentación entregada por el mandante.

## Propósito

La presente valoración ha sido preparada por Colliers International a solicitud de Forestal Arauco S.A., rut: 76833170-7, en los términos establecidos en la propuesta remitida al mandante. El informe incluye la valoración en términos inmobiliarios de la propiedad ubicada en Cantera Forestal San Carlos, comuna de Quilleco, con fecha 27/04/2022.

Nuestro trabajo ha considerado la inspección de la propiedad, verificación del estado de ésta, la revisión de la información provista por el mandante y el análisis de la información pública y de mercado disponible.

## Limitaciones de nuestro alcance

Cabe destacar que la información proporcionada por el cliente no ha sido objeto de auditoría ni de verificación de nuestra parte. Por lo tanto, como se estableció en nuestra propuesta, es responsabilidad del mandante la veracidad y confiabilidad de los datos proporcionados, quedando las conclusiones de nuestro trabajo suietos a dicho alcance.

Sujeto a nuestra obligación de realizar nuestro trabajo con cuidado y habilidad razonable, no tendremos ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier naturaleza, derivadas de información que se haya retenido, ocultado o tergiversado a nosotros por parte del propietario, corredor de propiedades, o empleados de la sociedad solicitante o cualquier otra persona a las cuales nosotros hemos realizado consultas, exceptuando en la medida en que dicha pérdida o daño se produce como consecuencia de nuestra mala fe o dolo en la retención, ocultamiento o tergiversación que debería ser evidente para nosotros, sin una nueva petición de la información proporcionada y requerida a nosotros para ser considerada por nosotros bajo los términos de nuestro compromiso.

El presente informe está dirigido a la administración superior de Forestal Arauco S.A. y, por lo tanto, no debe ser considerado para ningún otro propósito, por lo que la entrega de éste a terceros debe contar con nuestra autorización, en ese caso particular, se deberá firmar una "carta de entrega de informes a terceros" que delimita las condiciones de su utilización y nuestra responsabilidad al respecto.

Para la aclaración de cualquier duda o comentarios, solicitamos se pongan en contacto directamente con Colliers International.

Saludamos atentamente a usted,  
Colliers International



Bernardita Latorre

Gerente

Tasación de Activos Fijos



Pilar Rodríguez

Analista Senior

Tasación de Activos Fijos

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Forestal Arauco S.A., hemos realizado la valuación del inmueble tipo Predio agrícola, ubicado en Cantera Forestal San Carlos, comuna de Quilleco, región del Biobío. A los efectos de nuestro trabajo, entendemos como valor razonable de mercado lo siguiente:

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

Como resultado de la metodología aceptada por IVSC (International Valuation Standards Council) y procedimientos de valorización aplicados, el valor estimado de la propiedad con fecha 27/04/2022, es el siguiente:

Cuadro de valoración adoptada

Predio agrícola Ítem	Cantidad	Unidad	Valor Unitario		Valor Razonable	
			(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Terreno	558,56	Hás	\$ 6.970.000	217,18	\$ 3.895.860.000	121.306
Derechos de Agua	377,00	Lts/Seg	\$ 1.600.000	49,82	\$ 603.200.000	18.782
<b>Total</b>			<b>\$ 8.054.748</b>	<b>250,80</b>	<b>\$ 4.499.060.000</b>	<b>140.088</b>

- Tipo de cambio (UF) utilizado como referencia \$ 32115,99 pesos al 27/04/2022.

### 3. OBJETIVO Y ALCANCE

---

Se deja constancia que se han revisado los siguientes antecedentes para el desarrollo de la valuación:

<input type="checkbox"/>	Planos del inmueble
<input type="checkbox"/>	Permiso de Edificación
<input type="checkbox"/>	Certificado Recepción Final
<input checked="" type="checkbox"/>	Listado de Roles

<input checked="" type="checkbox"/>	Escrituras de compraventa
<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Serviu
<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Municipal
<input type="checkbox"/>	Estado de pago o valor libro

El alcance de nuestro trabajo no incluye:

- Plantaciones
- Maquinarias
- Instalaciones
- Pertenencias Mineras
- Construcciones

#### FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Predio agrícola fue visitado por Asset Valuation Division de Colliers International con fecha 15/09/2020, con el fin de realizar una inspección física exterior e interior para su posterior valoración.

#### MANDANTE DIRECCIÓN

Forestal Arauco S.A., Rut: 85.805.200-9  
Cantera Forestal San Carlos, comuna de Quilleco, región del Biobío.

#### INSTRUCCIONES

La valoración del activo se ha realizado de acuerdo con las normas aprobadas por IVSC (International Valuation Standards Council). Entendemos que la valoración se destinará exclusivamente para uso interno de Mandante, para efectos de conocer el valor de su cartera.

#### POSICIÓN DEL VALORADOR

Valorador Externo - Confirmamos que Colliers International no tiene conocimiento de la existencia de ningún hecho que pudiera influir en el resultado de una valoración independiente, imparcial y objetiva de acuerdo con las normas de valoración.

#### OBJETIVO

Este trabajo tuvo por objetivo obtener una estimación del Valor Razonable del inmueble tipo Predio agrícola ubicado en Cantera Forestal San Carlos, comuna de Quilleco, Región del Biobío, perteneciente a Forestal Cholguan S.A. de acuerdo a lo indicado por el Servicio de Impuestos Internos.

## 4. SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

### 4.1. FECHA DE VALORACIÓN Y UNIDADES MONETARIAS

El inmueble fue valorado con fecha: 27/04/2022

Unidad Monetaria:	CLP (Chile)	Valor UF:	\$ 32.115,99	T/C a USD:	\$ 847,57
-------------------	-------------	-----------	--------------	------------	-----------

Como fuente de información se utilizó la página web del Servicio de Impuestos Internos [www.sii.cl](http://www.sii.cl) y del Banco Central [www.bcentral.cl](http://www.bcentral.cl).

### 4.2. METODOLOGÍAS ACEPTADAS

Enfoques de valorización aprobados por IVSC (International Valuation Standards Council).

ENFOQUES DE VALUACIÓN	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE MERCADO</b> Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Precios observables en el mercado</li><li>• Transacciones comparables</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE INGRESOS</b> Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capitalización de rentas</li><li>• Metodología del valor residual dinámico</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE COSTOS</b> Costos de replicar el activo, ajustados por depreciación, amortización, funcionalidad y obsolescencia económica.</li></ul>	

### 4.3. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el enfoque de mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como:

“El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes”.

Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

#### Precios observables y transacciones de mercado

El valor de mercado es aquel análisis que le asigna un valor a un activo determinado, basado en medir o estimar el valor de este activo como el resultado de un análisis de inmuebles con similares características.

De este modo entendemos que es posible comparar el valor de nuestro activo entendiendo como tal, aquella suma de dinero que un vendedor podría obtener por un activo similar al valorizado en condiciones estándares de un mercado activo comparable.

Es fundamental que para el proceso de análisis se trabaje con propiedades similares, sustituibles o equivalentes tanto en calidad técnica, constructiva y funcional, analizando todas las similitudes y/o diferencias que puedan tener los comparables en relación al activo analizado, este método es válido siempre y cuando el mercado en análisis sea robusto y presenta gran cantidad de información.

Para el caso de los precios observables, se procedió a recopilar muestras para cada activo a valorizar, considerando información pública relacionada con ofertas de ventas comparables y/o ventas realizadas en un periodo no superior a doce meses de antigüedad.

Se utilizaron criterios de ajuste por acceso, tamaño, clases de suelos, geografía, cierre de negocios para las ofertas de mercado, además de un factor de ajuste para casos especiales. Para todos los casos en que no es posible identificar las características de alguno de estos factores nuestra posición ha sido neutral o indiferente asignando un factor uno.

## 5. INFORME DE VALUACIÓN

### 5.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

Nombre: Forestal Arauco S.A.

Rut: 85.805.200-9

ICT 100662

### 5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Ubicación: Cantera San Carlos

Propietario: Forestal Cholguan S.A.

Comuna: Quilleco

Fecha de Visita: 10/05/2022

Región: del Biobío

Roles: 509-42/43

Tipo de Activo: Predio agrícola

Avalúo Fiscal Total: 7.452.746,515

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA	DESCRIPCIÓN
	<p>La propiedad corresponde a un predio forestal denominado Cantera San Carlos, localizado en el sector norte de la comuna de Quilleco, Región del Biobío. Ubicado al costado poniente de la ruta N-59-Q, la cual se encuentra pavimentada. Emplazado a 10 kilómetros aproximadamente al norte del casco central de la ciudad de Quilleco, a 8 kilómetros de distancia al sur del centro cívico de la comuna de Tucapel y a 2 kilómetros al norte del poblado de Canteras. El sector donde se localiza el predio es de carácter forestal y agrícola.</p> <p>El predio tiene una superficie de 558,56 has, según lo informado en el KMZ suministrado por el cliente, claramente definido en el polígono mostrado en la imagen. Los suelos presentan sectores con topografía plana, lomajes suaves y morfología irregular. La propiedad presenta plantaciones forestales, principalmente pinus radiata, de diversas edades. No se registra la presencia de construcciones dentro del fundo. Según el informe de prospección-SIASA, el predio posee aptitud agrícola, especialmente para el cultivo de avellanos y castaños. El terreno está catalogado con las clases de suelo III-R, III-S, IV-S y VII, según lo indicado en el geoportal del MINAGRI. La propiedad contaría con disponibilidad de derechos de agua, específicamente la cantidad de 377 Lts/seg, de origen subterráneo, según información suministrada por el cliente.</p> <p><b>Notas:</b></p> <p>Para efectos del presente Informe, la propiedad se tasa bajo los supuestos solicitados por el cliente, y que no reflejan ni su condición física actualmente existente ni el valor de la propiedad en su estado actual:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Se valoriza como si la propiedad estuviera completamente destroncada y despejada.</li> <li>2.- Se valoriza parte de la superficie de clase III-S como si fuera de clase III-R (suelos regados), esto quiere decir, suponiendo que dispone de derechos de agua equivalentes a 1 lt/seg/hectárea de riego.</li> <li>3.- Se valoriza como si contara con disponibilidad de 377 Lts/seg de aguas subterráneas inscritas.</li> </ol>

### 5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

						Fecha de Tasación: 27/04/2022		Valor UF: \$ 32.115,99			
N°	Rol Predios	Clase SII	Sup. Há	Forma	Topografía	\$ / Há	U.F. / Há	Valor \$	Valor UF		
PREDIOS	1 509-42/43 Canteras Forestal San Carlos	III-R	377,00	Irregular	Suave	\$ 7.500.000	233,53	\$ 2.827.500.000	88.040		
	2 509-42/43 Canteras Forestal San Carlos	III-S	165,56	Irregular	Suave	\$ 6.000.000	186,82	\$ 993.360.000	30.930		
	3 509-42/43 Canteras Forestal San Carlos	IV-S	11,00	Irregular	Suave	\$ 5.500.000	171,25	\$ 60.500.000	1.884		
	4 509-42/43 Canteras Forestal San Carlos	VII	5,00	Irregular	Suave	\$ 2.900.000	90,30	\$ 14.500.000	451		
<b>Subtotal Terrenos</b>			<b>558,56</b>			<b>\$ 6.970.000</b>	<b>217,18</b>	<b>\$ 3.895.860.000</b>	<b>121.306</b>		
D° DE	N° Origen, cuenca	Caudal Lts/Seg	Tipo	Naturaleza	Captación	Ejercicio	Ciclo	Valor UF Lts/Seg	Valor \$ Lts/Seg	Valor \$	Valor UF
	1 Pozos	377,0	Consuntivo	Subterránea	Mecánica	Permanente	Continuo	49,82	\$ 1.600.000	\$ 603.200.000	18.782
<b>Subtotal Derechos de Agua</b>		<b>377,0</b>						<b>\$ 1.600.000</b>	<b>\$ 603.200.000</b>	<b>18.782</b>	
<b>Totales:</b>								<b>\$</b>	<b>4.499.060.000</b>	<b>140.088</b>	
<b>VALOR FINAL ADOPTADO</b>			<b>559 há</b>			<b>\$/há 8.054.748</b>		<b>\$ 4.499.060.000</b>	<b>UF 140.088</b>		

#### Comentario sobre el valor adoptado:

1. La valoración del suelo se realiza mediante el enfoque de mercado, donde se determinó un valor \$/ha promedio homologado, basado en el análisis de propiedades con características similares y emplazadas en un entorno cercano al predio en estudio. De igual manera, la valoración de los derechos de agua se realiza a través del enfoque de mercado.
2. La propiedad se tasa bajo el supuesto de que se encuentra completamente destroncada y despejada.
3. Los derechos de agua valorizados corresponden a los señalados por el cliente en el archivo denominado "Resumen de Predios.xls". En este caso, el caudal correspondería a 377 Lts/seg. Para efectos de la tasación, se consideraron los siguientes supuestos:
  - Origen: Pozos Profundos
  - Tipo: Consuntivo
  - Naturaleza: Subterránea
  - Ejercicio: Permanente
  - Ciclo: Continuo.
4. Según el informe denominado "Avance pozos Canteras San Carlos", aportado por el cliente, la propiedad cuenta con 9 pozos subterráneos, de los cuales 8 se encuentran habilitados. Cabe destacar que el pozo N° 6 (682), no se encuentra operativo. No se tuvo a la vista las inscripciones ni documentos de regularización de los pozos.
- 5.- El valor informado para los suelos de riego considera el supuesto de la existencia de derechos de agua y por lo tanto no puede ser tomado como valor total de forma independiente al agua asumida.
6. La superficie del predio considerada dentro de la tasación es de 558,56 hectáreas, según lo informado en el KMZ suministrado por el cliente. Esta superficie no coincide con la información aportada en los títulos de dominio ni Certificado de Avalúo Fiscal Detallado.
7. Los valores fueron ajustados de acuerdo a la capacidad agrícola determinados por la clase suelo existente en el predio, según información aportada por el Ministerio de Agricultura en su geoportal <https://ide.minagri.gob.cl/geoweb/>. El detalle de clase de suelo no se indica en el informe de prospección SIASA.

## 6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

### 6.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Tipo de Zona:	Rural	Calidad de suelos:	Buena	Recurrencia heladas:	Moderado
Destino principal:	Agricultura	Disponibilidad agua:	Sí	Accesibilidad:	Normal
Camino principal:	N-59-Q	a	5 mts.	Centro urbano más cercano	a 2 Kms.

**Características generales del sector:** cultivos principales, agroempresas destacables

La propiedad se emplaza al norte de la comuna de Quilleco, a pocos kilómetros del centro cívico de la comuna de Tucapel. El sector se caracteriza por ser una zona predominantemente forestal con grandes plantaciones de pinus radiata en su mayoría.

#### Localización y accesibilidad:

La propiedad se ubica en el sector norte de la comuna de Quilleco, a 31 kilómetros aprox al oriente de la ciudad de Los Angeles. Desde dicha ciudad, se debe tomar la Ruta Q-45, en dirección oriente, y se avanza alrededor de 28 km. hasta llegar a la Ruta N-59-Q, luego, al llegar a esta ruta, se vira al norte y se debe avanzar por 3 km. de distancia, hasta llegar al predio emplazado al costado poniente de la Ruta N-59-Q. Camino pavimentado en buen estado y transitable todo el año.

### 6.2. URBANIZACIÓN DEL SECTOR

Urbanización:	Incompleta	Tipo de Calzada:	Asfalto	Electricidad:	Aérea
Conservación:	Bueno	Agua Potable:	Sin red	Alcantarillado:	Sin red

#### Observaciones:

Propiedad se estima en zona rural, con urbanización incompleta. Caminos interiores de la propiedad de tierra. Sin embargo, es necesario comentar que la propiedad se encuentra muy cercana a la localidad de Canteras por el sur.

### 6.3. CLIMATOLOGÍA - Fuente: <http://es.climate-data.org/>

Clasificación climática de Köppen:	Csb - Templado - Océanico mediterráneo (verano suave)	
Precipitación anual:	1.304 mm	N° de heladas anuales: 26 Abril-Octubre
	T° Media Anual (°C): 12°C	



Climograma

Diagrama de temperatura

#### Descripción:

Quilleco se encuentra a 324 metros sobre el nivel del mar. El clima aquí es suave, y generalmente cálido y templado. Los meses de invierno son mucho más lluviosos que los meses de verano en Quilleco. Este clima es considerado Csb según la clasificación climática de Köppen-Geiger. La temperatura promedio en Quilleco es 12.0 °C. La precipitación es de 1.304 mm al año. El predio se sitúa en un sector desprotegido frente a las heladas. La estadística muestra que en el sector hay una incidencia de 26 heladas anuales entre los meses de Abril y Octubre. Esto corresponde a un régimen de heladas moderado a severo. (fuente Informe análisis agroclimático elaborado por el Ingeniero Agrónomo Fernando Santibáñez).

#### 6.4. NORMATIVA

Observaciones: usos permitidos, normas específicas, modificaciones del plan regulador:

El predio se encuentra fuera del límite urbano, por lo tanto la normativa a la que se acoge corresponde al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

#### 6.5. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

##### Antecedentes Legales

Suelos:		Foja / n° / año	Monto
Inscrip. de Dominio:	CBR de Los Angeles	945/798/1979	-
Derechos de Agua:			
Inscrip. de Aguas:		En proceso de inscripción	-

Comentarios: aspectos legales, servidumbres, gravámenes o restricciones

La inscripción de dominio corresponde a la unidad predial denominada "Canteras Forestal", debidamente inscrita en el CBR de Los Angeles. Es importante señalar que se está tasando una superficie de 558,56 has., de acuerdo a lo solicitado por el cliente. Cuenta con 9 pozos subterráneos perforados, de los cuales 8 se encuentran operativos, según el "Informe de avances de pozos al 25-05-2020", donde se obtiene un caudal total de 377 Lts/seg. Por requerimiento del cliente, la tasación se realiza bajo el supuesto de la existencia de 377 Lts/seg, de naturaleza subterránea tal como se menciona en la planilla "Resumen Predios.xlsx".

#### 6.6. TERRENO

1. Rol: Cantera Forestal San Carlos

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	III, IV,VII	Norte	No se tuvo antecedentes claros de los deslindes del predio
Topografía	Suave	Sur	No se tuvo antecedentes claros de los deslindes del predio
Forma	Irregular	Oriente	No se tuvo antecedentes claros de los deslindes del predio
		Poniente	No se tuvo antecedentes claros de los deslindes del predio

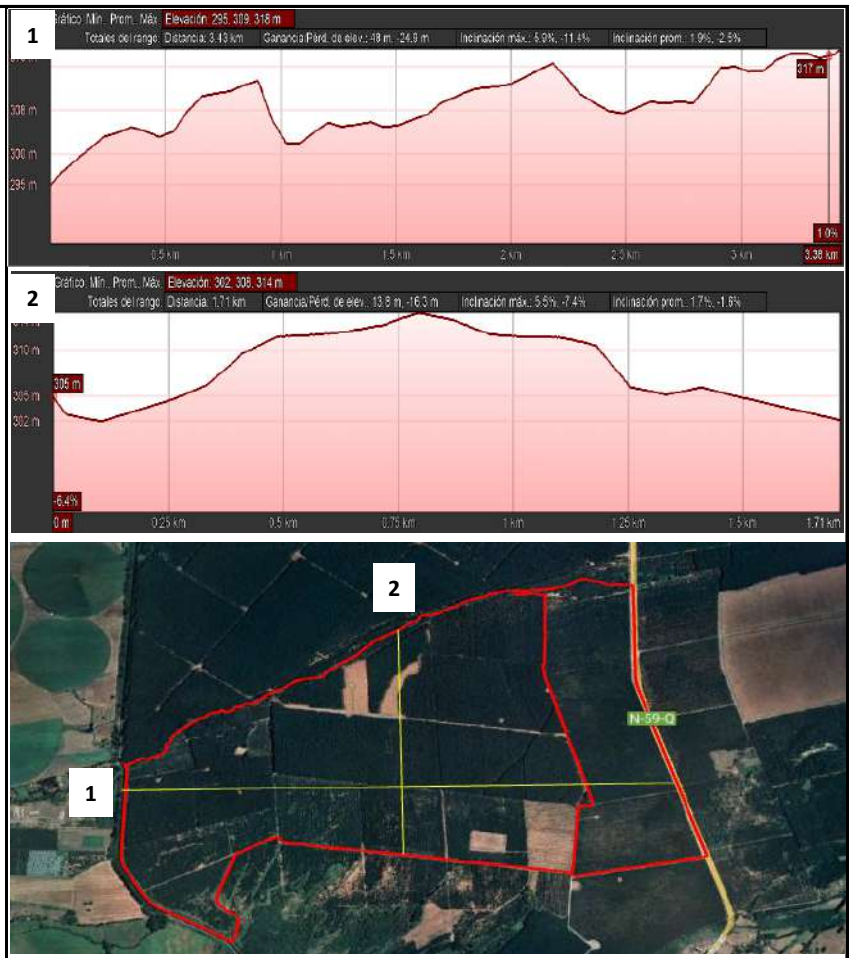
Sup. según plano inscrito:	558,56 Hás	Superficie Total Bruta:	558,56 Hás
Sup. según escrituras:	- Hás	Expropiación :	0,00 Hás
Sup. según SII:	- Hás	Cesión:	0,00 Hás
Sup. según levantamiento:	558,56 Hás	Servidumbres:	0,00 Hás
<b>Sup. adoptada:</b>	<b>558,56 Hás</b>	<b>Superficie Neta Tasada:</b>	<b>558,56 Hás</b>

## Perfil de Elevación

A continuación se muestran los 2 perfiles de elevación de la propiedad:

- En el primer caso se muestra la elevación que recorre el campo de oriente a poniente, mostrando una inclinación máxima de 5,9%, con una altura máxima de 317 metros sobre el nivel del mar.

- En el segundo caso se muestra la elevación que recorre el campo de norte a sur, mostrando una inclinación máxima de 5,5%, con una altura máxima de 314 metros sobre el nivel del mar.



## Serie de suelos

En la parte norte y sur del polígono de 695,64 hectáreas, se identifica la Serie Arenales (ARN): Son suelos profundos mayor a 100 cm, pendiente plana de 0% a 1%, sin erosión, severas limitaciones para los cultivos de la zona. En el lado oriente de la propiedad y en menor proporción se presenta Serie Coreo (COR) que corresponden a suelos mayor a 100 cm., ligeramente inclinados de 1% a 2% de pendiente, sin erosión, sin aptitud frutal, uso preferentemente pastos, praderas. En la parte central del polígono se presenta la Serie Chacaico (CHY): Son suelos moderadamente profundo, de 75 a 100 cm, de pendiente plana 0% a 1%, sin erosión, moderadas limitaciones para los cultivos de la zona.

## Clasificación de capacidad de uso de suelos

Según el ministerio de Agricultura, a través de su plataforma IDE MINAGRI, la propiedad posee clases de suelos III, IV, VII. Las características de la clasificación de uso de suelo correspondiente a la propiedad es la siguiente:

### Clase III

Son terrenos que presentan moderadas limitaciones de uso y su capacidad productiva natural es regular aún cuando puede ser buena para ciertos cultivos específicos. Corresponden a terrenos de topografía plana a moderadamente inclinada, con pendiente de hasta un 5%, caso en que se dificulta seriamente el riego gravitacional, pueden ser suelos delgados y/o presentar moderadas limitaciones de: textura, microrelieve, drenaje, pedregosidad, susceptibilidad a la erosión y salinidad, pudiendo presentar inundaciones temporales u ocasionales. Mediante prácticas de manejo se pueden desarrollar todos los cultivos propios de la zona en que se encuentran, obteniéndose rendimientos en general regulares.

### Clase IV

Corresponden a terrenos planos o inclinados con pendientes superiores al 5%, caso en que presentan serias dificultades para el riego gravitacional, también sus limitaciones pueden ser: suelos muy delgados; textura muy arenosa o muy arcillosa; excesiva pedregosidad que afecta el cultivo; napa de agua superficial, riesgo de inundaciones frecuentes y prolongadas, que pueden impedir el uso del suelo en algún período del año; salinidad alta; suelos erosionados.

Son terrenos que presentan serias limitaciones para los cultivos de la región. En general se adaptan para cereales, empastadas y viñas. En esta clase también se incluyen aquellos terrenos de secano no arable que son puestos bajo riego por la implementación de sistemas de riego tecnificado.

### Clase VII

Son suelos con limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos. Su uso fundamental es pastoreo y forestal. Las restricciones de suelos son más severas que en la Clase VI por una o más de las limitaciones siguientes que no pueden corregirse: pendientes muy pronunciadas, erosión, suelo delgado, piedras, humedad, sales o sodio, clima no favorable, etc.

## 6.7. EDIFICACIONES

No tiene

## 6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS Y MAQUINARIAS

No tiene

## 6.9. PLANTACIONES

La propiedad tiene plantaciones forestales que no se incluyen en la presente tasación.

## 6.10. AGUAS

La propiedad cuenta con 9 pozos subterráneos perforados, de los cuales 8 se encuentran operativos, según el "Informe de avances de pozos al 25-05-2020", donde se obtiene un caudal total de 377 Lts/seg., estos se encuentran en proceso de inscripción en la actualidad. Por requerimiento del cliente, la tasación se realiza bajo el supuesto de la existencia de 377 Lts/seg, de naturaleza subterránea tal como se menciona en la planilla "Resumen de Predios.xlsx". Los pozos perforados son los siguientes:

- Pozo N° 1, profundidad alcanzada de 102 metros, caudal de 45 Lts/seg.
- Pozo N° 2, profundidad alcanzada de 120 metros, caudal de 45 Lts/seg.
- Pozo N° 3, profundidad alcanzada de 113 metros, caudal de 48 Lts/seg.
- Pozo N° 4, profundidad alcanzada de 120 metros, caudal de 70 Lts/seg.
- Pozo N° 5, profundidad alcanzada de 120 metros, caudal de 10 Lts/seg.
- Pozo N° 6, actualmente inoperativo.
- Pozo N° 7, profundidad alcanzada de 132 metros, caudal de 42 Lts/seg.
- Pozo N° 8, profundidad alcanzada de 120 metros, caudal de 63 Lts/seg.
- Pozo N° 9, profundidad alcanzada de 126 metros, caudal de 54 Lts/seg.

### 1. Pozos

Fuente de derecho:	Subterráneo	Tipo:	Consuntivo	Fojas, n° y año:	-
Propietario:	Forestal Cholguan S.A.	Naturaleza:	Subterráneo	Inscripción DGA:	-
Caudal lts/seg.:	377	Ejercicio:	Permanente		

## 7. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el Enfoque de Mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como, "El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes". Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

### 7.1. REFERENCIAS DE MERCADO

Tipo de inmuebles: Terrenos agrícolas con derechos de agua Fecha de Valoración 27/04/2022 Valor UF \$ 32.115,99

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno Hás	Sup. Constr. m²	Valor UF	Valor \$	Índices	
									UF/há	\$/há
1	abr-22	Oferta	Fundo El Túnel, Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	250,0	-	77.843	2.500.000.000	311,37	10.000.000
2	abr-22	Oferta	Predio en Ruta 5 Sur, Los Ángeles	<a href="https://www.ipro">https://www.ipro</a>	246,0	-	61.278	1.968.000.000	249,10	8.000.000
3	abr-22	Oferta	Predio en Cabrero	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	381,0	-	132.600	4.258.580.874	348,03	11.177.378
4	abr-22	Oferta	Predio en Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	238,6	-	101.159	3.248.821.891	423,97	13.616.186
5	abr-22	Oferta	Predio en Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	174,0	-	75.400	2.421.545.987	433,33	13.916.931
6	mar-22	CBR	Hij. A Fundo El Aromo, Los Ángeles	3585/1913/2022	54,0	-	18.091	581.000.000	335,01	10.759.259
<b>Promedio de la muestra:</b>					<b>223,9</b>	<b>-</b>	<b>77.728</b>	<b>2.496.324.792</b>	<b>350,14</b>	<b>11.244.959</b>

Homologación de: Terrenos agrícolas con derechos de agua

n°	Negociación	Acceso	Tamaño	Suelos	Geografía	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Valor \$	Índices	
										UF/há	\$/há
1	-10%	LM	-5% Me	-10% S	0% S	0%	-25%	58.382	1.875.000.000	233,53	7.500.000
2	-10%	LM	-5% Me	-10% S	0% S	0%	-25%	45.958	1.476.000.000	186,82	6.000.000
3	-10%	LM	-5% LMe	-5% S	0% S	0%	-20%	106.080	3.406.864.699	278,43	8.941.902
4	-10%	LM	-5% Me	-10% S	0% S	0%	-25%	75.869	2.436.616.418	317,98	10.212.139
5	-10%	LM	-5% Me	-10% S	0% S	0%	-25%	56.550	1.816.159.490	325,00	10.437.698
6	0%	LM	-5% Me	-10% M	-10% S	0%	-25%	13.568	435.750.000	251,26	8.069.444
<b>Promedio de homologación:</b>								<b>59.401</b>	<b>1.907.731.768</b>	<b>265,50</b>	<b>8.526.864</b>
<b>Propiedad Tasada:</b>								<b>140.088</b>	<b>4.499.060.000</b>	<b>250,80</b>	<b>8.054.748</b>

Desv. Stand. 1.874.923

Error Stand. 838.491

\*Este valor incluye terreno más derechos de agua.

Observaciones: mercado objetivo, interés por el sector, nivel de oferta, demanda, transparencia del mercado.

En el análisis muestral, también se consideró la dispersión de estos datos, obteniendo una desviación estándar (al 95% de nivel de confianza) de 1875000 \$/há, con un error estadístico de 838500 \$/há, lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 7688400 \$/há a 9365400 \$/há, ubicándose esta propiedad en el rango de la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 6 referencias utilizadas para este análisis.

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Caudal Lts./Seg.	Valor UF	Valor \$	Índices	
								UF/Lt./Seg.	\$/Lt./Seg.
1	abr-20	CBR	Aguas subterráneas, Ñuble	<a href="#">72/83/2020</a>	3,1	154	4.960.000	49,82	1.600.000
2	abr-20	CBR	Aguas subterráneas, Ñuble	<a href="#">73/84/2020</a>	4,0	199	6.400.000	49,82	1.600.000
3	jul-20	CBR	Aguas subterráneas, Ñuble	<a href="#">112/129/2020</a>	54,0	3.674	118.000.000	68,04	2.185.185
4	mar-19	Oferta	Aguas subterráneas, La Araucanía	<a href="#">63/121/2020</a>	5,0	156	5.000.000	31,14	1.000.000
<b>Promedio de la muestra:</b>					<b>16,5</b>	<b>1.046</b>	<b>33.590.000</b>	<b>49,70</b>	<b>1.596.296</b>

Observaciones: nivel de oferta, demanda, transparencia del mercado.

La muestra esta compuesta por transacciones de compra-venta de aguas subterráneas ubicadas en la Región del Ñuble y La Araucanía, obteniéndose un promedio de \$1.596.296 lt/seg. Cabe destacar que no se encontraron muestras de mercado ni transacciones de compra-venta representativas en la región del Biobío, por tal razón, se amplió el rango de búsqueda hasta la región del Ñuble y La Araucanía.

## 7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

1. Predio de 250 has ubicado en el sector de Dicao, la comuna de Mulchén, compuesto de suelos clases III-R y IV-S. Actualmente son 120 has regadas. Se destina a cultivos anuales y su topografía es de planicies y lomajes suaves. Incluye derechos de agua.

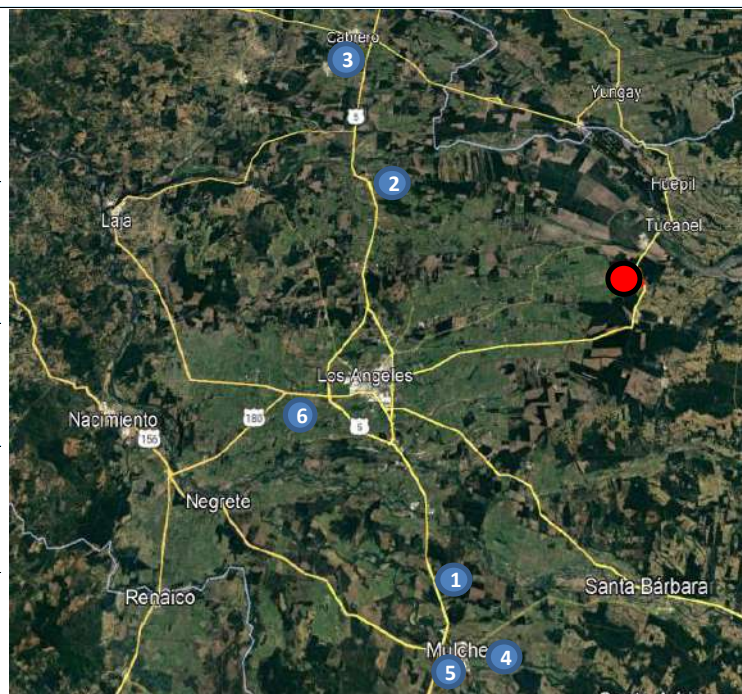
2. Predio de 246 has ubicado frente a la Ruta 5 Sur en la comuna de Los Ángeles. Se compone de suelos de topografía plana aptos para plantaciones frutales. Tiene 262,5 lts/seg de aguas superficiales.

3. Predio de 381 has ubicado en la comuna de Cabrero. Se compone de suelos planos con derechos de agua inscritos. Es apto para cultivos anuales, plantaciones frutales y forestales.

4. Predio de 238,6 has ubicado en la comuna de Mulchén. Se ubica cercano a la Ruta 5 Sur, actualmente destinado a cultivos anuales con pivotes que cubren 120 has.

5. Predio de 174 has ubicado en la comuna de Mulchén. Tiene unas 120 has aptas para cultivos o plantaciones. Deslinda con el canal Bio Bio Sur y tiene derechos de aguas inscritas.

6. Compraventa de predio agrícola denominado Lote A del Fundo El Aromo, comuna de Los Ángeles. Tiene una superficie de 54 has de suelos planos de riego clase I y II de Riego. Suelos planos.



Testigo 1



Testigo 2



Testigo 3



Testigo 4



Testigo 5



Testigo 6

## 8. ANEXOS

### 8.1. PLANO DE UBICACIÓN



Plano de Ubicación



Fotografía Aérea

Fecha de Emisión: 02 de Mayo de 2022



## CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2022

Comuna	: QUILLECO
Número de Rol de Avalúo	: 00509 - 00042
Dirección o Nombre del bien raíz	: CANTERAS FORESTAL
Destino del bien raíz	: FORESTAL

---

AVALÚO TOTAL	: \$	<b>2.785.552.821</b>
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	26.751.232
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	<b>2.758.801.589</b>

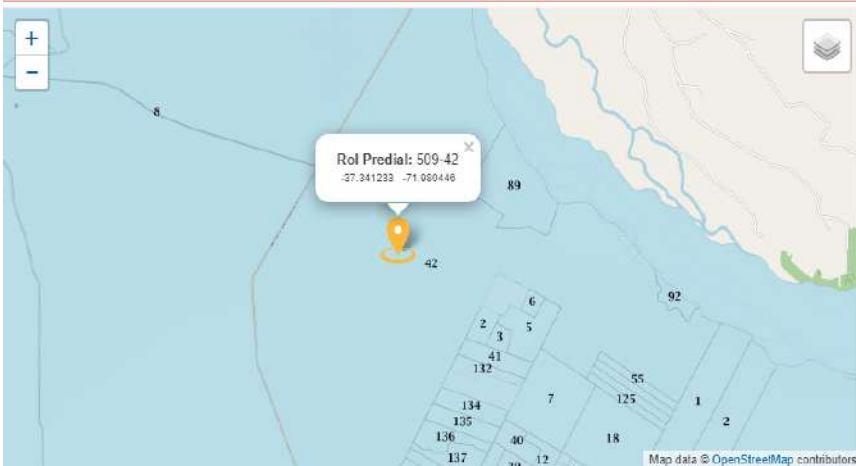
---

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

**Por Orden del Director**



**CERTIFICADO GRATUITO**



**DATO PREDIAL**

**Catastro Legal**

Comuna	QUILLECO	Rol Predial	<b>509-42</b>
<b>Dirección o Nombre de la Propiedad</b>			
CANTERAS FORESTAL			
<b>Ubicación</b>			
RURAL			
<b>Destino</b>			
FORESTAL			
<b>Catastro Valorizado</b>			
Avalúo Total	\$2.785.552.821		
Avalúo Afecto	\$2.758.801.589		
Avalúo Exento	\$26.751.232		

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2022

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

Map data © OpenStreetMap contributors

La información espacial contenida es solo referencial.

8.2. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).


Fecha de Emisión: 02 de Mayo de 2022

### CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2022

Comuna	:	QUILLECO
Número de Rol de Avalúo	:	00509 - 00043
Dirección o Nombre del bien raíz	:	CANTERAS FORESTAL
Destino del bien raíz	:	FORESTAL

---

AVALÚO TOTAL	:	\$ 4.667.193.694
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$ 26.751.232
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$ 4.640.442.462


---

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

**Por Orden del Director**



**CERTIFICADO GRATUITO**



Map data © OpenStreetMap contributors

La información espacial contenida es solo referencial.

#### DATO PREDIAL

---

#### Catastro Legal

Comuna: **QUILLECO**

Rol Predial: **509-43**

Dirección o Nombre de la Propiedad: **CANTERAS FORESTAL**

Ubicación: **RURAL**

Destino: **FORESTAL**

---

#### Catastro Valorizado

Avalúo Total: \$4.667.193.694

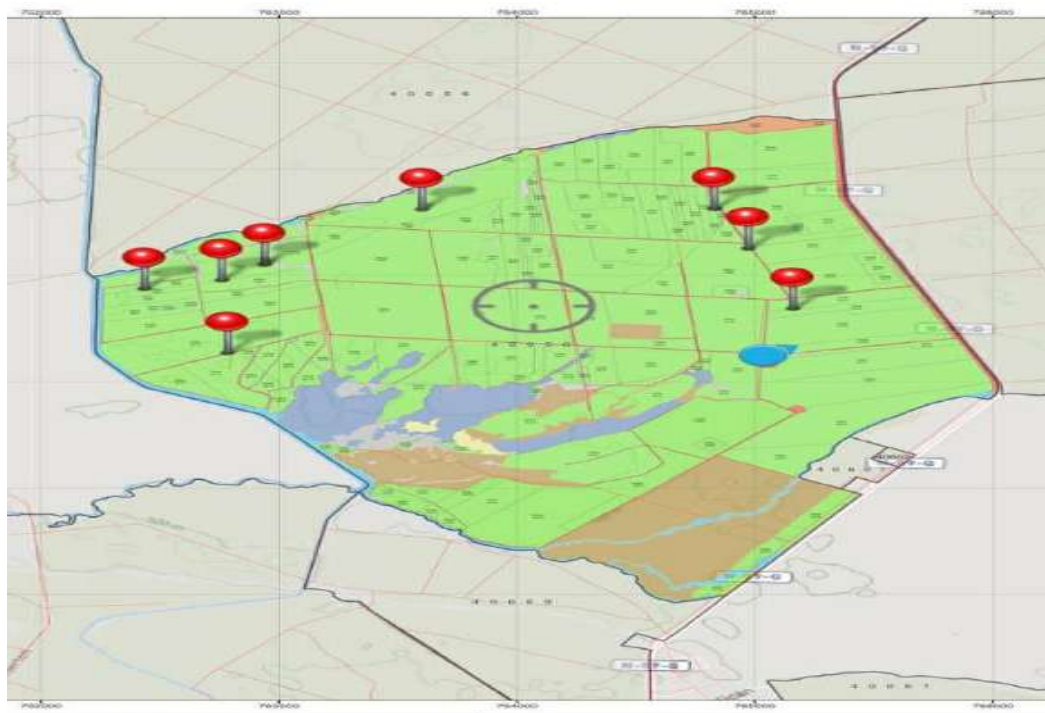
Avalúo Afecto: \$4.640.442.462

Avalúo Exento: \$26.751.232

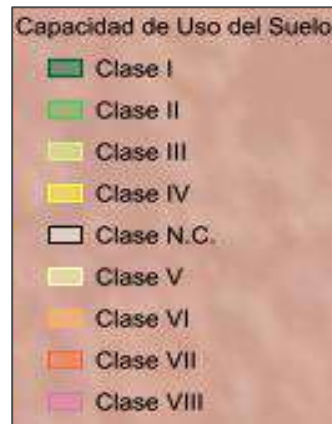
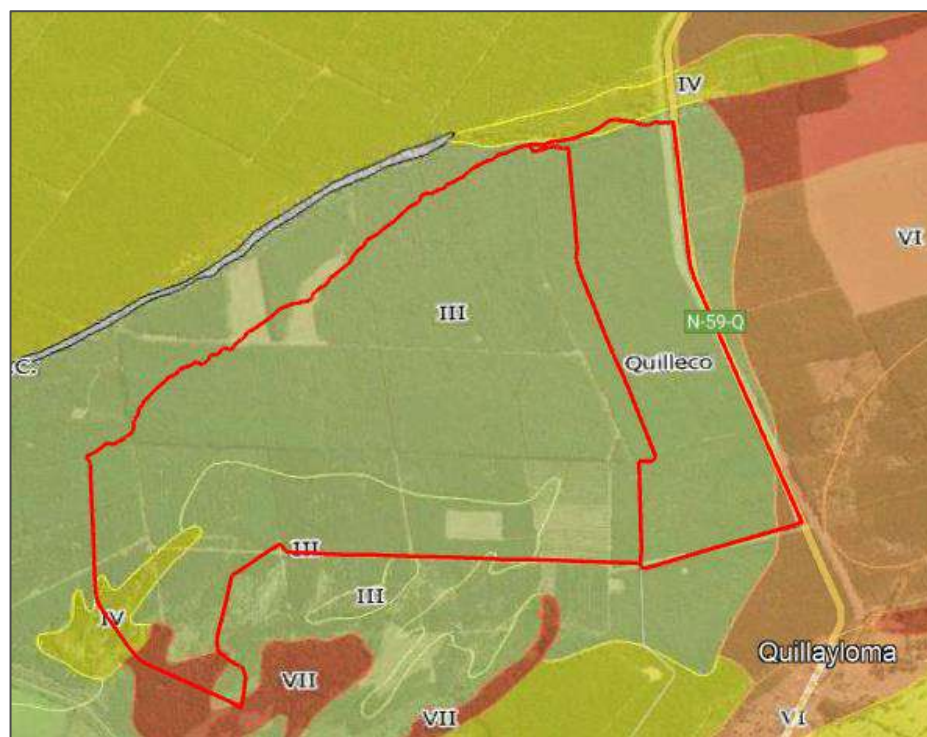
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2022

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

8.2. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).



Plano de ubicación de los pozos subterráneos



Capacidad de uso de suelo informada por Cirén: Clases III, IV y VII.

**COPIA DE INSCRIPCIÓN**  
**REGISTRO DE PROPIEDAD FJS. 945. N° 798 AÑO 1979**

**N° 798.** Los Angeles, veinte (20) de Noviembre de mil Ecuatoriano el donante  
 Compraventa de la que consta el  
 Sociedad Forestal Chulguán S.A. escritura del veintidós de  
 Chulguán S.A. ra otorgada en Santiago con fecha veintidós 24.49 Lira a favor de  
 de Agosto del presente año, ante el Notario don 100.000.000.000  
 de seguros de Eduardo de Curuxada Roldan, consta: que el Soc. 1979. = 2  
 Social, sucesor legal de los bienes  
 de la ex. Caja de Seguros obligatorio, por intermedio transferido al  
 de su representante legal y Director General don Este N° 15-19-1  
 plante don don Alfonso Astorga Riveros, cuya a p 4405 nta  
**Folio N° 7845** Personería se acredita con el Decreto Programático N° 3049 año 1979  
 se en dicha escritura, Contador Auditor, doni - B-19-2 a  
 ciliado en Santiago, en cumplimiento a la Res. N° 4406 v 3050  
 lución número cuarenta de veintidós de junio del año 1979  
 año en curso, de la Subsecretaría de Provincia de Cotacachi, el folio de  
 al del Ministerio del Trabajo y Previsión So - B-19-3 a p 440  
 cial, de la cual tomó razón la Contraloría Ge. N° 3051 año 1979  
 uera de la República e inserta en su lista - 1974 a p 4409  
 la escritura y de acuerdo a los demás documen - N° 3052 año 1979  
 tos insertos en la misma, vendida, cedida y trans - N° 3053 año 1979  
 firió a la Sociedad Forestal Chulguán S.A. B-19-5 a p 4410  
 N° la que compró, aceptó y adquirió para sí - N° 3054 año 1979  
 N° 3048/1261/79  
 N° 3047/1262/79  
 N° 3100/1263/79  
 Archivo Plano  
 N° 1144/2014  
 B-19-1/2014





CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE.-

**CERTIFICO:** Que la inscripción de dominio de Fojas 945 N° 798 del Registro de Propiedad del año 1.979, y que en copia fotostática precede, se encuentra **VIGENTE** a la fecha en que expido este certificado, **respecto del resto de la propiedad a que ella se refiere,** deduciendo lo transferido según dan cuenta las respectivas notas copiadas al margen.-Los Ángeles, cuatro (04) de Julio del año dos mil diecisiete (2.017).-cms.-

  
JUAN CARLOS CIFUENTES CANALES  
Conservador - Archivero  
Reemplazante  
(Art. 177, Ley N° 18.700)



8.3. FOTOGRAFÍAS







## 9. PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS

---

### BASES DE LA VALORACIÓN

En el informe de valoración se establece el objeto de la valoración y, salvo que se estipule lo contrario, las bases de la valoración responden a las normas internacionales IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

### FUENTES DE INFORMACIÓN

En el informe de valoración se detallan las Fuentes de Información utilizadas. Colliers International acepta como correcta y completa la información facilitada por las fuentes indicadas en el informe, y sume que dicha información es fiable, precisa y completa. La información facilitada por el Mandante y Organismos Públicos, salvo que se indique expresamente lo contrario, Colliers International considera que la información analizada es correcta, exacta, adecuada y actualizada y que no ha sido corregida o modificada, reflejando la verdadera situación en la que se encuentra.

Nuestro análisis y valoración han sido realizados en base a criterios de buena fe y asumiendo como razonables los supuestos utilizados para la elaboración del informe.

### COSTES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Colliers International no ha analizado la calidad del terreno en los que se encuentran ubicados los activos (posible inestabilidad o contaminación del suelo), asumiendo que las condiciones del suelo son adecuadas para la construcción de los activos allí situados o el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios (sobrecarga del suelo, condiciones del terreno, etc.). Salvo indicación en contra, entendemos que los materiales, las instalaciones y el terreno se encuentran en buenas condiciones.

Los informes de valoración no contemplan la realización de un análisis detallado del terreno ni de las condiciones estructurales de los activos. Colliers International no ha comprobado ni testado la estructura y características técnicas de los activos ni ha solicitado ningún estudio independiente para analizar aquellas zonas de la propiedad que se encuentran al descubierto y que no son fácilmente accesibles o visibles, ni la posible utilización de materiales considerados perjudiciales para la salud o peligrosos. Asimismo, Colliers no ha comprobado que la propiedad no tenga fallos estructurales, podredumbre, plagas o cualquier otro defecto como falta de solidez o la posible utilización de materiales perniciosos durante su construcción.

Sin embargo, en el informe de valoración se recogen los comentarios sobre aquellas faltas, defectos aparentes o activos en mal estado de conservación, que hayan sido detectados durante la visita a los activos o de los que hayamos sido oportunamente informados.

## 10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

---

El presente Análisis es el resultado de una estimación de valoración independiente, parcial, limitada y aproximada de los inmuebles y ha sido realizado con las limitaciones y conforme a las bases de valoración y asunciones descritas anteriormente.

Colliers International, no ha emitido ningún juicio, ni garantiza ningún aspecto comercial, financiero, fiscal, contable, actuarial o legal, ni con la adecuación de los seguros o de cualquier otro contrato o de las condiciones técnicas o físicas de los inmuebles.

En el supuesto de que se produjese una modificación en los inmuebles o que cualquiera de las bases de valoración o asunciones descritas resultase incorrecta o inadecuada, el Análisis podría tener que ser revisado. A este respecto, Colliers International no será responsable frente al mandante, ni frente a ningún tercero en relación con la Estimación de Valoración, por la inexactitud de las bases de valoración adoptadas o las asunciones realizadas.

El presente Análisis y sus Anexos se emiten a favor y para el uso exclusivo del Mandante. El Informe y sus Anexos son confidenciales y no deben ser revelados a ningún tercero sin la autorización previa y por escrito de Colliers International. Adicionalmente, ninguna otra persona deberá tener acceso al contenido del mismo sin autorización previa de Colliers International, sin que Colliers sea responsable ante terceros. En caso contrario, Colliers International, no será responsable por ninguna cuestión al margen del alcance y las limitaciones del presente informe o del fin para el que se ha emitido.

Colliers International no asume ningún tipo de compromiso de exclusividad en relación con el propósito, ámbito, objeto y contenido del presente Análisis. La preparación de este Análisis y la Estimación de Valoración no limita ningún sentido la facultad de Colliers International de asesorar, cooperar, asistir, valorar o en cualquier otra forma, estar vinculado con el Mandante en el futuro.

Este informe de valoración ha sido preparado sobre las bases y circunstancias específicas del mercado inmobiliario en el momento de la evaluación de los activos y basada en datos, información y documentación proporcionada por el cliente y nuestras fuentes de mercado a la fecha de la valoración.

### Los profesionales que firman este Informe, declaran que:

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 valuación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble 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, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la valuación, en conformidad al artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

Atentamente:



**Bernardita Latorre**

Gerente

Tasación de Activos Fijos



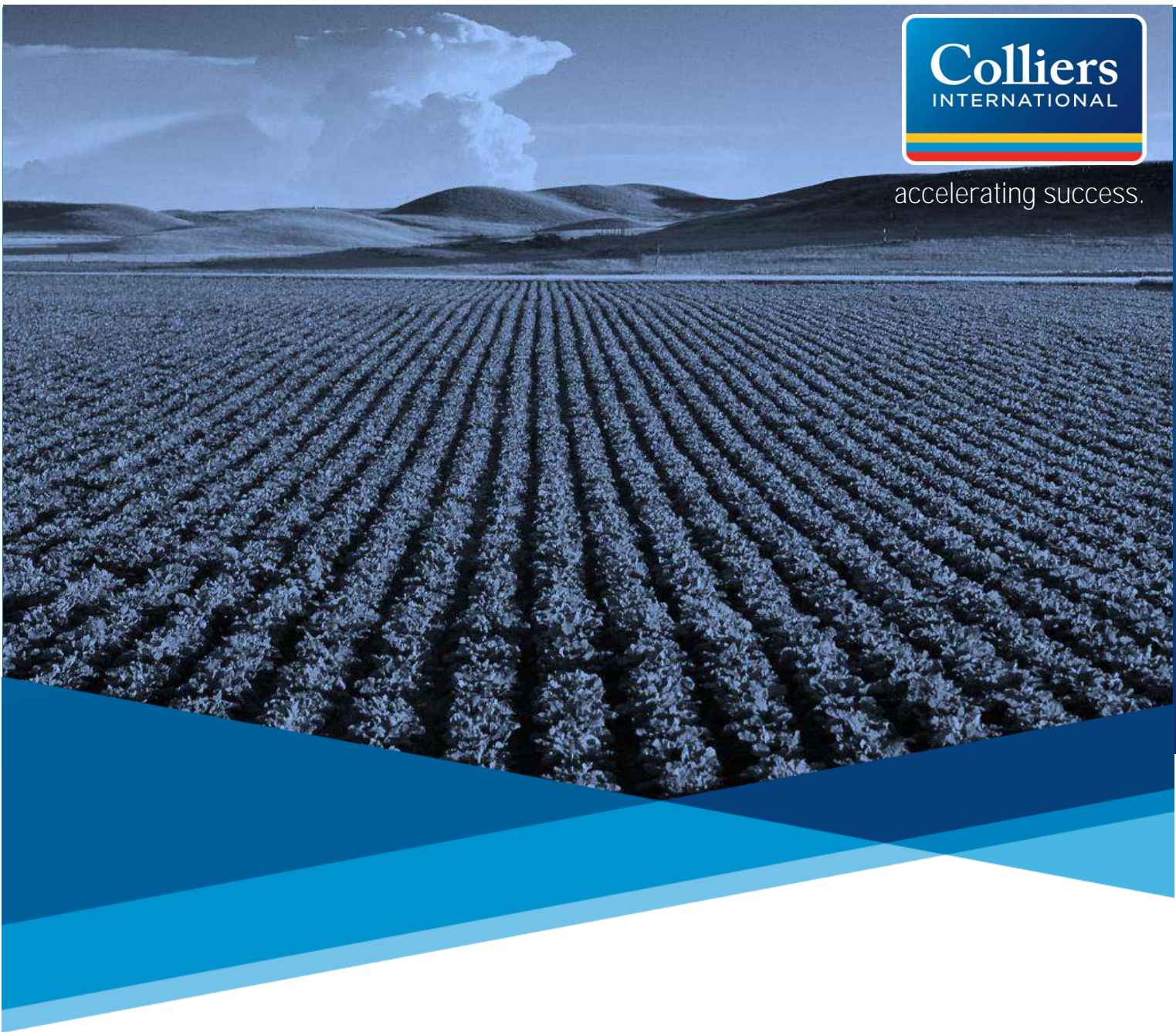
**Pilar Rodríguez**

Analista Senior

Tasación de Activos Fijos



accelerating success.



## INFORME DE VALUACIÓN

Valoración de Mercado

Predio agrícola, Fundo Cruz de Piedra  
Comuna de Tucapel, región del Biobío.

Inmueble de propiedad de: Forestal Cholguan S.A.  
Solicitado por: Forestal Arauco S.A.

---

Santiago de Chile, fecha de informe: 27/04/2022

## TABLA DE CONTENIDOS

---

	Capítulo	Página
1.	CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS	3
2.	RESUMEN EJECUTIVO	4
3.	OBJETIVO Y ALCANCE	5
4.	SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES	6
5.	INFORME DE VALUACIÓN	7
6.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD	8
7.	ENFOQUE DE MERCADO	13
8.	ANEXOS	15
9.	PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	19
10.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	20

# 1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS

Santiago, 27/04/2022.

Estimados Señores  
Forestal Arauco S.A.

El Regidor 66, piso 12  
Las Condes  
Santiago, Chile  
Tel: (56-2) 496 1500  
www.colliers.cl

## De nuestra consideración

Tenemos el agrado de adjuntar el informe que contiene los resultados de la estimación del valor justo de algunos de los bienes inmuebles de propiedad de Forestal Cholguan S.A. (en adelante, el inmueble "Predio agrícola" o "La Propiedad").

Para la estimación del valor razonable, se utilizaron criterios consecuentes con el tipo de activo, su uso esperado, su ubicación, estado de conservación y a los antecedentes contenidos en la documentación entregada por el mandante.

## Propósito

La presente valoración ha sido preparada por Colliers International a solicitud de Forestal Arauco S.A., rut: 85.805.200-9, en los términos establecidos en la propuesta remitida al mandante. El informe incluye la valoración en términos inmobiliarios de la propiedad ubicada en Fundo Cruz de Piedra, comuna de Tucapel, con fecha 27/04/2022.

Nuestro trabajo ha considerado la inspección de la propiedad, verificación del estado de ésta, la revisión de la información provista por el mandante y el análisis de la información pública y de mercado disponible.

## Limitaciones de nuestro alcance

Cabe destacar que la información proporcionada por el cliente no ha sido objeto de auditoría ni de verificación de nuestra parte. Por lo tanto, como se estableció en nuestra propuesta, es responsabilidad del mandante la veracidad y confiabilidad de los datos proporcionados, quedando las conclusiones de nuestro trabajo suietos a dicho alcance.

Sujeto a nuestra obligación de realizar nuestro trabajo con cuidado y habilidad razonable, no tendremos ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier naturaleza, derivadas de información que se haya retenido, ocultado o tergiversado a nosotros por parte del propietario, corredor de propiedades, o empleados de la sociedad solicitante o cualquier otra persona a las cuales nosotros hemos realizado consultas, exceptuando en la medida en que dicha pérdida o daño se produce como consecuencia de nuestra mala fe o dolo en la retención, ocultamiento o tergiversación que debería ser evidente para nosotros, sin una nueva petición de la información proporcionada y requerida a nosotros para ser considerada por nosotros bajo los términos de nuestro compromiso.

El presente informe está dirigido a la administración superior de Forestal Arauco S.A. y, por lo tanto, no debe ser considerado para ningún otro propósito, por lo que la entrega de éste a terceros debe contar con nuestra autorización, en ese caso particular, se deberá firmar una "carta de entrega de informes a terceros" que delimita las condiciones de su utilización y nuestra responsabilidad al respecto.

Para la aclaración de cualquier duda o comentarios, solicitamos se pongan en contacto directamente con Colliers International.

Saludamos atentamente a usted,  
Colliers International



Bernardita Latorre

Gerente

Tasación de Activos Fijos



Pilar Rodríguez

Analista Senior

Tasación de Activos Fijos

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Forestal Arauco S.A., hemos realizado la valuación del inmueble tipo Predio agrícola, ubicado en Fundo Cruz de Piedra, comuna de Tucapel, región del Biobío. A los efectos de nuestro trabajo, entendemos como valor razonable de mercado lo siguiente:

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

Como resultado de la metodología aceptada por IVSC (International Valuation Standards Council) y procedimientos de valorización aplicados, el valor estimado de la propiedad con fecha 27/04/2022, es el siguiente:

Cuadro de valoración adoptada

Predio agrícola Ítem	Cantidad	Unidad	Valor Unitario		Valor Razonable	
			(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Terreno	1.500,00	Hás	\$ 6.600.000	205,51	\$ 9.900.000.000	308.258
Derechos de Agua	3.000,00	Lts/Seg	\$ 1.500.000	46,71	\$ 4.500.000.000	140.117
<b>Total</b>			<b>\$ 9.600.000</b>	<b>298,92</b>	<b>\$ 14.400.000.000</b>	<b>448.375</b>

- Tipo de cambio (UF) utilizado como referencia \$ 32115,99 pesos al 27/04/2022.

### 3. OBJETIVO Y ALCANCE

---

Se deja constancia que se han revisado los siguientes antecedentes para el desarrollo de la valuación:

<input type="checkbox"/>	Planos del inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	Escrituras de compraventa
<input type="checkbox"/>	Permiso de Edificación	<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Serviu
<input type="checkbox"/>	Certificado Recepción Final	<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Municipal
<input checked="" type="checkbox"/>	Listado de Roles	<input type="checkbox"/>	Estado de pago o valor libro

El alcance de nuestro trabajo no incluye:

- Plantaciones
- Maquinarias
- Instalaciones
- Pertenencias Mineras
- Construcciones

#### FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Predio agrícola fue visitado por Asset Valuation Division de Colliers International con fecha 00/01/1900, con el fin de realizar una inspección física exterior e interior para su posterior valoración.

#### MANDANTE DIRECCIÓN

Forestal Arauco S.A., Rut: 85.805.200-9  
Fundo Cruz de Piedra , comuna de Tucapel, región del Biobío.

#### INSTRUCCIONES

La valoración del activo se ha realizado de acuerdo con las normas aprobadas por IVSC (International Valuation Standards Council). Entendemos que la valoración se destinará exclusivamente para uso interno de Mandante, para efectos de conocer el valor de su cartera.

#### POSICIÓN DEL VALORADOR

Valorador Externo - Confirmamos que Colliers International no tiene conocimiento de la existencia de ningún hecho que pudiera influir en el resultado de una valoración independiente, imparcial y objetiva de acuerdo con las normas de valoración.

#### OBJETIVO

Este trabajo tuvo por objetivo obtener una estimación del Valor Razonable del inmueble tipo Predio agrícola ubicado en Fundo Cruz de Piedra , comuna de Tucapel, Región del Biobío, perteneciente a Forestal Cholguan S.A. de acuerdo a lo indicado por el Servicio de Impuestos Internos.

## 4. SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

### 4.1. FECHA DE VALORACIÓN Y UNIDADES MONETARIAS

El inmueble fue valorado con fecha: 27/04/2022

<b>Unidad Monetaria:</b>	CLP (Chile)	<b>Valor UF:</b>	\$ 32.115,99	<b>T/C a USD:</b>	\$ 847,57
--------------------------	-------------	------------------	--------------	-------------------	-----------

Como fuente de información se utilizó la página web del Servicio de Impuestos Internos [www.sii.cl](http://www.sii.cl) y del Banco Central [www.bcentral.cl](http://www.bcentral.cl).

### 4.2. METODOLOGÍAS ACEPTADAS

Enfoques de valorización aprobados por IVSC (International Valuation Standards Council).

<b>ENFOQUES DE VALUACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE MERCADO</b> Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Precios observables en el mercado</li><li>• Transacciones comparables</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE INGRESOS</b> Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capitalización de rentas</li><li>• Metodología del valor residual dinámico</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE COSTOS</b> Costos de replicar el activo, ajustados por depreciación, amortización, funcionalidad y obsolescencia económica.</li></ul>	

### 4.3. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el enfoque de mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como:

“El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes”.

Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

#### Precios observables y transacciones de mercado

El valor de mercado es aquel análisis que le asigna un valor a un activo determinado, basado en medir o estimar el valor de este activo como el resultado de un análisis de inmuebles con similares características.

De este modo entendemos que es posible comparar el valor de nuestro activo entendiendo como tal, aquella suma de dinero que un vendedor podría obtener por un activo similar al valorizado en condiciones estándares de un mercado activo comparable.

Es fundamental que para el proceso de análisis se trabaje con propiedades similares, sustituibles o equivalentes tanto en calidad técnica, constructiva y funcional, analizando todas las similitudes y/o diferencias que puedan tener los comparables en relación al activo analizado, este método es válido siempre y cuando el mercado en análisis sea robusto y presenta gran cantidad de información.

Para el caso de los precios observables, se procedió a recopilar muestras para cada activo a valorizar, considerando información pública relacionada con ofertas de ventas comparables y/o ventas realizadas en un periodo no superior a doce meses de antigüedad.

Se utilizaron criterios de ajuste por acceso, tamaño, clase de suelo, geografía y cierre de negocios para las ofertas de mercado, además de un factor de ajuste para casos especiales. Para todos los casos en que no es posible identificar las características de alguno de estos factores nuestra posición ha sido neutral o indiferente asignando un factor uno.

## 5. INFORME DE VALUACIÓN

### 5.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

Nombre: Forestal Arauco S.A.

Rut: 85.805.200-9

ICT 100661

### 5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Ubicación: Fundo Cruz de Piedra

Propietario: Forestal Cholguan S.A.

Comuna: Tucapel


Fecha de Visita:

Región: del Biobío

Roles: 254-1

Tipo de Activo: Predio agrícola

Avalúo Fiscal Total: \$ 1.945.917.499

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA	DESCRIPCIÓN
	<p>La propiedad corresponde a un predio forestal, denominado Cruz de Piedra, rol de avalúo 254-1, ubicado en la comuna de Tucapel entre las ciudades de Huepil y Tucapel en la Región del Biobío. Tiene amplio frente por Rutas N-971 y N-965, las cuales se encuentran pavimentadas. Tiene una superficie de 1.500 has según su título de dominio y se compone de suelos principalmente planos o lomajes suaves clasificados como VI y VII. Actualmente presenta plantaciones forestales.</p> <p>Según el informe de prospección-SIASA, el predio posee aptitud agrícola, especialmente para el cultivo de avellanos y nogales. La propiedad cuenta con derechos de agua del Canal Los Litres por un total de 1.046,3 regadores.</p> <p>Al interior de la propiedad se observan líneas de alta tensión que pasan a través de una servidumbre.</p> <p><b>Notas:</b></p> <p>Para efectos del presente Informe, la propiedad se tasa bajo los supuestos solicitados por el cliente, y que no reflejan ni su condición física actualmente existente ni el valor de la propiedad en su estado actual:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Se valoriza como si la propiedad estuviera completamente destroncada y despejada.</li> <li>2.- Se valoriza como si la propiedad fuera de clase IV-R (apta para el uso agrícola), esto quiere decir, suponiendo todas las mejoras necesarias respecto a la condición actual de la capacidad de uso de suelos que es clases VI y VII.</li> <li>3.- <b>Se valorizan derechos de agua que corresponderían al riego de esta propiedad por un caudal de 3.000 lts/seg. Este caudal es considerado excedentario para el riego de esta propiedad. No se dispone de información legal que respalde la existencia actual de dicho caudal.</b></li> <li>4.- El valor de suelo informado para clase IV-R se considera disponiendo al menos 1 lt/seg/ha para su riego.</li> </ol>

### 5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

Fecha de Tasación: 27/04/2022

Valor UF: \$ 32.115,99

Dº DE PREDIOS	Nº	Rol	Predios	Clase supuesta	Sup. Hás	Forma	Topografía	\$ / Hás	U.F. / Hás	Valor \$	Valor UF	
	1	254-1	Fundo Cruz de Piedra (Actualmente clase VI)	IV-R	1220,00	Irregular	Suave	\$ 6.600.000	205,51	\$ 8.052.000.000	250.716	
2	254-1	Fundo Cruz de Piedra (Actualmente clase VII)	IV-R	280,00	Irregular	Suave	\$ 6.600.000	205,51	\$ 1.848.000.000	57.541		
<b>Subtotal Terrenos</b>					<b>1500,00</b>		<b>\$ 6.600.000</b>	<b>205,51</b>	<b>\$ 9.900.000.000</b>	<b>308.258</b>		
Dº DE	Nº	Origen, cuenca	Caudal Lts/Seg	Tipo	Naturaleza	Captación	Ejercicio	Ciclo	Valor UF Lts/Seg	Valor \$ Lts/Seg	Valor \$	Valor UF
	1	Canal Los Litres (1.046,3 regadores)	3.000,0	Consuntivo	Superficial	Gravitacional	Permanente	Continuo	46,71	\$ 1.500.000	\$ 4.500.000.000	140.117
	<b>Subtotal Derechos de Agua</b>		<b>3.000,0</b>							<b>\$ 1.500.000</b>	<b>\$ 4.500.000.000</b>	<b>140.117</b>
<b>Totales:</b>										<b>\$ 14.400.000.000</b>	<b>448.375</b>	
<b>VALOR FINAL ADOPTADO</b>								<b>\$/há \$ 9.600.000</b>	<b>\$ 14.400.000.000</b>	<b>UF 448.375</b>		

#### Comentario sobre el valor adoptado:

1. La valoración del suelo se realiza mediante el enfoque de mercado, donde se determinó un valor \$/ha promedio homologado, basado en el análisis de propiedades con características similares y emplazadas en un entorno cercano al predio en estudio. De igual manera, la valoración de los derechos de agua se realiza a través del enfoque de mercado.
2. La propiedad se tasa bajo el supuesto de que se encuentra completamente destroncada y habilitada para la explotación agrícola.
3. Los derechos de agua valorizados corresponden a los señalados por el cliente de la inscripción de Fojas 1, Número 1 del año 1983 en el Registro de Propiedad de aguas de Yungay, correspondientes a 1.046,3 regadores del Canal Los Litres. Estos derechos corresponderían a 3.000 lts/seg. No se tuvo a la vista equivalencia de regadores en litros por segundo de la Asociación de Canallistas respectivas.
- 4.- El valor informado para los suelos de riego considera la existencia de derechos de agua disponibles para la propiedad y por lo tanto no puede ser tomado como valor total de forma independiente al agua asumida

## 6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

### 6.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Tipo de Zona:	Rural	Calidad de suelos:	Normal	Recurrencia heladas:	Marzo a Noviembre
Destino principal:	Agricultura	Disponibilidad agua:	Si	Accesibilidad:	Expedita
Camino principal:	Ruta N-965 une Huepil y Cholguan	a	6,4 kms.	Centro urbano más cercano	a 1 Kms.

**Características generales del sector:** cultivos principales, agroempresas destacables

La propiedad se emplaza en el sector norte de la comuna de Tucapel, cercana al centro cívico de la comuna de Yungay y de la ciudad de Huépil. El sector se caracteriza por ser predominantemente forestal con grandes plantaciones de pinus radiata en su mayoría. Es una zona con buenos suelos para desempeñar proyectos agrícolas y forestales.

**Localización y accesibilidad:**

El predio está ubicado a 6 km de la ciudad de Huépil como centro urbano más cercano y a 55 km de la ciudad de Los Ángeles. Se accede al predio por ruta N-965 que une la ciudad de Huépil Y el pueblo de Cholguán. En el km 6,4 aproximadamente.

### 6.2. URBANIZACIÓN DEL SECTOR

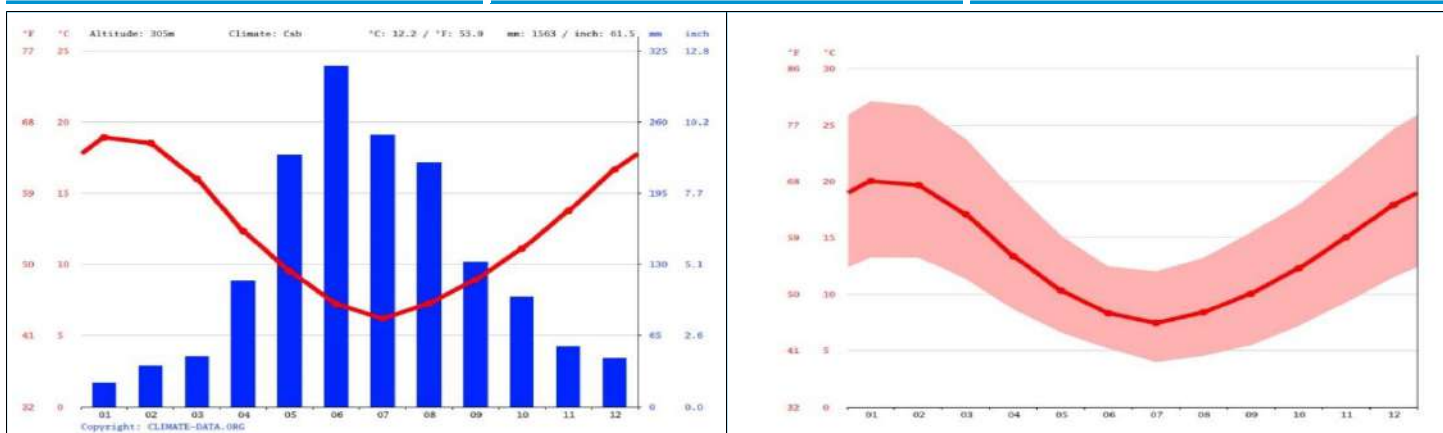
Urbanización:	Incompleta	Tipo de Calzada:	Asfalto	Electricidad:	Aérea
Conservación:	Bueno	Agua Potable:	Sin red	Alcantarillado:	Sin red

**Observaciones:**

El predio posee electricidad trifásica.

### 6.3. CLIMATOLOGÍA - Fuente: <http://es.climate-data.org/>

Clasificación climática de Köppen:	Csb - Templado - Oceánico mediterráneo (verano suave)				
Precipitación anual:	1.563 mm	T° Media Anual °C:	12,2	N° de heladas anuales:	20 Marzo-Noviembre



Climograma

Diagrama de temperatura

**Descripción:**

La menor cantidad de lluvia ocurre en enero. El promedio de este mes es 22 mm. 311 mm, mientras que la caída media en junio. El mes en el que tiene las mayores precipitaciones del año. Las temperaturas son más altas en promedio en enero, alrededor de 18.9 °C. El mes más frío del año es de 6.2 °C en el medio de julio.

## 6.4. NORMATIVA

Observaciones: usos permitidos, normas específicas, modificaciones del plan regulador:

El predio se encuentra fuera del límite urbano, por lo tanto la normativa a la que se acoge corresponde al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

## 6.5. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

### Antecedentes Legales

Suelos:		Foja / n° / año	Monto
Inscrip. de Dominio:	CBR de Yungay	99/105/1980	-
Derechos de Agua:			
Inscrip. de Aguas:	CBR de Yungay	01/01/1983	-

Comentarios: aspectos legales, servidumbres, gravámenes o restricciones

El rol 254-1 denominado "Cruz de Piedra" posee una superficie total de 1.500 has. Sus derechos de agua corresponden a 1.046,3 Regadores señalados en la escritura fj 1 N°1 año 1983, y que según la información otorgada por el cliente corresponden a 3.000 lts/seg.

## 6.6. TERRENO

1. Rol: 254-1 Fundo Cruz de Piedra (Actualmente clase VI)

Fuente del Indes: Escrituras

Clases	VI	Norte	Camino publico de Monteaguila a Polcura en parte de el ferrocarril de Monteaguila a Polcura de por medio.
Topografía	Suave	Sur	Canal Irrarrazaval y camino vecinal a Tucapel que separa del resto del Fundo cruz de piedra.
Forma	Irregular	Oriente	Propiedad de Riutard Hernadez y resto del fundo cruz de piedra.
		Poniente	Fundo Los Litres antes campos y otros.

Sup. según plano inscrito:	- Hás	Superficie Total Bruta:	1.500,00 Hás
Sup. según escrituras:	1.500,00 Hás	Expropiación :	0,00 Hás
Sup. según SII:	1.550,40 Hás	Cesión:	0,00 Hás
Sup. según levantamiento:	- Hás	Servidumbres:	0,00 Hás
<b>Sup. adoptada:</b>	<b>1.500,00 Hás</b>	<b>Superficie Neta Tasada:</b>	<b>1.500,00 Hás</b>

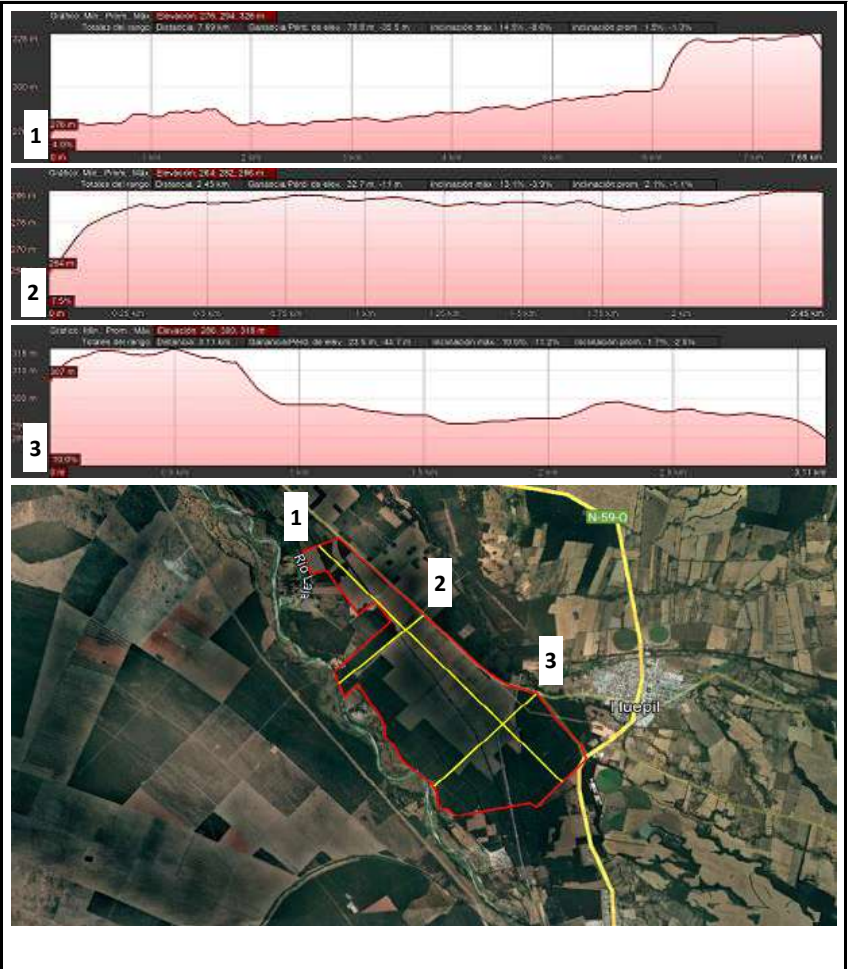
## Perfil de Elevación

A continuación se muestran los 3 perfiles de elevación de la propiedad:

- En el primer caso se muestra la elevación que recorre el campo de norponiente a suroriente, mostrando una inclinación máxima de 14,5%, con una diferencia de altura de 52 m entre el punto más alto y el más bajo en una distancia de 7.690 m.

- En el segundo caso se muestra la elevación que recorre el campo de surponiente a nororiente en el sector norponiente de la propiedad, mostrando una inclinación máxima de 13,1%, con una diferencia de altura de 22 m entre el punto más alto y el más bajo en una distancia de 2.450 m.

- En el tercer caso se muestra la elevación que recorre el campo de surponiente a nororiente en el sector suroriente del predio, mostrando una inclinación máxima de 11,2%, con una diferencia de altura de 32 m entre el punto más alto y el más bajo en una distancia de 3.110 m.



## Serie de suelos

La propiedad presenta Serie Coreo (COR): Corresponden a suelos mayores a 100 cm. ligeramente inclinados de 1% a 2% de pendiente, sin erosión, sin aptitud frutal, uso preferentemente pastos, praderas.

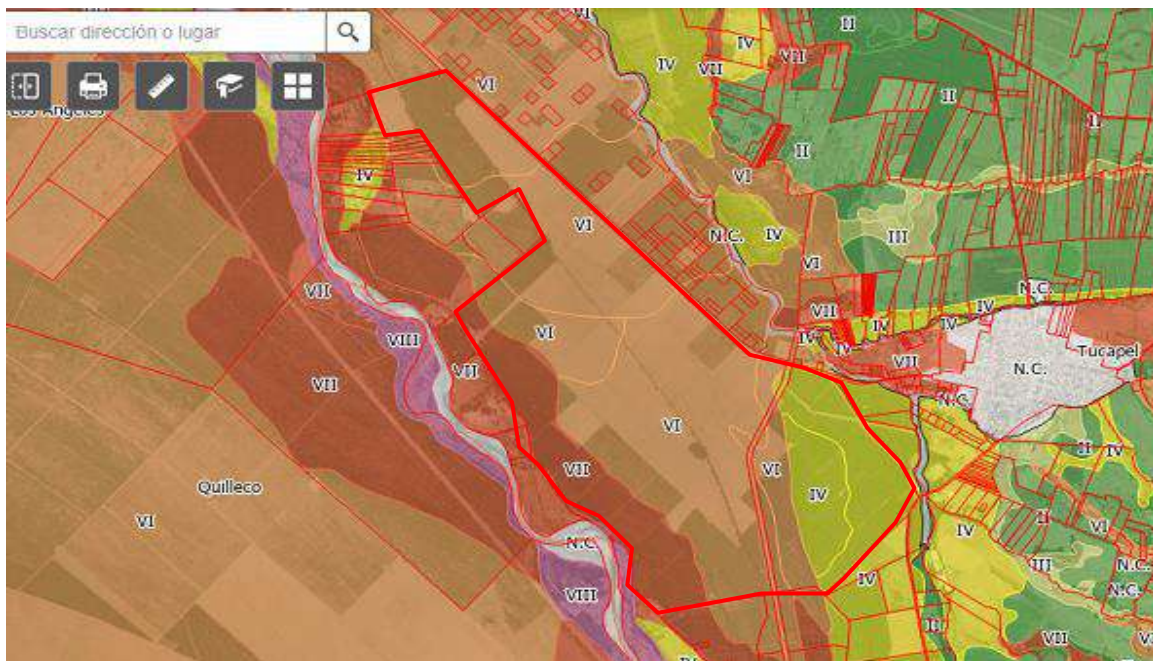
## Clasificación de capacidad de uso de suelos

Según el ministerio de Agricultura, a través de su plataforma IDE MINAGRI, la propiedad posee una clase de suelo VI y VII. Sin embargo se valoriza como si la propiedad fuera de clase IV-R (apta para el uso agrícola), esto quiere decir, suponiendo todas las mejoras necesarias respecto a la condición actual de la capacidad de uso de suelos que es clases VI y VII.

**Clase IV:** Corresponden a terrenos planos o inclinados con pendientes superiores al 5%, caso en que presentan serias dificultades para el riego gravitacional, también sus limitaciones pueden ser: suelos muy delgados; textura muy arenosa o muy arcillosa; excesiva pedregosidad que afecta el cultivo; napa de agua superficial, riesgo de inundaciones frecuentes y prolongadas, que pueden impedir el uso del suelo en algún período del año; salinidad alta; suelos erosionados. Son terrenos que presentan serias limitaciones para los cultivos de la región. En general se adaptan para cereales, empastadas y viñas. En esta clase también se incluyen aquellos terrenos de secano no arable que son puestos bajo riego por la implementación de sistemas de riego tecnificado.

**Clase VI:** Son terrenos con pendientes escarpadas, pueden presentar las siguientes limitantes: alta susceptibilidad a la erosión; alcalinidad; delgados; baja retención de humedad o pedregosidad excesiva, las cuales no pueden ser mejoradas utilizando las técnicas pertinentes. Aptos para pastoreo o bien forestales, siempre y cuando el régimen de lluvias sea favorable.

**Clase VII:** Son terrenos con pendientes muy escarpadas en los cuales se acentúan las características que limitan el cultivo de ellos, tales como: excesiva susceptibilidad a la erosión; alcalinidad severa; delgados; con baja retención de humedad; pedregosidad excesiva, respecto de las cuales no hay ninguna posibilidad de que sea económico introducir prácticas que mejoren la productividad ganadera. Regularmente adaptados para uso forestal o ganadero.



## 6.7. EDIFICACIONES

No tiene

## 6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS

No tiene

## 6.9. PLANTACIONES

La propiedad tiene plantaciones forestales que no se incluyen en la presente tasación.

## 6.10. AGUAS

Se valorizan derechos de agua que corresponderían al riego de esta propiedad por un caudal de 3.000 lts/seg. Este caudal es considerado excedentario para el riego de esta propiedad. No se dispone de información legal que respalde la existencia actual de dicho caudal.

### 1. Canal Los Litres (1.046,3 regadores)

Fuente de derecho:	Canal Los Litres (1.046	Tipo:	Consuntivo	Fojas, n° y año:	01/01/1983.
Propietario:	Forestal Cholguan S.A.	Naturaleza:	Superficial	Inscripción DGA:	S/I
Caudal:	3000,0	Ejercicio:	Permanente		

## 7. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el Enfoque de Mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como, "El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes". Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

### 7.1. REFERENCIAS DE MERCADO

Tipo de inmuebles: Terrenos agrícolas con derechos de agua Fecha de Valoración 27/04/2022 Valor UF \$ 32.115,99

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno Hás	Sup. Constr. m²	Valor UF	Valor \$	Índices	
									UF/há	\$/há
1	abr-22	Oferta	Fundo El Túnel, Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	250,0	-	77.843	2.500.000.000	311,37	10.000.000
2	abr-22	Oferta	Predio en Ruta 5 Sur, Los Ángeles	<a href="https://www.ipro">https://www.ipro</a>	246,0	-	61.278	1.968.000.000	249,10	8.000.000
3	abr-22	Oferta	Predio en Cabrero	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	381,0	-	132.600	4.258.580.874	348,03	11.177.378
4	abr-22	Oferta	Predio en Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	238,6	-	101.159	3.248.821.891	423,97	13.616.186
5	abr-22	Oferta	Predio en Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	174,0	-	75.400	2.421.545.987	433,33	13.916.931
6	mar-22	CBR	Hij. A Fundo El Aromo, Los Ángeles	3585/1913/2022	54,0	-	18.091	581.000.000	335,01	10.759.259
<b>Promedio de la muestra:</b>					<b>223,9</b>	<b>-</b>	<b>77.728</b>	<b>2.496.324.792</b>	<b>350,14</b>	<b>11.244.959</b>

Homologación de: Terrenos agrícolas con derechos de agua

n°	Negociación	Acceso	Tamaño	Suelos	Geografía	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Valor \$	Índices	
										UF/há	\$/há
1	-10%	S	0% MMe	-20% S	0% S	0%	-30%	54.490	1.750.000.000	217,96	7.000.000
2	-10%	LM	-5% MMe	-20% LP	5% S	0%	-30%	42.895	1.377.600.000	174,37	5.600.000
3	-10%	LM	-5% MMe	-20% S	0% S	0%	-35%	86.190	2.768.077.568	226,22	7.265.295
4	-10%	S	0% MMe	-20% S	0% S	0%	-30%	70.811	2.274.175.324	296,78	9.531.330
5	-10%	S	0% MMe	-20% S	0% S	0%	-30%	52.780	1.695.082.191	303,33	9.741.852
6	0%	S	0% Me	-10% M	-10% S	0%	-20%	14.473	464.800.000	268,01	8.607.407
<b>Promedio de homologación:</b>								<b>53.606</b>	<b>1.721.622.514</b>	<b>247,78</b>	<b>7.957.647</b>
<b>Propiedad Tasada:</b>								<b>448.375</b>	<b>14.400.000.000</b>	<b>298,92</b>	<b>9.600.000</b>

Desv. Stand. 1.614.744

Error Stand. 659.216

\*Este valor incluye terreno más derechos de agua.

Observaciones: mercado objetivo, interés por el sector, nivel de oferta, demanda, transparencia del mercado.

En el análisis muestral, también se consideró la dispersión de estos datos, obteniendo una desviación estándar (al 95% de nivel de confianza) de 1614800 \$/há, con un error estadístico de 659300 \$/há, lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 7298500 \$/há a 8616900 \$/há, ubicándose esta propiedad por sobre la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 6 referencias utilizadas para este análisis.

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Caudal Lts./Seg.	Valor UF	Valor \$	Índices	
								UF/Lt./Seg.	\$/Lt./Seg.
1	abr-22	Oferta	Río Claro	<a href="https://www.aguacir">https://www.aguacir</a>	25,0	1.432	46.000.000	57,29	1.840.000
2	abr-22	Oferta	Río Biobío	<a href="https://www.aguacir">https://www.aguacir</a>	7,3	436	13.987.995	60,08	1.929.379
3	abr-22	Oferta	Río Quilque, Canal El Arrayán	<a href="https://www.aguacir">https://www.aguacir</a>	1.400,0	58.523	1.879.536.320	41,80	1.342.526
4	abr-22	Oferta	Estero Quilque	<a href="https://gesaguas.cl/c">https://gesaguas.cl/c</a>	1.400,0	52.310	1.680.000.000	37,36	1.200.000
<b>Promedio de la muestra:</b>					<b>708,1</b>	<b>28.175</b>	<b>904.881.079</b>	<b>49,13</b>	<b>1.577.976</b>

Observaciones: nivel de oferta, demanda, transparencia del mercado.

La muestra esta compuesta por referencias de mercado actuales de aguas superficiales ubicadas en la Región del Biobío, obteniéndose un promedio de \$1.577.976 lt/seg.

## 7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

1. Predio de 250 has ubicado en el sector de Dicao, la comuna de Mulchén, compuesto de suelos clases III-R y IV-S. Actualmente son 120 has regadas. Se destina a cultivos anuales y su topografía es de planicies y lomajes suaves. Incluye derechos de agua.

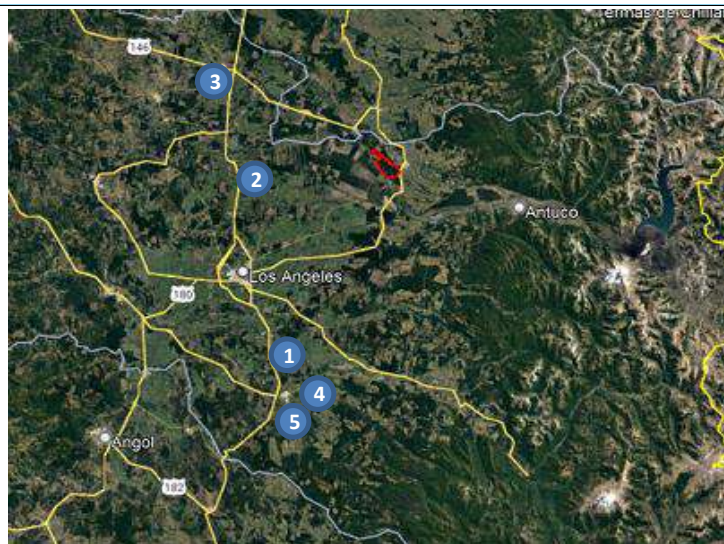
2. Predio de 246 has ubicado frente a la Ruta 5 Sur en la comuna de Los Ángeles. Se compone de suelos de topografía plana aptos para plantaciones frutales. Tiene 262,5 lts/seg de aguas superficiales.

3. Predio de 381 has ubicado en la comuna de Cabrero. Se compone de suelos planos con derechos de agua inscritos. Es apto para cultivos anuales, plantaciones frutales y forestales.

4. Predio de 238,6 has ubicado en la comuna de Mulchén. Se ubica cercano a la Ruta 5 Sur, actualmente destinado a cultivos anuales con pivotes que cubren 120 has.

5. Predio de 174 has ubicado en la comuna de Mulchén. Tiene unas 120 has aptas para cultivos o plantaciones. Deslinda con el canal Bio Bio Sur y tiene derechos de aguas inscritas.

6. Compraventa de predio agrícola denominado Lote A del Fundo El Aromo, comuna de Los Ángeles. Tiene una superficie de 54 has de suelos planos de riego clase I y II de Riego. Suelos planos.



Testigo 1



Testigo 2



Testigo 3



Testigo 4



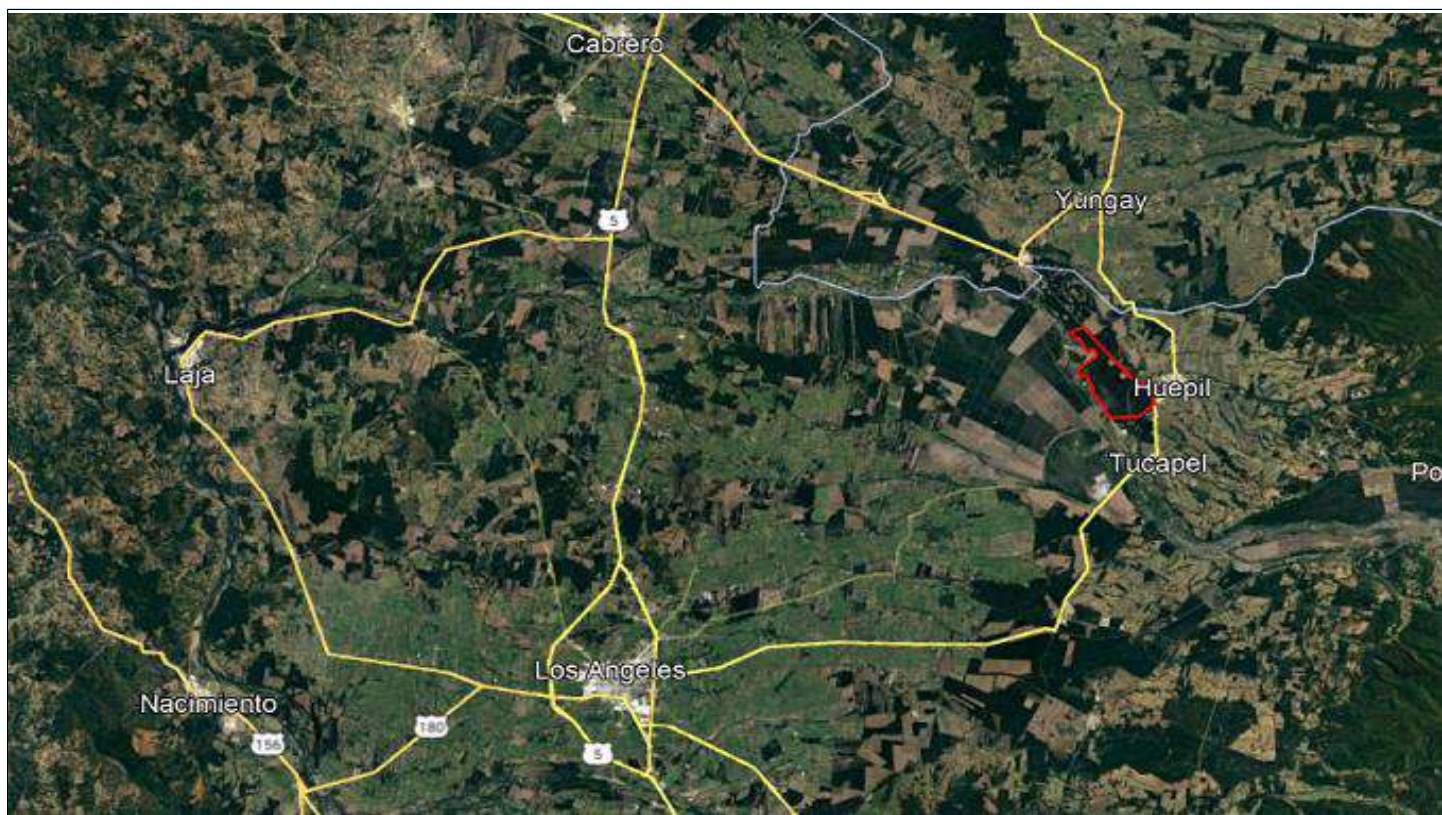
Testigo 5



Testigo 6

## 8. ANEXOS


### 8.1. PLANO DE UBICACIÓN




Plano de Ubicación





Fotografía Aérea



  
 # 130  
 EN VISTA A TERCERA CONFORMACION punto uno  
 VALORES PARA EL REGISTRO  
 1979 80  
 ellas, individualizada en la letra  
 C) de la cláusula segunda de la  
 escritura de compraventa ya cita-  
 da, y Poniente: con Propiedad de  
 Pedro Melo y otros. - **Ortogonal de la  
 arena de ciento cuatro hectáreas,  
 Norte: Canal Lavartu, Sur: resto  
 de la propiedad de don Manuel  
 Bobete D. que lo separa del no  
 traja fuente. Quedo parte de Pla-  
 cilla, individualizado mas a  
 milra, Poniente: Fondo Ramon  
 Blán, individualizado mas a  
 milra. Se incluyen los derechos  
 de agua que corresponden a la  
 propiedad, en la proporción de un  
 regador de agua por cada ocho  
 hectáreas de terreno, o sea, ciento  
 veinticinco regadores de agua que  
 gozan inscritos a favor del  
 la Caja conjuntamente con el  
 dominio, y que emanan de  
 la marea que tiene derecho  
 el Fondo Placilla; - B) Parte del  
**Fondo Cruz de Piedra**, Retazos  
 y derechos Anexos, de una exten-  
 sión de terreno de mil quin-  
 cientos hectáreas de superficie  
 ubicado en la Comuna de Tu-  
 capal del Departamento de Jun-**

400 LD  
 CUBO DE  
 PIEDRA  
 1500 m



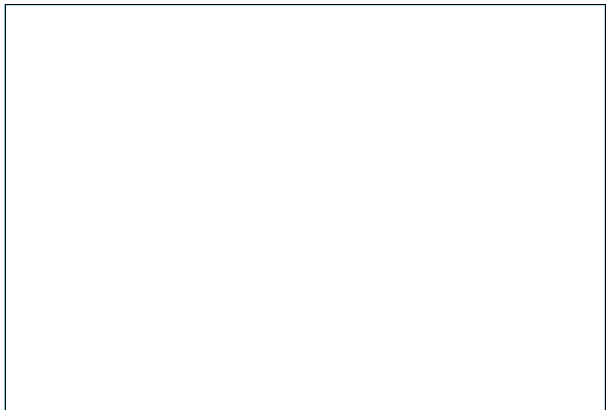

  
 000  
 que de la Provincia de Chile. ha participado  
 el Fondo Cruz de Piedra con el fin de  
 por el terreno que mas adelante  
 se describe, que adquirida por la  
 Caja por compra a don Manuel  
 Bobete, Cobertura, actuando por si  
 como representante de don  
 Manuel Lavartu, de Lavartu y  
 de don Alfredo Lavartu, por  
 un escritura de compraventa de Fo-  
 ndo de mil novecientos, quinien-  
 ta y seis, hectáreas, ante el Notario  
 de Santiago don Pedro  
 Ovalos Puelinán, inscrita en conformidad  
 a la Ley 16.665 a fojas trescientos  
 cincuenta y dos, folio número  
 ciento ochenta y ocho del Regis-  
 tro de Propiedad del Conservador  
 de Fungia, el año mil novecientos  
 setenta y nueve, según su título.  
 Los derechos especiales de las  
**mil ochenta y siete hectáreas** ya refe-  
 ridas son: **terreno** camino publico de  
 Montecrista a Loma y en parte  
 de el ferrocarril de Montecrista  
 a Valdivia de por medio **del Canal**  
 Lavartu y, caminos vecinales a  
 Bucapel que lo separa del resto  
 del Fondo Cruz de Piedra, **Surte**.


  
 # 130  
 EN VISTA A TERCERA CONFORMACION punto dos  
 VALORES PARA EL REGISTRO  
 1979 80  
 propiedades de Rector D. Hernández  
 resto del Fondo Cruz de Piedra  
**Poniente:** terrenos de los otros, antes Jan-  
 por y otros. Se incluyen los derechos  
 de agua que corresponden a la  
 propiedad en la proporción de un  
 regador de agua por cada  
 ocho hectáreas de terreno, o sea  
**ciento cincuenta y siete como en  
 cuenta** regadores de agua que se  
 encuentran inscritos a favor de  
 la Caja conjuntamente con el do-  
 minio, y que emanan de  
 la marea de espaldar, rega-  
 dores y que tiene derecho el  
 Fondo Cruz de Piedra. - **Ademá,**  
**seventy regadores de agua del  
 Fondo Cruz de Piedra, que la Caja  
 adquirió a la Comunidad de San-  
 to Domingo por escritura de  
 transacción de veintinueve de  
 Agosto de mil novecientos, quinien-  
 ta y seis, hectáreas, ante el  
 Notario de Santiago don Pedro  
 Ovalos Puelinán, y que forma  
 parte de los derechos de a-  
 guas que inscritos a fojas mil seten-  
 ta y uno del Registro de Aguas  
 del Departamento de Riego del me-  
 nisterio de Obras Públicas. - **Pre-****



8.3. FOTOGRAFÍAS





## 9. PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS

---

### BASES DE LA VALORACIÓN

En el informe de valoración se establece el objeto de la valoración y, salvo que se estipule lo contrario, las bases de la valoración responden a las normas internacionales IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

### FUENTES DE INFORMACIÓN

En el informe de valoración se detallan las Fuentes de Información utilizadas. Colliers International acepta como correcta y completa la información facilitada por las fuentes indicadas en el informe, y suma que dicha información es fiable, precisa y completa. La información facilitada por el Mandante y Organismos Públicos, salvo que se indique expresamente lo contrario, Colliers International considera que la información analizada es correcta, exacta, adecuada y actualizada y que no ha sido corregida o modificada, reflejando la verdadera situación en la que se encuentra.

Nuestro análisis y valoración han sido realizados en base a criterios de buena fe y asumiendo como razonables los supuestos utilizados para la elaboración del informe.

### COSTES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Colliers International no ha analizado la calidad del terreno en los que se encuentran ubicados los activos (posible inestabilidad o contaminación del suelo), asumiendo que las condiciones del suelo son adecuadas para la construcción de los activos allí situados o el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios (sobrecarga del suelo, condiciones del terreno, etc.). Salvo indicación en contra, entendemos que los materiales, las instalaciones y el terreno se encuentran en buenas condiciones.

Los informes de valoración no contemplan la realización de un análisis detallado del terreno ni de las condiciones estructurales de los activos. Colliers International no ha comprobado ni testado la estructura y características técnicas de los activos ni ha solicitado ningún estudio independiente para analizar aquellas zonas de la propiedad que se encuentran al descubierto y que no son fácilmente accesibles o visibles, ni la posible utilización de materiales considerados perjudiciales para la salud o peligrosos. Asimismo, Colliers no ha comprobado que la propiedad no tenga fallos estructurales, podredumbre, plagas o cualquier otro defecto como falta de solidez o la posible utilización de materiales perniciosos durante su construcción.

Sin embargo, en el informe de valoración se recogen los comentarios sobre aquellas faltas, defectos aparentes o activos en mal estado de conservación, que hayan sido detectados durante la visita a los activos o de los que hayamos sido oportunamente informados.

## 10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

---

El presente Análisis es el resultado de una estimación de valoración independiente, parcial, limitada y aproximada de los inmuebles y ha sido realizado con las limitaciones y conforme a las bases de valoración y asunciones descritas anteriormente.

Colliers International, no ha emitido ningún juicio, ni garantiza ningún aspecto comercial, financiero, fiscal, contable, actuarial o legal, ni con la adecuación de los seguros o de cualquier otro contrato o de las condiciones técnicas o físicas de los inmuebles.

En el supuesto de que se produjese una modificación en los inmuebles o que cualquiera de las bases de valoración o asunciones descritas resultase incorrecta o inadecuada, el Análisis podría tener que ser revisado. A este respecto, Colliers International no será responsable frente al mandante, ni frente a ningún tercero en relación con la Estimación de Valoración, por la inexactitud de las bases de valoración adoptadas o las asunciones realizadas.

El presente Análisis y sus Anexos se emiten a favor y para el uso exclusivo del Mandante. El Informe y sus Anexos son confidenciales y no deben ser revelados a ningún tercero sin la autorización previa y por escrito de Colliers International. Adicionalmente, ninguna otra persona deberá tener acceso al contenido del mismo sin autorización previa de Colliers International, sin que Colliers sea responsable ante terceros. En caso contrario, Colliers International, no será responsable por ninguna cuestión al margen del alcance y las limitaciones del presente informe o del fin para el que se ha emitido.

Colliers International no asume ningún tipo de compromiso de exclusividad en relación con el propósito, ámbito, objeto y contenido del presente Análisis. La preparación de este Análisis y la Estimación de Valoración no limita ningún sentido la facultad de Colliers International de asesorar, cooperar, asistir, valorar o en cualquier otra forma, estar vinculado con el Mandante en el futuro.

Este informe de valoración ha sido preparado sobre las bases y circunstancias específicas del mercado inmobiliario en el momento de la evaluación de los activos y basada en datos, información y documentación proporcionada por el cliente y nuestras fuentes de mercado a la fecha de la valoración.

### Los profesionales que firman este Informe, declaran que:

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 valuación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble 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, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la valuación, en conformidad al artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

Atentamente:



**Bernardita Latorre**

Gerente

Tasación de Activos Fijos



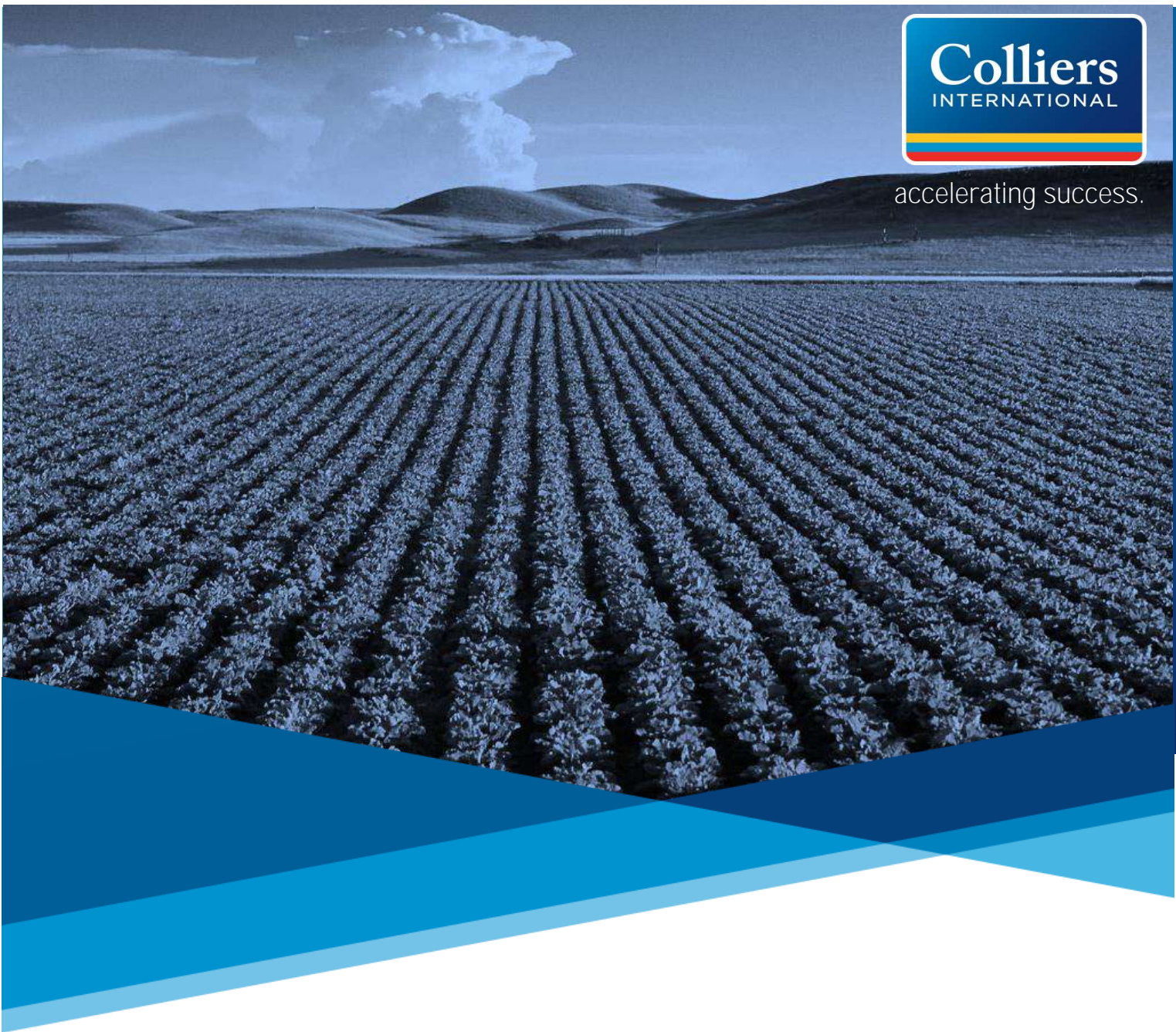
**Pilar Rodríguez**

Analista Senior

Tasación de Activos Fijos



accelerating success.



## INFORME DE VALUACIÓN

Valoración de Mercado

Predio agrícola, Fundo Monterrico

Comuna de San Ignacio, región Ñuble.

Inmueble de propiedad de: Forestal Cholguan S.A.

Solicitado por: Forestal Arauco S.A.

---

Santiago de Chile, fecha de informe: 27/04/2022

## TABLA DE CONTENIDOS

---

	Capítulo	Página
1.	CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS	3
2.	RESUMEN EJECUTIVO	4
3.	OBJETIVO Y ALCANCE	5
4.	SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES	6
5.	INFORME DE VALUACIÓN	7
6.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD	8
7.	ENFOQUE DE MERCADO	12
8.	ANEXOS	14
9.	PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	22
10.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	23

# 1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS

---

Santiago, 27/04/2022.

Estimados Señores  
Forestal Arauco S.A.

El Regidor 66, piso 12  
Las Condes  
Santiago, Chile  
Tel: (56-2) 496 1500  
www.colliers.cl

## De nuestra consideración

Tenemos el agrado de adjuntar el informe que contiene los resultados de la estimación del valor justo de algunos de los bienes inmuebles de propiedad de Forestal Cholguan S.A. (en adelante, el inmueble "Predio agrícola" o "La Propiedad").

Para la estimación del valor razonable, se utilizaron criterios consecuentes con el tipo de activo, su uso esperado, su ubicación, estado de conservación y a los antecedentes contenidos en la documentación entregada por el mandante.

## Propósito

La presente valoración ha sido preparada por Colliers International a solicitud de Forestal Arauco S.A., rut: 85.805.200-9, en los términos establecidos en la propuesta remitida al mandante. El informe incluye la valoración en términos inmobiliarios de la propiedad ubicada en Fundo Monterrico, comuna de San Ignacio, con fecha 27/04/2022.

Nuestro trabajo ha considerado la inspección de la propiedad, verificación del estado de ésta, la revisión de la información provista por el mandante y el análisis de la información pública y de mercado disponible.

## Limitaciones de nuestro alcance

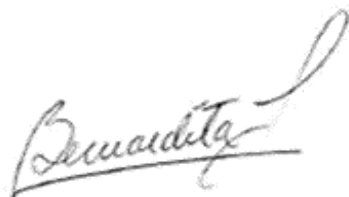
Cabe destacar que la información proporcionada por el cliente no ha sido objeto de auditoría ni de verificación de nuestra parte. Por lo tanto, como se estableció en nuestra propuesta, es responsabilidad del mandante la veracidad y confiabilidad de los datos proporcionados, quedando las conclusiones de nuestro trabajo suietos a dicho alcance.

Sujeto a nuestra obligación de realizar nuestro trabajo con cuidado y habilidad razonable, no tendremos ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier naturaleza, derivadas de información que se haya retenido, ocultado o tergiversado a nosotros por parte del propietario, corredor de propiedades, o empleados de la sociedad solicitante o cualquier otra persona a las cuales nosotros hemos realizado consultas, exceptuando en la medida en que dicha pérdida o daño se produce como consecuencia de nuestra mala fe o dolo en la retención, ocultamiento o tergiversación que debería ser evidente para nosotros, sin una nueva petición de la información proporcionada y requerida a nosotros para ser considerada por nosotros bajo los términos de nuestro compromiso.

El presente informe está dirigido a la administración superior de Forestal Arauco S.A. y, por lo tanto, no debe ser considerado para ningún otro propósito, por lo que la entrega de éste a terceros debe contar con nuestra autorización, en ese caso particular, se deberá firmar una "carta de entrega de informes a terceros" que delimita las condiciones de su utilización y nuestra responsabilidad al respecto.

Para la aclaración de cualquier duda o comentarios, solicitamos se pongan en contacto directamente con Colliers International.

Saludamos atentamente a usted,  
Colliers International



Bernardita Latorre

Gerente

Tasación Activos Fijos



Pilar Rodríguez

Analista Senior

Tasación Activos Fijos

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Forestal Arauco S.A., hemos realizado la valuación del inmueble tipo Predio agrícola, ubicado en Fundo Monterrico, comuna de San Ignacio, región Ñuble. A los efectos de nuestro trabajo, entendemos como valor razonable de mercado lo siguiente:

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

Como resultado de la metodología aceptada por IVSC (International Valuation Standards Council) y procedimientos de valorización aplicados, el valor estimado de la propiedad con fecha 27/04/2022, es el siguiente:

Cuadro de valoración adoptada

Predio agrícola Ítem	Cantidad	Unidad	Valor Unitario		Valor Razonable	
			(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Terreno	217,50	Hás	\$ 8.180.460	254,72	\$ 1.779.250.000	55.401
Derechos de Agua	200,00	Lts/Seg	\$ 1.600.000	49,82	\$ 320.000.000	9.964
<b>Total</b>			<b>\$ 9.651.724</b>	<b>300,53</b>	<b>\$ 2.099.250.000</b>	<b>65.365</b>

- Tipo de cambio (UF) utilizado como referencia \$ 32115,99 pesos al 27/04/2022.

### 3. OBJETIVO Y ALCANCE

---

Se deja constancia que se han revisado los siguientes antecedentes para el desarrollo de la valuación:

<input checked="" type="checkbox"/>	Planos del inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	Escrituras de compraventa
<input type="checkbox"/>	Permiso de Edificación	<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Serviu
<input type="checkbox"/>	Certificado Recepción Final	<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Municipal
<input checked="" type="checkbox"/>	Listado de Roles	<input type="checkbox"/>	Estado de pago o valor libro

El alcance de nuestro trabajo no incluye:

- Plantaciones
- Maquinarias
- Instalaciones
- Construcciones
- Pertenencias Mineras

#### FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Predio agrícola fue visitado por Asset Valuation Division de Colliers International con fecha 28/04/2022, con el fin de realizar una inspección física exterior e interior para su posterior valoración.

#### MANDANTE DIRECCIÓN

Forestal Arauco S.A., Rut: 85.805.200-9  
Fundo Monterrico, comuna de San Ignacio, región Ñuble.

#### INSTRUCCIONES

La valoración del activo se ha realizado de acuerdo con las normas aprobadas por IVSC (International Valuation Standards Council). Entendemos que la valoración se destinará exclusivamente para uso interno de Mandante, para efectos de conocer el valor de su cartera.

#### POSICIÓN DEL VALORADOR

Valorador Externo - Confirmamos que Colliers International no tiene conocimiento de la existencia de ningún hecho que pudiera influir en el resultado de una valoración independiente, imparcial y objetiva de acuerdo con las normas de valoración.

#### OBJETIVO

Este trabajo tuvo por objetivo obtener una estimación del Valor Razonable del inmueble tipo Predio agrícola ubicado en Fundo Monterrico, comuna de San Ignacio, Región Ñuble, perteneciente a Forestal Cholguan S.A. de acuerdo a lo indicado por el Servicio de Impuestos Internos.

## 4. SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

### 4.1. FECHA DE VALORACIÓN Y UNIDADES MONETARIAS

El inmueble fue valorado con fecha: 27/04/2022

Unidad Monetaria:	CLP (Chile)	Valor UF:	\$ 32.115,99	T/C a USD:	\$ 847,57
-------------------	-------------	-----------	--------------	------------	-----------

Como fuente de información se utilizó la página web del Servicio de Impuestos Internos [www.sii.cl](http://www.sii.cl) y del Banco Central [www.bcentral.cl](http://www.bcentral.cl).

### 4.2. METODOLOGÍAS ACEPTADAS

Enfoques de valorización aprobados por IVSC (International Valuation Standards Council).

ENFOQUES DE VALUACIÓN	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE MERCADO</b> Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Precios observables en el mercado</li><li>• Transacciones comparables</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE INGRESOS</b> Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capitalización de rentas</li><li>• Metodología del valor residual dinámico</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE COSTOS</b> Costos de replicar el activo, ajustados por depreciación, amortización, funcionalidad y obsolescencia económica.</li></ul>	

### 4.3. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el enfoque de mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como:

“El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes”.

Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

#### Precios observables y transacciones de mercado

El valor de mercado es aquel análisis que le asigna un valor a un activo determinado, basado en medir o estimar el valor de este activo como el resultado de un análisis de inmuebles con similares características.

De este modo entendemos que es posible comparar el valor de nuestro activo entendiendo como tal, aquella suma de dinero que un vendedor podría obtener por un activo similar al valorizado en condiciones estándares de un mercado activo comparable.

Es fundamental que para el proceso de análisis se trabaje con propiedades similares, sustituibles o equivalentes tanto en calidad técnica, constructiva y funcional, analizando todas las similitudes y/o diferencias que puedan tener los comparables en relación al activo analizado, este método es válido siempre y cuando el mercado en análisis sea robusto y presenta gran cantidad de información.

Para el caso de los precios observables, se procedió a recopilar muestras para cada activo a valorizar, considerando información pública relacionada con ofertas de ventas comparables y/o ventas realizadas en un periodo no superior a doce meses de antigüedad.

Se utilizaron criterios de ajuste por accesibilidad, superficie, clases de suelo, geografía (topografía), cierre de negocios para las ofertas de mercado, además de un factor de ajuste para casos especiales. Para todos los casos en que no es posible identificar las características de alguno de estos factores nuestra posición ha sido neutral o indiferente asignando un factor uno.

## 5. INFORME DE VALUACIÓN

### 5.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

Nombre: Forestal Arauco S.A.

Rut: 85.805.200-9

ICT 10665

### 5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Ubicación: Fundo Monterrico

Propietario: Forestal Cholguan S.A.

Comuna: San Ignacio


Fecha de Visita: 28/04/2022

Región: Ñuble

Roles: -

Tipo de Activo: Predio agrícola

Avalúo Fiscal Total:

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA	DESCRIPCIÓN
	<p>El inmueble corresponde a un predio denominado Monterrico, formado por cuatro terrenos denominados Lote A-1, A-2, A-3 y A-4 (definidos en el polígono mostrado en la imagen), comuna de San Ignacio, ubicado a 10,77 kilómetros al sur de la ciudad de Chillán, sector sur poniente de la región de Ñuble. Cuenta con acceso directo por ruta N-59-Q (Lote A-3). El sector donde se localiza el predio es de carácter forestal y agrícola.</p> <p>Tien plantaciones forestales de pino y eucaliptus. Sin construcciones. En relación a su forma es irregular y topografía suave. El terreno cuenta con un total de 217,50 hectáreas, según lo informado en el KMZ suministrado por el cliente. El terreno esta catalogado con las clases de suelo II-S, III-S, IV-S y VII, según lo indicado en el geoportal del MINAGRI. La propiedad no tiene derechos de agua.</p> <p><b>Notas:</b></p> <p>Para efectos del presente informe, la propiedad se tasa bajo los supuestos solicitados por el cliente, y que no reflejan ni su condición física actualmente existente ni el valor de la propiedad en su estado actual:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Se valoriza como si la propiedad estuviera completamente destroncada y despejada.</li> <li>2.- Se valoriza como si los suelos fueran de clasificación II-R, III-R y IV-R, esto quiere decir, con agua disponible para su riego.</li> <li>3.- Se valoriza como si la propiedad tuviera 200 lts/seg de derechos de agua inscritos. No se tuvo a la vista ninguna inscripción de dominio de aguas.</li> </ol>

### 5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

Fecha de Tasación: 27/04/2022

Valor UF: \$ 32.115,99

N°	Rol	Predios	Clase SII	Sup. Hás	Forma	Topografía	\$/ Hás	U.F. / Hás	Valor \$	Valor UF		
											PREDIOS	
1	-	Monterrico Lote 1	II-R	1,00	Irregular	Suave	\$ 10.500.000	326,94 \$	10.500.000	327		
2	-	Monterrico Lote 1	IV-R	11,60	Irregular	Suave	\$ 7.500.000	233,53 \$	87.000.000	2.709		
3	-	Monterrico Lote 2	II-R	2,60	Irregular	Suave	\$ 10.500.000	326,94 \$	27.300.000	850		
4	-	Monterrico Lote 2	IV-R	2,50	Irregular	Suave	\$ 7.500.000	233,53 \$	18.750.000	584		
5	-	Monterrico Lote 3	III-R	88,20	Irregular	Suave	\$ 9.500.000	295,80 \$	837.900.000	26.090		
6	-	Monterrico Lote 3	IV-R	3,00	Irregular	Suave	\$ 7.500.000	233,53 \$	22.500.000	701		
7	-	Monterrico Lote 4	III-R	29,00	Irregular	Suave	\$ 9.500.000	295,80 \$	275.500.000	8.578		
8	-	Monterrico Lote 4	IV-R	52,60	Irregular	Suave	\$ 7.500.000	233,53 \$	394.500.000	12.284		
9	-	Monterrico Lote 4	VII	27,00	Irregular	Suave	\$ 3.900.000	121,43 \$	105.300.000	3.279		
<b>Subtotal Terrenos</b>				<b>217,50</b>			<b>\$ 8.180.460</b>	<b>254,72 \$</b>	<b>1.779.250.000</b>	<b>55.401</b>		
D° DE	N°	Origen, cuenca	Caudal Lts/Seg	Tipo	Naturaleza	Captación	Ejercicio	Ciclo	Valor UF Lts/Seg	Valor \$ Lts/Seg	Valor \$	Valor UF
	1	Pozo profundo	200,0	Consuntivo	Subterránea	Mecánica	Permanente	Continuo	49,82	\$ 1.600.000	\$ 320.000.000	9.964
<b>Subtotal Derechos de Agua</b>										<b>\$ 1.600.000</b>	<b>\$ 320.000.000</b>	<b>9.964</b>
<b>Totales:</b>										<b>\$</b>	<b>2.099.250.000</b>	<b>65.365</b>
<b>VALOR FINAL ADOPTADO</b>							<b>(\$/hectárea) \$</b>	<b>9.651.724</b>	<b>\$</b>	<b>2.099.250.000</b>	<b>UF</b>	<b>65.365</b>

#### Comentario sobre el valor adoptado:

1. La valoración del suelo se realiza mediante el enfoque de mercado, donde se determinó un valor \$/ha promedio homologado, basado en el análisis de propiedades con características similares y emplazadas en un entorno cercano al predio en estudio. De igual manera, la valorización de los derechos de agua se realiza a través del enfoque de mercado.
2. La propiedad se tasa bajo el supuesto de que se encuentra completamente destroncada.
3. Los derechos de agua valorizados corresponden a los señalados por el cliente en el archivo denominado "Resumen de Predios.xls". En este caso, el caudal correspondería a 200 Lts/seg de aguas subterráneas.
4. El valor informado para los suelos de riego considera el supuesto de la existencia de derechos de agua y por lo tanto no puede ser tomado como valor total de forma independiente al agua asumida.
5. La superficie total del predio adoptada en la tasación corresponde a 217,5 hectáreas, según lo informado en el archivo kmz aportado por cliente.

## 6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

### 6.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Tipo de Zona:	Rural	Calidad de suelos:	Baja	Recurrencia heladas:	Moderado
Destino principal:	Silvicultura	Disponibilidad agua:	Normal	Accesibilidad:	Expedita
Camino principal:	Yungay	a	0 Kms.	Centro urbano más cercano	a 17 Kms.

**Características generales del sector:** cultivos principales, agroempresas destacables

Cultivos anuales, plantaciones forestales de pino y eucaliptus, pequeñas chacras y huertos para autoconsumo familiar. Suelos de seco con incipiente interés por habilitar suelos para cultivos frutales, sector cercano a la ciudad de Chillán, con buen acceso.

**Localización y accesibilidad:**

Región de Ñuble, Provincia de Diguillín, comuna de San Ignacio. Predio ubicado en sector Montenegro por Ruta N-59-Q Chillán - Yungay.

### 6.2. URBANIZACIÓN DEL SECTOR

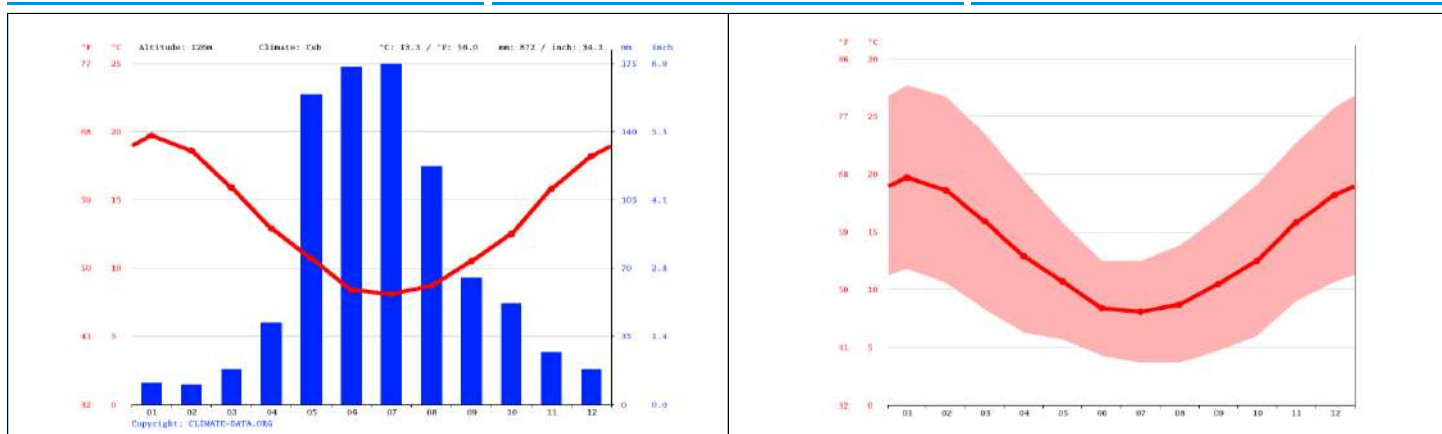
Urbanización:	Inexistente	Tipo de Calzada:	Asfalto	Electricidad:	Aérea
Conservación:	Bueno	Agua Potable:	Sin red	Alcantarillado:	Sin red

**Observaciones:**

Predio inserto en sector rural, sin urbanización.

### 6.2. CLIMATOLOGÍA - Fuente: <http://es.climate-data.org/>

Clasificación climática de Köppen:	Csb - Templado - Oceánico mediterráneo (verano suave)				
Precipitación anual:	872 mm	T° Media Anual (°C):	13,3 °C	N° de heladas anuales:	6



Climograma

Diagrama de temperatura

**Descripción:**

La menor cantidad de lluvia ocurre en febrero, mientras que julio es el mes con las mayores precipitaciones del año. Las temperaturas son más altas en promedio en enero, alrededor de 19.7 °C. El mes más frío del año es julio con promedio de 8.1 °C. El predio por su ubicación no tiene elementos topográficos que actúen como protectores frente a las heladas. Sin embargo, en las imágenes satelitales se observa que los cuerpos de agua que lo rodean, ejercen un cierto efecto regulador de las temperaturas mínimas (fuente: Análisis Agroclimático Monterrico y Montenegro).

### 6.3. NORMATIVA

Observaciones: usos permitidos, normas específicas, modificaciones del plan regulador:

El predio se encuentra fuera del límite urbano, por lo tanto la normativa a la que se acoge corresponde al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

### 6.4. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

#### Antecedentes Legales

Suelos:		Foja / n° / año	Monto
Inscrip. de Dominio:	CBR de Bulnes	534/522/1994	UF 41.093,06
Inscrip. de Dominio:	CBR de Bulnes	1089/1004/1997	-
Derechos de Agua:			
Inscrip. de Aguas:	CBR de	No tiene	

Comentarios: aspectos legales, servidumbres, gravámenes o restricciones

Predios sin servidumbres, gravámenes ni restricciones. La inscripción de dominio corresponde al Fundo Montenegro Norte, rol 571-25 de 150 hectáreas y Fundo Montenegro Sur rol 571-71 de 638,4 hectáreas, de la comuna de San Ignacio, de la cual se está tasando una parte de 217,5 has. de acuerdo a lo solicitado por el cliente, y que no cuentan con plano de subdivisión aprobado.

### 6.5. TERRENO

Montenegro Sur		Fuente deslindes: Escrituras	
Clases	II-III-IV-VII	Norte	Fundo Montenegro Norte y otro.
Topografía	Moderada	Sur	Estero Meco.
Forma	Irregular	Oriente	Camino viejo a San Ignacio.
		Poniente	Resto del Fundo Montenegro.

Montenegro L1 (Montenegro Norte)		Fuente deslindes: Escrituras	
Clases	III-IV	Norte	Sucesiónn Castillo, Polanco y otros.
Topografía	Moderada	Sur	Por la parte adquirida por don Daniel Echevers, este deslinde constituye el costado sur del cerco del camino que divide y que atraviesa el antiguo fundo Montenegro de oriente a poniente.
Forma	Irregular	Oriente	Parte del fundo adquirido por don Daniel Echevers, este deslinde oriente atraviesa de Norte a Sur el potrero el Llano.
		Poniente	Resto del Fundo Montenegro Norte dividido por cerco separa a la parte que ahora se vende en el sector Ovejera del Fundo Montenegro Norte.

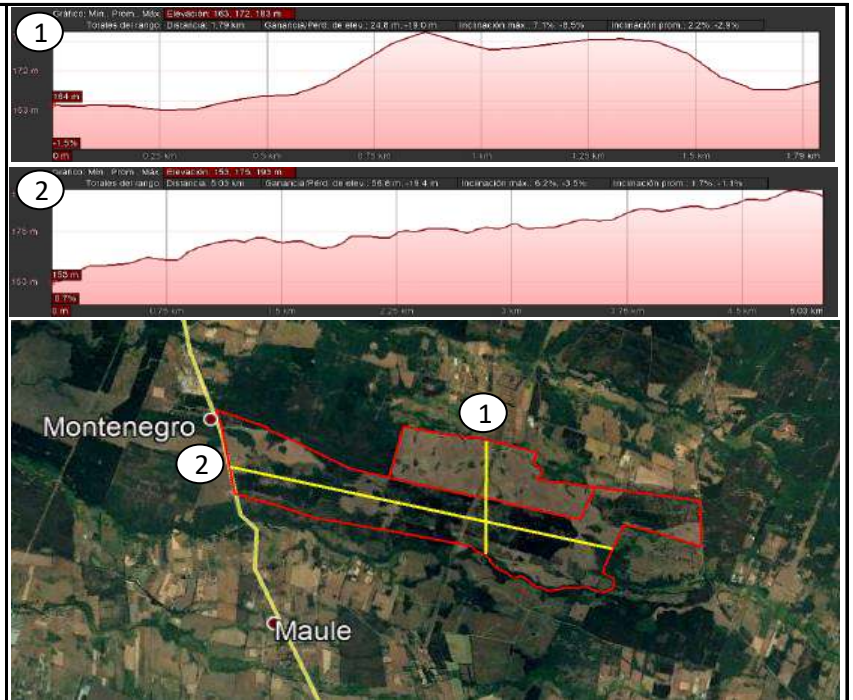
Sup. según google earth (kmz)	687,61 Hás		
Sup. según plano inscrito:	- Hás	Superficie Total Bruta:	217,50 Hás
Sup. según escrituras:	788,40 Hás	Expropiación :	0,00 Hás
Sup. según SII:	845,00 Hás	Cesión:	0,00 Hás
Sup. según levantamiento:	217,50 Hás	Servidumbres:	0,00 Hás
<b>Sup. adoptada:</b>	<b>217,50 Hás</b>	<b>Superficie Neta Tasada:</b>	<b>217,50 Hás</b>

Comentarios:

Deslindes descritos han sido desglosados según escrituras de cada fundo.

## Perfil de Elevación

A continuación se presentan 2 perfiles de elevación de la propiedad con las siguientes características:  
El perfil de elevación N°1 recorre el predio de norte a sur con una pendiente máxima de 7,1% y una diferencia de altura de 20 mt. entre el punto más alto y el punto más bajo.  
El perfil de elevación N°2 recorre el predio de poniente a oriente con una pendiente máxima de 6,2% y una diferencia de altura de 40 mt. entre el punto más alto y el punto más bajo.



## Serie de suelos

Serie Carimay: Suelo arcilloso, delgado, de drenaje imperfecto que descansa sobre un substrato fluvioglacial bastante meteorizado. La topografía es plana, la permeabilidad lenta, y el escurrimiento superficial moderado. Suelos de drenaje imperfecto a pobremente drenados. Escaso arraigamiento y escasa macroporosidad.

## Clasificación de capacidad de uso de suelos

Según el Ministerio de Agricultura, a través de su plataforma IDE Minagri, la propiedad posee suelos clases II, III, IV y VII, criterio que ha sido adoptado para valorizar la propiedad. La definición de las clases de suelo presentes en el predio es la siguiente:

### Clase II

Los suelos Clase II presentan algunas limitaciones que reducen la elección de los cultivos o requieren moderadas prácticas de conservación. Corresponden a suelos planos con ligeras pendientes. Son suelos profundos o moderadamente profundos, de buena permeabilidad y drenaje, presentan texturas favorables, que pueden variar a extremos más arcillosos o arenosos que la Clase I.

### Clase III

Los suelos de la Clase III presentan moderadas limitaciones en su uso y restringen la elección de cultivos, aunque pueden ser buenas para ciertos cultivos. Tienen severas limitaciones que reducen la elección de plantas o requieren de prácticas especiales de conservación o de ambas.

### Clase IV

Los suelos de la Clase IV presentan severas limitaciones de uso que restringen la elección de cultivos. Estos suelos al ser cultivados, requieren cuidadosas prácticas de manejo y de conservación, más difíciles de aplicar y mantener que las de la Clase III. Los suelos en Clase IV pueden usarse para cultivos, praderas, frutales, praderas de secano, etc. Los suelos de esta clase pueden estar adaptados sólo para dos o tres de los cultivos comunes y la cosecha producida puede ser baja en relación a los gastos sobre un período largo de tiempo.

### Clase VII

Son suelos con limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos. Su uso fundamental es pastoreo y forestal. Las restricciones de suelos son más severas que en la Clase VI por una o más de las limitaciones siguientes que no pueden corregirse: pendientes muy pronunciadas, erosión, suelo delgado, piedras, humedad, sales o sodio, clima no favorable, etc.

## 6.6. EDIFICACIONES

No tiene.

## 6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS Y MAQUINARIAS

Se consideran cierros en todo el perímetro.

## 6.9. PLANTACIONES

La propiedad tiene plantaciones forestales que no se incluyen en la presente tasación.

## 6.10. AGUAS

El predio no posee derechos de agua. Sin embargo, a solicitud del cliente, la tasación se realiza bajo el supuesto de la existencia de 200 lts/seg, los cuales planean ser obtenidos mediante la construcción de pozos profundos al interior de la propiedad.

### 1. Pozo profundo

Fuente de derecho:	Pozo profundo	Tipo:	Consuntivo	Fojas, n° y año:	Sin inscripción
Propietario:	-	Naturaleza:	Subterránea	Inscripción DGA:	Sin inscripción
Caudal lts/seg.:	200,0	Ejercicio:	Permanente		

## 7. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el Enfoque de Mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como, "El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes". Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

### 7.1. REFERENCIAS DE MERCADO

Tipo de inmuebles: Terrenos agrícolas con derechos de agua Fecha de Valoración 27/04/2022 Valor UF \$ 32.115,99

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno Háas	Sup. Constr. m²	Valor UF	Valor \$	Índices	
									UF/há	\$/há
1	abr-22	Oferta	Nebuco, Chillan Viejo, Ñuble	<a href="#">MLC-967642021</a>	139,0	-	66.238	2.127.298.946	476,53	15.304.309
2	abr-22	Oferta	Chillan Viejo, Ñuble	<a href="#">MLC-972893925</a>	200,0	-	92.000	2.954.671.080	460,00	14.773.355
3	abr-22	Oferta	Santa Clara Bulnes, Ñuble	<a href="#">MLC-618581942</a>	301,0	-	117.153	3.762.500.000	389,21	12.500.000
4	abr-22	Oferta	Predio en Cabrero	<a href="#">MLC-977460906</a>	381,0	-	132.600	4.258.580.874	348,03	11.177.378
5	sept-20	Oferta	Predio en Pemuco	<a href="#">portalterreno</a>	58,0	-	24.754	795.000.000	426,79	13.706.897
<b>Promedio de la muestra:</b>					<b>215,8</b>	<b>-</b>	<b>86.549</b>	<b>2.779.610.180</b>	<b>420,11</b>	<b>13.492.388</b>

Homologación de: Terrenos agrícolas con derechos de agua

n°	Negociación	Acceso	Tamaño		Suelos		Geografía		Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Valor \$	Índices		
			Me	-10%	S	0%	S	0%					S	0%	UF/há
1	-10%	S	0%	Me	-10%	S	0%	S	0%	0%	-20%	52.990	1.701.839.156	381,23	12.243.447
2	-10%	S	0%	LMe	-5%	S	0%	S	0%	0%	-15%	78.200	2.511.470.418	391,00	12.557.352
3	-10%	S	0%	LMa	5%	S	0%	S	0%	0%	-5%	111.296	3.574.375.000	369,75	11.875.000
4	-10%	S	0%	LMa	5%	S	0%	S	0%	0%	-5%	125.970	4.045.651.830	330,63	10.618.509
5	-10%	S	0%	Me	-10%	S	0%	S	0%	0%	-20%	19.803	636.000.000	341,43	10.965.517
<b>Promedio de homologación:</b>											<b>77.652</b>	<b>2.493.867.281</b>	<b>362,81</b>	<b>11.651.965</b>	

Desv. Stand. 4.814.536

Error Stand. 1.965.526

\*Este valor incluye terreno más derechos de agua.

Observaciones: mercado objetivo, interés por el sector, nivel de oferta, demanda, transparencia del mercado.

En el análisis muestral, también se consideró la dispersión de estos datos, obteniendo una desviación estándar (al 95% de nivel de confianza) de 4814600 \$/há, con un error estadístico de 1965600 \$/há, lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 9686500 \$/há a 13617500 \$/há, ubicándose esta propiedad por bajo la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 5 referencias utilizadas para este análisis.

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Caudal Lts./Seg.	Valor UF	Valor \$	Índices	
								UF/Lt./Seg.	\$/Lt./Seg.
1	abr-20	CBR	Aguas subterráneas, Ñuble	<a href="#">72/83/2020</a>	3,1	154	4.960.000	49,82	1.600.000
2	abr-20	CBR	Aguas subterráneas, Ñuble	<a href="#">73/84/2020</a>	4,0	199	6.400.000	49,82	1.600.000
3	jul-20	CBR	Aguas subterráneas, Ñuble	<a href="#">112/129/2020</a>	54,0	3.674	118.000.000	68,04	2.185.185
4	abr-22	Oferta	Aguas subterráneas, Ñuble	<a href="#">aguacircular</a>	250,0	11.676	375.000.000	46,71	1.500.000
<b>Promedio de la muestra:</b>					<b>77,8</b>	<b>3.926</b>	<b>126.090.000</b>	<b>53,60</b>	<b>1.721.296</b>

Observaciones: nivel de oferta, demanda, transparencia del mercado.

La muestra esta compuesta por compraventas y referencias de mercado de aguas subterráneas ubicadas en la Región de Ñuble, obteniéndose un valor promedio de \$1.721.296 lt/seg.

## 7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

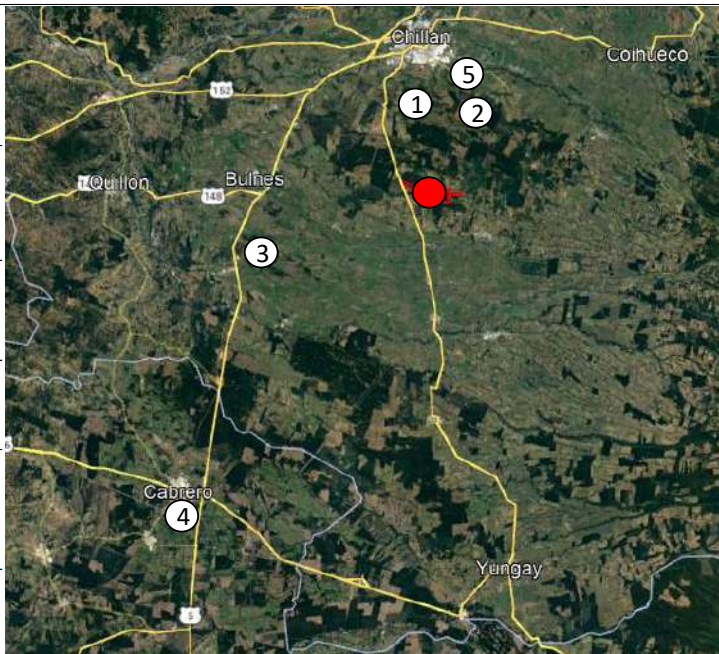
1. Propiedad agrícola de 139 has, emplazada en el sector Nebuco, comuna de Chillan Viejo, cuenta con plantaciones de eucaliptus, posee construcciones varias, tales como galpón y bodega, casa de cuidador, etc. Tiene derechos de agua superficiales, 60 Lts/seg, además cuenta con tranque de acumulación. El predio se ubica a 2,2 Km al oriente de la Ruta 5 Sur.

2. Predio agrícola de 200 has ubicado en la comuna de Chillan Viejo, región de Ñuble. Cuenta con derechos de agua superficiales de 180 Lts/seg, provenientes del río Chillan. Posee construcciones, específicamente una casa de cuidador y un galpón.

3. Predio agrícola en venta, cuenta con 301 has, emplazado en Santa Clara, Bulnes, Provincia de Ñuble, posee acciones de agua de canal de riego, además de tres posos subterráneos que se encuentran en proceso de inscripción.

4. Predio de 381 has ubicado en la comuna de Cabrero. Se compone de suelos planos con derechos de agua inscritos. Es apto para cultivos anuales, plantaciones frutales y forestales.

5. Propiedad de 58 has ubicada en el sector de Pemuco, región del Ñuble, ideal para la siembra de cerezos y plantaciones frutales. Posee derechos de agua, 93 Lts/seg, del tipo superficial, del canal Casablanca Itata. Posee casa de cuidador.



Testigo 1



Testigo 2



Testigo 3



Testigo 4



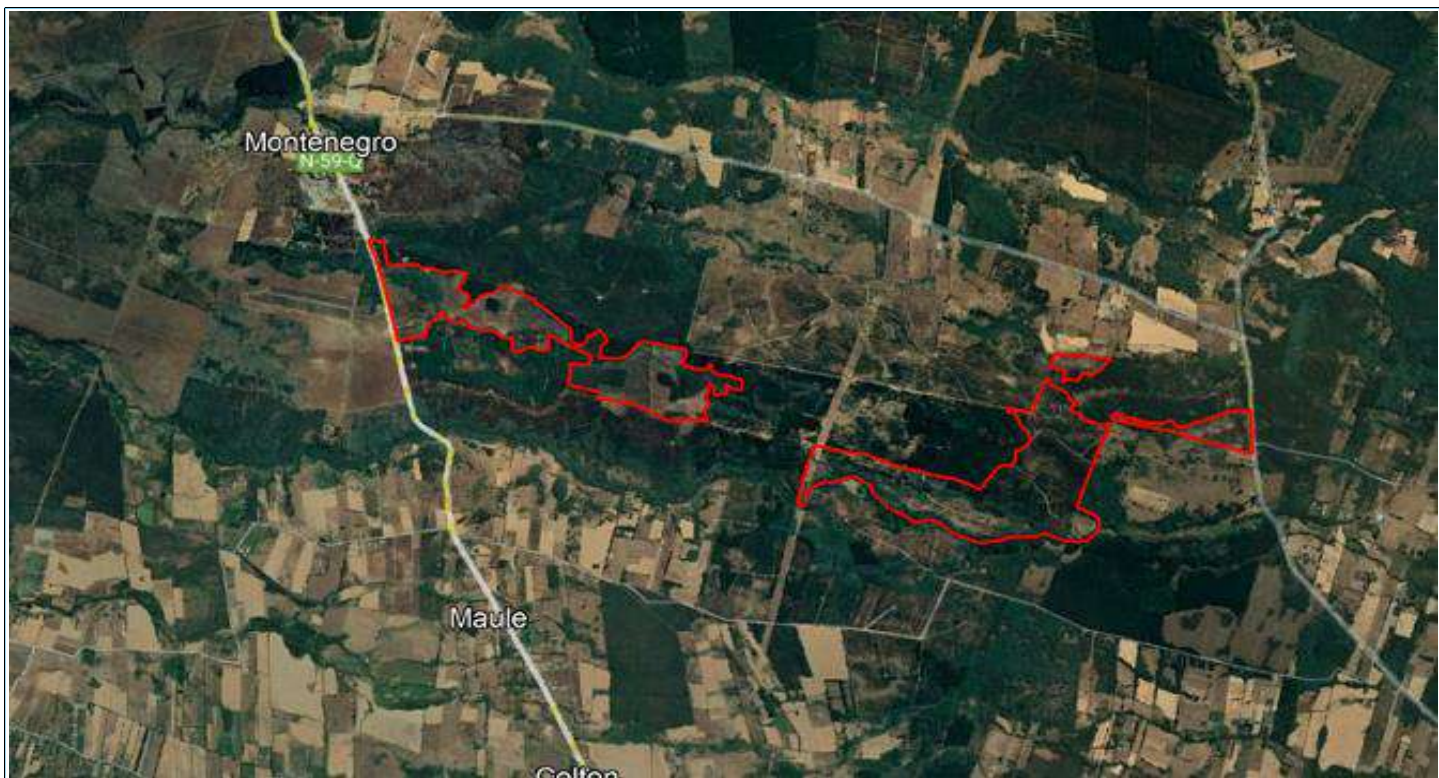
Testigo 5

## 8. ANEXOS

### 8.1. PLANO DE UBICACIÓN

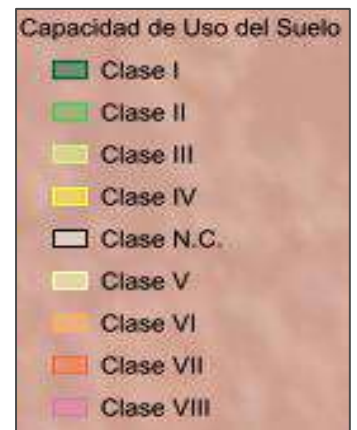
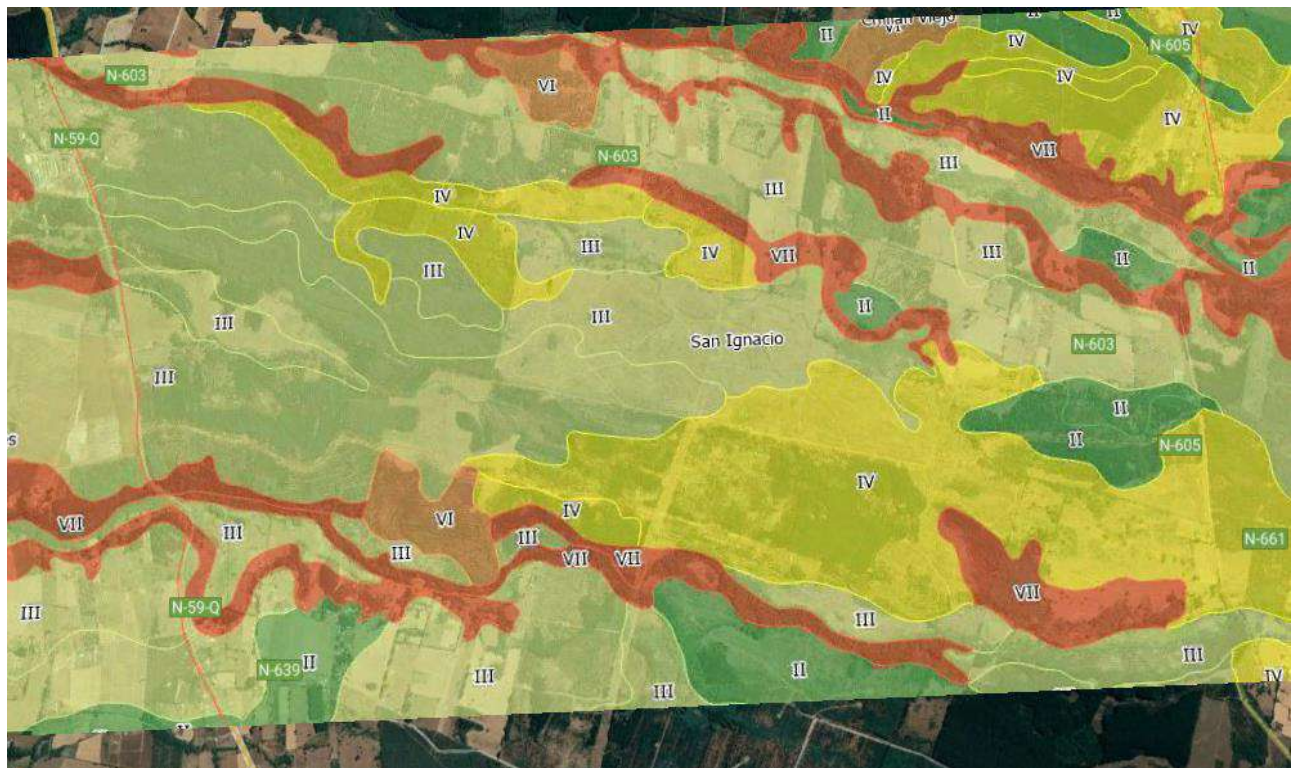


Plano de Ubicación



Fotografía Aérea

8.2. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).



Capacidad de uso de suelo informada por Cirén: Clases III, IV y VII.

Montenegro L-1

LUCIANO TOC. CRUZ MUÑOZ  
 ABOGADO  
 Notario - Conservador  
 N° 201 - Fondec (15) 830328  
 BULNES

9,000 FONDEC DEL DOMINIO Y NUEVE MIL

BULNES, Veintiseis de Septiembre de mil novecientos noventa y siete. Por escritura pública de fecha treinta y uno de Marzo del presente año, suscrita ante don Guillermo LeFort Caspos, Notario Público de Santiago, suplente del titular don Enrique Morgan Torres, consta que don RIGOBERTO ROJO SUERA, Ingeniero, casado, domiciliado en Santiago, Calle Agustinas mil setenta, piso sexto, como Serente y en representación de FORESTAL CELCO S.A., Sociedad de su mismo domicilio y don ALVARO SAAVEDRA FLORES, casado, Ingeniero Civil, domiciliado en Concepción, Los Canchales número setenta y uno, San Pedro, como Serente y en representación de FORESTAL CHILE S.A., Sociedad de su mismo domicilio, mediante la precitada escritura declararon materializada y perfeccionada la fusión de Forestal Celco con Forestal Chile, por incorporación de esta última a la primera, con efecto a contar del día primero de enero de mil novecientos noventa y siete. En virtud de lo dispuesto en el artículo noventa y nueve de la Ley número dieciocho mil cuarenta y seis, FORESTAL CELCO S.A., como sucesora y continuadora legal de Forestal Chile S.A., absorbió el patrimonio de esta, quedando dueña entre otros, de un sector o retazo de aproximadamente ciento cincuenta hectáreas de superficie del Fundo Montenegro Norte de la comuna de San Ignacio, ubicado en el sector Norponiente y que tiene los siguientes declives

10383  
 MONTENEGRO N° 1

*Handwritten notes:*  
 Comprobado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago el día 16 de mayo del año 2010 ante don Daniel Echeverría Torres, Notario Público de Santiago, suplente del titular don Enrique Morgan Torres, Ingeniero Civil, domiciliado en Santiago, Calle Agustinas mil setenta, piso sexto, como Serente y en representación de Forestal Celco S.A., Sociedad de su mismo domicilio y don Alvaro Saavedra Flores, casado, Ingeniero Civil, domiciliado en Concepción, Los Canchales número setenta y uno, San Pedro, como Serente y en representación de Forestal Chile S.A., Sociedad de su mismo domicilio, mediante la precitada escritura declararon materializada y perfeccionada la fusión de Forestal Celco con Forestal Chile, por incorporación de esta última a la primera, con efecto a contar del día primero de enero de mil novecientos noventa y siete. En virtud de lo dispuesto en el artículo noventa y nueve de la Ley número dieciocho mil cuarenta y seis, FORESTAL CELCO S.A., como sucesora y continuadora legal de Forestal Chile S.A., absorbió el patrimonio de esta, quedando dueña entre otros, de un sector o retazo de aproximadamente ciento cincuenta hectáreas de superficie del Fundo Montenegro Norte de la comuna de San Ignacio, ubicado en el sector Norponiente y que tiene los siguientes declives

*Seals:*  
 - Notario - Conservador (Circular)  
 - Conservador de Bienes Raíces (Circular)

especiales: NORTE, Sucesión Castillo, Polanco y otros; SUR, Por la parte adquirida por don Daniel Echeverría, este declive sur constituye el costado sur del cerco del camino que divide y que atraviesa al antiguo fundo Montenegro de Oriente a Poniente; ORIENTE, Parte del fundo adquirido por don Daniel Echeverría este declive oriente atraviesa de Norte a Sur el potrero El Llano, del cual le corresponde a don Santiago Echeverría 20 cuadras a continuación del potrero denominado El Alamo y PONIENTE, Resto del fundo Montenegro Norte dividido por cerco que separa a la parte que ahora se vende con el sector ovejería del fundo Montenegro Norte. El título de dominio anterior se encuentra inscrito a fojas mil setecientos ochenta y ocho, número mil setecientos veintisiete del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de su cargo correspondiente al año mil novecientos noventa y cinco. Procedo a esta inscripción en virtud de la fusión y absorción practicada por la precitada escritura, y visto lo dispuesto en los artículos ochenta y nueve, cincuenta y cuatro y cincuenta y dos del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces. A mayor abundamiento agrego al final de este Registro con el número novecientos noventa, Reducción a escrituras públicas de las Actas de la Juntas Extraordinarias de Accionistas de Forestal Celco S.A., y Forestal Chile S.A., ambas de fecha diecisiete de Marzo del presente año en la Notaría

LUCIANO TOC. CRUZ MUÑOZ  
 ABOGADO  
 Notario - Conservador  
 N° 201 - Fondec (15) 830328  
 BULNES

9,000 FONDEC DEL DOMINIO Y NUEVE MIL

de don Enrique Morgan Torres en Santiago, protocolizaciones de los extractos de las citadas sociedades de dieciocho de abril del presente año en la Notaría citada y sus publicaciones y escritura de declaración y materialización de Fusión y Habilita de predios de fecha treinta y uno de marzo del presente año, citada al principio. Las contribuciones de Bienes Raíces se acreditaron pagados, por el avalúo número quinientos sesenta y uno rava veintidós, para la comuna de San Ignacio, suscrita don Oscar Soledad Sandoval.

*Handwritten signature:*

CONFIRMA CON LA INSCRIPCIÓN DE F.S. N° 10383 DEL REGISTRO DE BULNES DEL CONSERVADOR A SU CARGO CORRESPONDIENTE AL AÑO 1997 Y BULNES DE 17 JUN 2010

CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE  
 EL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE BULNES  
 QUE SUERTE CERTIFICA QUE EL DOMINIO DE LA  
 PROPIEDAD A QUE SE REFIERE LA INSCRIPCIÓN QUE EN  
 COPIA AUTORIZADA PRECISE SE ENCUENTRA VIGENTE  
 A OMBRE DE FORESTAL CELCO S.A.  
 PERO NO EXISTEN ANOTACIONES MARGINALES A LA MISMA  
 QUE INDIQUE SU TRANSPARENCIA TOTAL O PARCIALMENTE,  
 A ESTA FECHA.  
 BULNES, DE 17 JUN 2010

*Seals:*  
 - Notario - Conservador (Circular)  
 - Conservador de Bienes Raíces (Circular)

Montenegro Sur

FCO. CRUZ MUÑOZ 534 FOLIOS QUINIENTAS TREINTA Y CUATRO 534  
 D. V. CONSERVADOR  
 FAX 542 - 431939  
 URG 501 - BULNES

**EN LA**  
**CHOL**  
**A.**  
**IA AGRICOL**  
**ESTAL Y**  
**AL J.G.G.**  
**800**  
**330**

Bulnes, veintinueve de Abril de mil novecientos  
 noventa y cuatro. - Consta de la escritura pública de  
 fecha de Abril del año en curso ante el Notario de  
 Santiago, don NIVERO BLANCHI ROSAS, que la COMPAÑIA  
 AGRICOLA FORESTAL Y COMERCIAL J. C. E. LIMITADA,  
 del giro de su denominación, debida y  
 suficientemente representada por doña NIDIA GUN -  
 DE MITT BRICSSAL, su representante, factor de comercio,  
 domiciliada en la ciudad de Valdivia, provincia de  
 Valdivia, departamento de Valdivia, Chile, a  
 don FRANCISCO DE ROSA OLIVAS VALENZUELA,  
 Ingeniero Civil, Casado, domiciliado en Avenida  
 General Benítez dos mil doscientos ochenta y seis de  
 Concepción y por don PABLO GULLIBASTI BARRA,  
 Ingeniero Comercial, Casado, domiciliado en Barros  
 Bruna al novecientos sesenta y ocho, decimo  
 piso, Providencia, Santiago, cuyas personas se  
 acreditó, vendió a FORESTAL CHILIBARR S.A. sociedad  
 del giro de su denominación, rut 22.030.000-7,  
 domiciliada en Estero trescientos treinta y siete,  
 segundo piso, Santiago, para la que cooperaron  
 adquirieron y aceptaron don EDUARDO ZARATE  
 BEZARILLA, Ingeniero Forestal, Casado, y don  
 FERNANDO MOLINARE MORAÑA, Ingeniero Forestal,  
 Casado, ambos del mismo domicilio de su  
 representación, cuyas personas, fue suficientemente  
 acreditada, el predio rústico denominado FUNDO  
 MONTENEGRO, que se conoce como FUNDO MONTENEGRO

ubicado en la comuna de San Ignacio, Provincia  
 de Biobío, que tiene una superficie de seiscientos  
 treinta y ocho coma cuarenta hectáreas  
 aproximadamente, y que está formado por dos  
 porciones de terreno. Una porción que consiste en un  
 retazo de terreno de más o menos doscientas cuerdas  
 del fundo Montenegro que deslinda NORTE, Fundo  
 Montenegro Norte y otros SUR, Estero Mecol ORIENTE,  
 Casino Viejo a San Ignacio y PONIENTE, resto del  
 Fundo Montenegro de propiedad de anteriores  
 vendedores, lado oriente de la vida. La otra  
 porción, consiste en el resto del Fundo Montenegro  
 Sur y tiene los siguientes deslindos especiales:  
 NORTE, Luis Bustos SUR, Estero Mecol ORIENTE, Luis  
 Bustos y PONIENTE, Camino público de Chillán a  
 Yungay. - El título de dominio a nombre de la  
 vendedora esta a fojas seiscientos setenta y tres  
 número quinientos siete del registro de Propiedad  
 del año mil novecientos ochenta y nueve. -  
 Contribuciones rol 521 - 21 para la comuna de San  
 Ignacio. - El precio fue de cuarenta y un mil noventa  
 y tres unidades de fomento, ( UF 41.055.46) pagado de  
 contado en su equivalente en dinero efectivo. - Las  
 contribuciones se acreditaron en el año mil novecientos  
 ochenta y tres. - Requiere el  
 abogado don Juan Patricio Burgos Segura, con su  
 cédula N.º 10.093 del 10 de Julio de 1970.

*[Handwritten signatures and stamps are present over this text]*

LUCIANO FCO. CRUZ MUÑOZ  
 Notario y Conservador  
 C. Palacios 201  
 BULNES

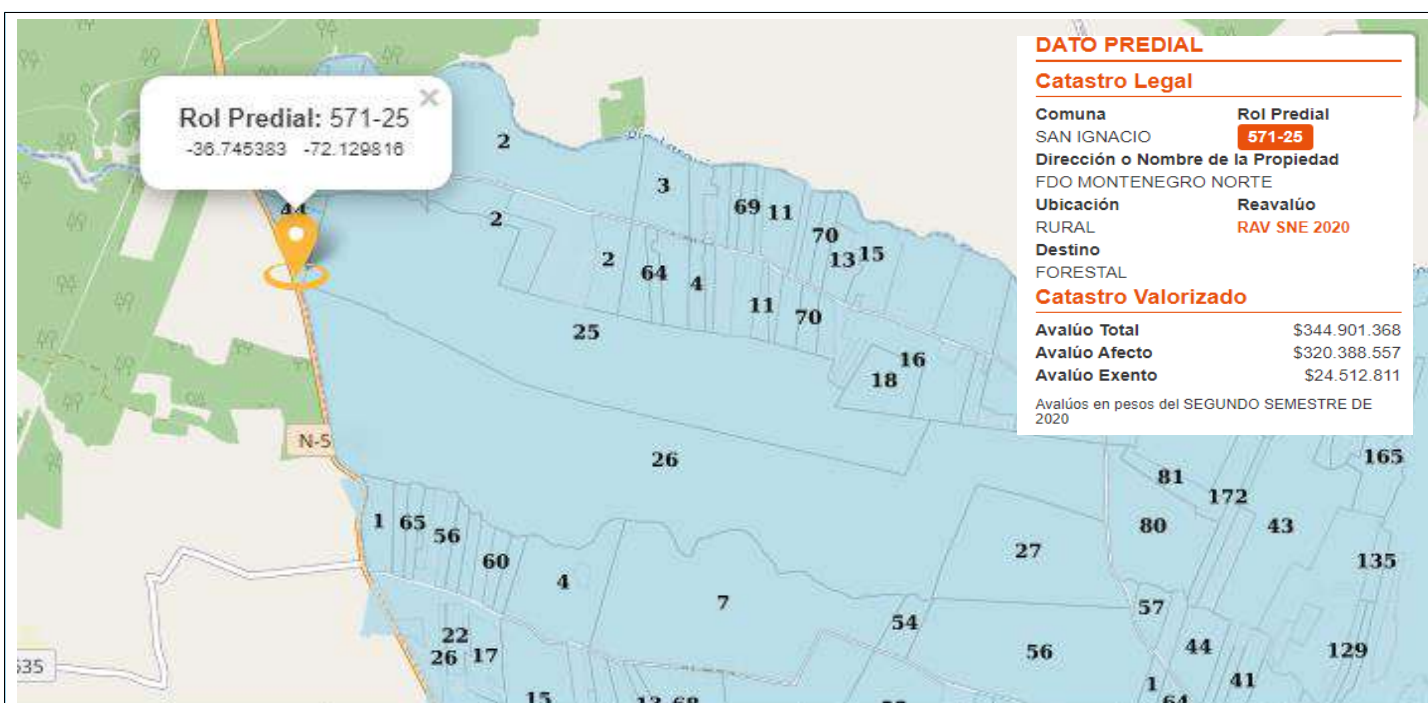
CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE

CERTIFICADO: Que la inscripción de dominio de  
 fojas 534, número 522 del Registro de Propiedad del año 1994  
 del Conservador de Bienes Raíces a mi cargo de este  
 Departamento, respecto de el predio rústico denominado FUNDO  
 MONTENEGRO, que se conoce como FUNDO MONTENEGRO SUR, ubicado  
 en la comuna de San Ignacio, Provincia de Biobío, que tiene una  
 superficie de seiscientos treinta y ocho coma cuarenta  
 hectáreas aproximadamente, y que está formado por dos  
 porciones de terreno. Una porción que consiste en un retazo de  
 terreno de más o menos doscientas cuerdas del Fundo Montenegro  
 que deslinda: NORTE, Fundo Montenegro Norte y otros SUR,  
 Estero Mecol ORIENTE, Casino Viejo a San Ignacio y PONIENTE,  
 Resto del Fundo Montenegro de propiedad de anteriores  
 vendedores, lado oriente de la vida. La otra porción, consiste  
 en el resto del Fundo Montenegro Sur y deslinda: NORTE, Luis  
 Bustos SUR; Estero Mecol ORIENTE, Luis Bustos y PONIENTE,  
 Camino Público de Chillán a Yungay. **SE ENCUENTRA HOY VIGENTE A  
 FAVOR DE FORESTAL CHILIBARR S.A.**

BULNES, 10 de ABRIL de 1995. -

*[Handwritten signature and stamp of the Notary]*

8.2. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).



*Nota: Roles de la propiedad indicados en escrituras no son concordantes con plancheta de catastro del Servicio de Impuestos Internos (SII). Podría inferirse, según plancheta, que los roles corresponderían a 571-25 y 571-26. Avalúo descrito en hoja de "Tasación" corresponde al asociado a rol 571-25.*

Comuna	SAN IGNACIO	Rol	571-25
Dirección	FDO MONTENEGRO NORTE	Destino	FORESTAL
Ubicación	Agrícola	Base de datos	2019-02
Superficie Total Terreno (ha)	* 207	Superficie Total Construida (m <sup>2</sup> )	0

*\*Superficie asociada a rol 571-25 no coincide con la descrita en escritura de la propiedad. Se sugiere actualizar/corroborar esta información con el Servicio de Impuestos Internos (SII).*

Avalúo Fiscal Total	154,739,264	Avalúo Exento	12,422,109
Contribución semestral	611,964		

Detalle

Tipo Suelo	Superficie (ha)	N Línea de Construcción	Superficie LC	Material Código	Material	Calidad	Destino	Especial
Tercera de riego	2.38	0	0		No Especificado	No Disponible	NO ESPECIFICADO	NO ESPECIFICADO
Clase 4 seco no arable	74.91	0	0		No Especificado	No Disponible	NO ESPECIFICADO	NO ESPECIFICADO
Clase 6 seco no arable	3.47	0	0		No Especificado	No Disponible	NO ESPECIFICADO	NO ESPECIFICADO
Clase 7 seco no arable	125.84	0	0		No Especificado	No Disponible	NO ESPECIFICADO	NO ESPECIFICADO

*\*\*Rol 571-71 no coincide con las características de predio analizado. Se sugiere actualizar/corroborar esta información con el Servicio de Impuestos Internos (SII).*

Comuna	SAN IGNACIO	Rol	** 571-71
Dirección	SAN ANTONIO- LOMAS DE LARQUI	Destino	AGRICOLA
Ubicación	Agrícola	Base de datos	2019-02
Superficie Total Terreno (ha)	2	Superficie Total Construida (m <sup>2</sup> )	0

**CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ**

30 de Septiembre de 2020

Datos Generales					
Comuna	SAN IGNACIO			ROL	00571-00025
Dirección o Nombre de la Propiedad	FDO MONTENEGRO NORTE				
Nombre del Propietario	INVERSIONES AILLIN LIMITADA				
Ubicación	RURAL	Destino	FORESTAL	Serie	AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2020					
Desglose de Avalúo			Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4		
Avalúo Total	\$	344.901.368	Contribución Neta	\$	411.700
Avalúo Exento	\$	24.512.811	Sobretasa Sitios No Edificados	\$	0
Avalúo Afecto	\$	320.388.557	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$	0
Año Término de Exención			Sobretasa del 0,275%	\$	0
			Cuota Aseo Municipal	\$	0
				Contribución Total	\$ 411.700

<b>Avalúo Total Actualizado al 30/09/2020</b>				\$	344.901.368
---	--	--	--	----	-------------

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.

**CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ**

30 de Septiembre de 2020

Datos Generales					
Comuna	SAN IGNACIO			ROL	** 00571-00071
Dirección o Nombre de la Propiedad	SAN ANTONIO- LOMAS DE LARQUI				
Nombre del Propietario	MORA GUTIERREZ ORLANDO ENRIQUE				
Ubicación	RURAL	Destino	AGRICOLA	Serie	AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2020					
Desglose de Avalúo			Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4		
Avalúo Total	\$	5.370.357	Contribución Neta		
Avalúo Exento	\$	5.370.357	Sobretasa Sitios No Edificados		
Avalúo Afecto	\$	0	Adicional 0,025% Avalúo Afecto		
Año Término de Exención			Sobretasa del 0,275%		
			Cuota Aseo Municipal		
				Contribución Total	

<b>Avalúo Total Actualizado al 30/09/2020</b>				\$	5.370.357
---	--	--	--	----	-----------

**\*\*Rol 571-71 no coincide con las características de predio analizado. Se sugiere actualizar/corroborar esta información con el Servicio de Impuestos Internos (SII).**

8.3. FOTOGRAFÍAS





## 9. PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS

---

### BASES DE LA VALORACIÓN

En el informe de valoración se establece el objeto de la valoración y, salvo que se estipule lo contrario, las bases de la valoración responden a las normas internacionales IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

### FUENTES DE INFORMACIÓN

En el informe de valoración se detallan las Fuentes de Información utilizadas. Colliers International acepta como correcta y completa la información facilitada por las fuentes indicadas en el informe, y suma que dicha información es fiable, precisa y completa. La información facilitada por el Mandante y Organismos Públicos, salvo que se indique expresamente lo contrario, Colliers International considera que la información analizada es correcta, exacta, adecuada y actualizada y que no ha sido corregida o modificada, reflejando la verdadera situación en la que se encuentra.

Nuestro análisis y valoración han sido realizados en base a criterios de buena fe y asumiendo como razonables los supuestos utilizados para la elaboración del informe.

### COSTES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Colliers International no ha analizado la calidad del terreno en los que se encuentran ubicados los activos (posible inestabilidad o contaminación del suelo), asumiendo que las condiciones del suelo son adecuadas para la construcción de los activos allí situados o el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios (sobrecarga del suelo, condiciones del terreno, etc.). Salvo indicación en contra, entendemos que los materiales, las instalaciones y el terreno se encuentran en buenas condiciones.

Los informes de valoración no contemplan la realización de un análisis detallado del terreno ni de las condiciones estructurales de los activos. Colliers International no ha comprobado ni testado la estructura y características técnicas de los activos ni ha solicitado ningún estudio independiente para analizar aquellas zonas de la propiedad que se encuentran al descubierto y que no son fácilmente accesibles o visibles, ni la posible utilización de materiales considerados perjudiciales para la salud o peligrosos. Asimismo, Colliers no ha comprobado que la propiedad no tenga fallos estructurales, podredumbre, plagas o cualquier otro defecto como falta de solidez o la posible utilización de materiales perniciosos durante su construcción.

Sin embargo, en el informe de valoración se recogen los comentarios sobre aquellas faltas, defectos aparentes o activos en mal estado de conservación, que hayan sido detectados durante la visita a los activos o de los que hayamos sido oportunamente informados.

## 10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

---

El presente Análisis es el resultado de una estimación de valoración independiente, parcial, limitada y aproximada de los inmuebles y ha sido realizado con las limitaciones y conforme a las bases de valoración y asunciones descritas anteriormente.

Colliers International, no ha emitido ningún juicio, ni garantiza ningún aspecto comercial, financiero, fiscal, contable, actuarial o legal, ni con la adecuación de los seguros o de cualquier otro contrato o de las condiciones técnicas o físicas de los inmuebles.

En el supuesto de que se produjese una modificación en los inmuebles o que cualquiera de las bases de valoración o asunciones descritas resultase incorrecta o inadecuada, el Análisis podría tener que ser revisado. A este respecto, Colliers International no será responsable frente al mandante, ni frente a ningún tercero en relación con la Estimación de Valoración, por la inexactitud de las bases de valoración adoptadas o las asunciones realizadas.

El presente Análisis y sus Anexos se emiten a favor y para el uso exclusivo del Mandante. El Informe y sus Anexos son confidenciales y no deben ser revelados a ningún tercero sin la autorización previa y por escrito de Colliers International. Adicionalmente, ninguna otra persona deberá tener acceso al contenido del mismo sin autorización previa de Colliers International, sin que Colliers sea responsable ante terceros. En caso contrario, Colliers International, no será responsable por ninguna cuestión al margen del alcance y las limitaciones del presente informe o del fin para el que se ha emitido.

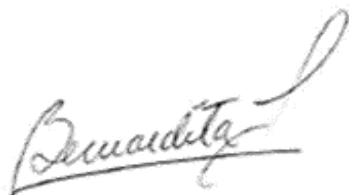
Colliers International no asume ningún tipo de compromiso de exclusividad en relación con el propósito, ámbito, objeto y contenido del presente Análisis. La preparación de este Análisis y la Estimación de Valoración no limita ningún sentido la facultad de Colliers International de asesorar, cooperar, asistir, valorar o en cualquier otra forma, estar vinculado con el Mandante en el futuro.

Este informe de valoración ha sido preparado sobre las bases y circunstancias específicas del mercado inmobiliario en el momento de la evaluación de los activos y basada en datos, información y documentación proporcionada por el cliente y nuestras fuentes de mercado a la fecha de la valoración.

### Los profesionales que firman este Informe, declaran que:

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 valuación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble 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, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la valuación, en conformidad al artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

Atentamente:



**Bernardita Latorre**

Gerente  
Tasación Activos Fijos

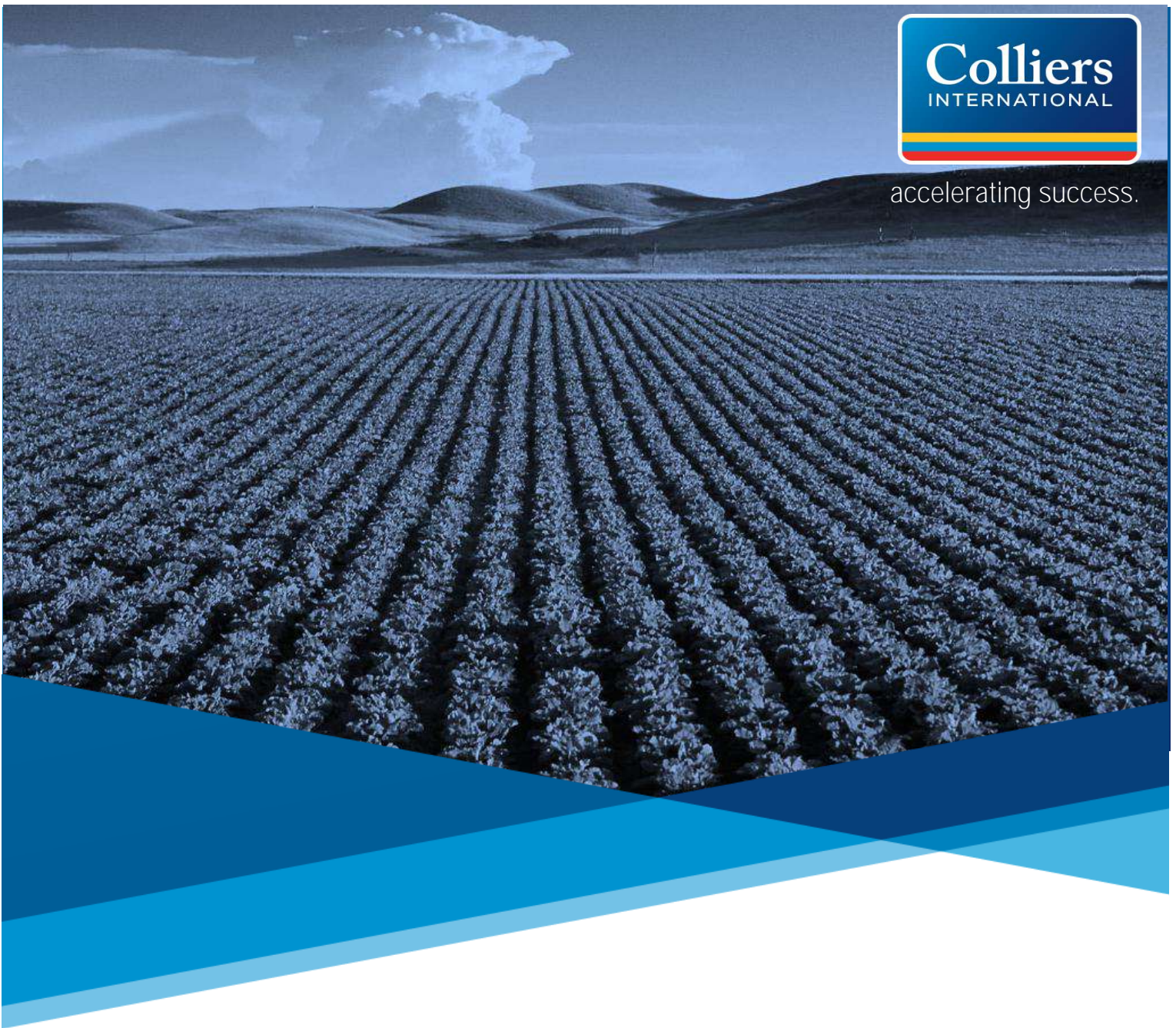


**Pilar Rodríguez**

Analista Senior  
Tasación Activos Fijos



accelerating success.



## INFORME DE VALUACIÓN

Valoración de Mercado

Predio agrícola, Parcelas 51; 49-2-A; 49-B y 52-2-A de la Colonia Santa Fe  
Comuna de Los Ángeles, región del Biobío.

Inmueble de propiedad de: Forestal Cholguan S.A.  
Solicitado por: Forestal Arauco S.A.

---

Santiago de Chile, fecha de informe: 27/04/2022

## TABLA DE CONTENIDOS

---

	Capítulo	Página
1.	CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS	3
2.	RESUMEN EJECUTIVO	4
3.	OBJETIVO Y ALCANCE	5
4.	SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES	6
5.	INFORME DE VALUACIÓN	7
6.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD	8
7.	ENFOQUE DE MERCADO	12
8.	ANEXOS	14
9.	PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	20
10.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	21

# 1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS

---

Santiago, 27/04/2022.

Estimados Señores  
Forestal Arauco S.A.

El Regidor 66, piso 12  
Las Condes  
Santiago, Chile  
Tel: (56-2) 496 1500  
www.colliers.cl

## De nuestra consideración

Tenemos el agrado de adjuntar el informe que contiene los resultados de la estimación del valor justo de algunos de los bienes inmuebles de propiedad de Forestal Cholguan S.A. (en adelante, el inmueble "Predio agrícola" o "La Propiedad").

Para la estimación del valor razonable, se utilizaron criterios consecuentes con el tipo de activo, su uso esperado, su ubicación, estado de conservación y a los antecedentes contenidos en la documentación entregada por el mandante.

## Propósito

La presente valoración ha sido preparada por Colliers International a solicitud de Forestal Arauco S.A., rut: 85.805.200-9, en los términos establecidos en la propuesta remitida al mandante. El informe incluye la valoración en términos inmobiliarios de la propiedad ubicada en Parcelas 51; 49-2-A; 49-B y 52-2-A de la Colonia Santa Fe, comuna de Los Ángeles, con fecha 27/04/2022.

Nuestro trabajo ha considerado la inspección de la propiedad, verificación del estado de ésta, la revisión de la información provista por el mandante y el análisis de la información pública y de mercado disponible.

## Limitaciones de nuestro alcance

Cabe destacar que la información proporcionada por el cliente no ha sido objeto de auditoría ni de verificación de nuestra parte. Por lo tanto, como se estableció en nuestra propuesta, es responsabilidad del mandante la veracidad y confiabilidad de los datos proporcionados, quedando las conclusiones de nuestro trabajo suietos a dicho alcance.

Sujeto a nuestra obligación de realizar nuestro trabajo con cuidado y habilidad razonable, no tendremos ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier naturaleza, derivadas de información que se haya retenido, ocultado o tergiversado a nosotros por parte del propietario, corredor de propiedades, o empleados de la sociedad solicitante o cualquier otra persona a las cuales nosotros hemos realizado consultas, exceptuando en la medida en que dicha pérdida o daño se produce como consecuencia de nuestra mala fe o dolo en la retención, ocultamiento o tergiversación que debería ser evidente para nosotros, sin una nueva petición de la información proporcionada y requerida a nosotros para ser considerada por nosotros bajo los términos de nuestro compromiso.

El presente informe está dirigido a la administración superior de Forestal Arauco S.A. y, por lo tanto, no debe ser considerado para ningún otro propósito, por lo que la entrega de éste a terceros debe contar con nuestra autorización, en ese caso particular, se deberá firmar una "carta de entrega de informes a terceros" que delimita las condiciones de su utilización y nuestra responsabilidad al respecto.

Para la aclaración de cualquier duda o comentarios, solicitamos se pongan en contacto directamente con Colliers International.

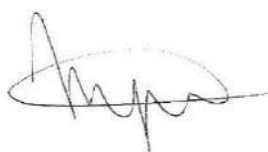
Saludamos atentamente a usted,  
Colliers International



Bernardita Latorre

Gerente

Tasación de Activos Fijos



Pilar Rodríguez

Analista Senior

Tasación de Activos Fijos

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Forestal Arauco S.A., hemos realizado la valuación del inmueble tipo Predio agrícola, ubicado en Parcelas 51; 49-2-A; 49-B y 52-2-A de la Colonia Santa Fe, comuna de Los Ángeles, región del Biobío. A los efectos de nuestro trabajo, entendemos como valor razonable de mercado lo siguiente:

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

Como resultado de la metodología aceptada por IVSC (International Valuation Standards Council) y procedimientos de valorización aplicados, el valor estimado de la propiedad con fecha 27/04/2022, es el siguiente:

Cuadro de valoración adoptada

Predio agrícola Ítem	Cantidad	Unidad	Valor Unitario		Valor Razonable	
			(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Terreno	236,80	Hás	\$ 7.426.098	231,23	\$ 1.758.500.000	54.755
Derechos de Agua	236,80	Lts/Seg	\$ 1.500.000	46,71	\$ 355.200.000	11.060
<b>Total</b>			<b>\$ 8.926.098</b>	<b>277,93</b>	<b>\$ 2.113.700.000</b>	<b>65.815</b>

- Tipo de cambio (UF) utilizado como referencia \$ 32115,99 pesos al 27/04/2022.

### 3. OBJETIVO Y ALCANCE

---

Se deja constancia que se han revisado los siguientes antecedentes para el desarrollo de la valuación:

<input type="checkbox"/>	Planos del inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	Escrituras de compraventa
<input type="checkbox"/>	Permiso de Edificación	<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Serviu
<input type="checkbox"/>	Certificado Recepción Final	<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Municipal
<input checked="" type="checkbox"/>	Listado de Roles	<input type="checkbox"/>	Estado de pago o valor libro

El alcance de nuestro trabajo no incluye:

- Plantaciones
- Maquinarias
- Instalaciones
- Pertenencias Mineras
- Construcciones

#### FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Predio agrícola fue visitado por Asset Valuation Division de Colliers International con fecha 02/05/2022, con el fin de realizar una inspección física exterior e interior para su posterior valoración.

#### MANDANTE DIRECCIÓN

Forestal Arauco S.A., Rut: 85.805.200-9  
Parcelas 51; 49-2-A; 49-B y 52-2-A de la Colonia Santa Fe, comuna de Los Ángeles, región del Biobío.

#### INSTRUCCIONES

La valoración del activo se ha realizado de acuerdo con las normas aprobadas por IVSC (International Valuation Standards Council). Entendemos que la valoración se destinará exclusivamente para uso interno de Mandante, para efectos de conocer el valor de su cartera.

#### POSICIÓN DEL VALORADOR

Valorador Externo - Confirmamos que Colliers International no tiene conocimiento de la existencia de ningún hecho que pudiera influir en el resultado de una valoración independiente, imparcial y objetiva de acuerdo con las normas de valoración.

#### OBJETIVO

Este trabajo tuvo por objetivo obtener una estimación del Valor Razonable del inmueble tipo Predio agrícola ubicado en Parcelas 51; 49-2-A; 49-B y 52-2-A de la Colonia Santa Fe, comuna de Los Ángeles, Región del Biobío, perteneciente a Forestal Cholguan S.A. de acuerdo a lo indicado por el Servicio de Impuestos Internos.

## 4. SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

### 4.1. FECHA DE VALORACIÓN Y UNIDADES MONETARIAS

El inmueble fue valorado con fecha: 27/04/2022

Unidad Monetaria:	CLP (Chile)	Valor UF:	\$ 32.115,99	T/C a USD:	\$ 847,57
-------------------	-------------	-----------	--------------	------------	-----------

Como fuente de información se utilizó la página web del Servicio de Impuestos Internos [www.sii.cl](http://www.sii.cl) y del Banco Central [www.bcentral.cl](http://www.bcentral.cl).

### 4.2. METODOLOGÍAS ACEPTADAS

Enfoques de valorización aprobados por IVSC (International Valuation Standards Council).

ENFOQUES DE VALUACIÓN	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE MERCADO</b> Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Precios observables en el mercado</li><li>• Transacciones comparables</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE INGRESOS</b> Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capitalización de rentas</li><li>• Metodología del valor residual dinámico</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE COSTOS</b> Costos de replicar el activo, ajustados por depreciación, amortización, funcionalidad y obsolescencia económica.</li></ul>	

### 4.3. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el enfoque de mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como:

“El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes”.

Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

#### Precios observables y transacciones de mercado

El valor de mercado es aquel análisis que le asigna un valor a un activo determinado, basado en medir o estimar el valor de este activo como el resultado de un análisis de inmuebles con similares características.

De este modo entendemos que es posible comparar el valor de nuestro activo entendiendo como tal, aquella suma de dinero que un vendedor podría obtener por un activo similar al valorizado en condiciones estándares de un mercado activo comparable.

Es fundamental que para el proceso de análisis se trabaje con propiedades similares, sustituibles o equivalentes tanto en calidad técnica, constructiva y funcional, analizando todas las similitudes y/o diferencias que puedan tener los comparables en relación al activo analizado, este método es válido siempre y cuando el mercado en análisis sea robusto y presenta gran cantidad de información.

Para el caso de los precios observables, se procedió a recopilar muestras para cada activo a valorizar, considerando información pública relacionada con ofertas de ventas comparables y/o ventas realizadas en un periodo no superior a doce meses de antigüedad.

Se utilizaron criterios de ajuste por acceso, tamaño, clase de suelo, geografía y cierre de negocios para las ofertas de mercado, además de un factor de ajuste para casos especiales. Para todos los casos en que no es posible identificar las características de alguno de estos factores nuestra posición ha sido neutral o indiferente asignando un factor uno.

## 5. INFORME DE VALUACIÓN

### 5.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

Nombre: Forestal Arauco S.A.

Rut: 85.805.200-9

ICT 100663

### 5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Ubicación: Parcelas 51; 49-2-A; 49-B y 52-2-A de la Colonia Santa Fe

Comuna: Los Ángeles

Región: del Biobío


Tipo de Activo: Predio agrícola

Propietario: Forestal Cholguan S.A.

Fecha de Visita: 02/05/2022

Roles: 1555-214; 1555-212; 1555-212; 1555-215

Avalúo Fiscal Total: \$ 268.272.171

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA		DESCRIPCIÓN
		<p>La propiedad corresponde a un predio forestal, formado por 4 lotes colindantes denominados Parcela 51, Lote 2-A de la Parcela 49, Lote B de la Parcela 49 y Lote 2-A de la Parcela 52 todos ellos de la Colonia Santa Fe. Se ubica en la ribera norte del río Biobío, 23 km al poniente de la ciudad de Los Ángeles en la Región del Biobío.</p> <p>Tiene una superficie de 236,8 has según sus títulos de dominio y su topografía corresponde a sectores de planicies y lomajes que llegan hasta la orilla del río. Sus suelos se clasifican mayormente como III-S con algunos sectores IV-S.</p> <p>Según el informe de prospección-SIASA, el predio posee aptitud agrícola, especialmente para el cultivo de avellanos, castaños y nogales. El predio no cuenta con derechos de aguas incritos.</p> <p><b>Notas:</b></p> <p>Para efectos del presente Informe, la propiedad se tasa bajo los supuestos solicitados por el cliente, y que no reflejan ni su condición física actualmente existente ni el valor de la propiedad en su estado actual:</p> <p>1.- Se valoriza como si la propiedad estuviera completamente destroncada y despejada.</p> <p>2.- Se valoriza como si la propiedad fuera de las clases III-R y IV-R (apta para el uso agrícola de riego), esto quiere decir, con agua disponible para la explotación de la totalidad de la propiedad.</p> <p><b>3.- A solicitud del cliente la propiedad se valoriza en condición de riego, a pesar de no existir información de derechos de agua disponibles. El valor de suelo informado para las clases III-R y IV-R considera la disponibilidad estándar de 1 lt/seg/ha para su riego.</b></p>

### 5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

		Fecha de Tasación: 27/04/2022						Valor UF: \$ 32.115,99					
N°	Rol	Predios	Clase	Sup. Há	Forma	Topografía	\$ / Há	U.F. / Há	Valor \$	Valor UF			
PREDIOS	1	1555-214	Parcela 51 de la Colonia Santa Fe	III-R	150,80	Semi-regular	Moderada	\$ 7.500.000	233,53	\$ 1.131.000.000	35.216		
	2	1555-212	Lote 2-A de la Parcela 49 de la Colonia Santa Fe	III-R	25,00	Semi-regular	Suave	\$ 7.500.000	233,53	\$ 187.500.000	5.838		
	3	1555-212	Lote B de la Parcela 49 de la Colonia Santa Fe	IV-R	35,00	Semi-regular	Moderada	\$ 7.000.000	217,96	\$ 245.000.000	7.629		
	4	1555-215	Lote 2-A de la Parcela 52 de la Colonia Santa Fe	III-R	26,00	Semi-regular	Suave	\$ 7.500.000	233,53	\$ 195.000.000	6.072		
<b>Subtotal Terrenos</b>					<b>236,80</b>			<b>\$ 7.426.098</b>	<b>231,23</b>	<b>\$ 1.758.500.000</b>	<b>54.755</b>		
D° DE	N° Origen, cuenca		Caudal	Lts/Seg	Tipo	Naturaleza	Captación	Ejercicio	Ciclo	Valor UF Lts/Seg	Valor \$	Valor UF	
	1 Caudal supuesto		236,8		Consuntivo			Permanente	Continuo	46,71	\$ 1.500.000	\$ 355.200.000	11.060
	Subtotal Derechos de Agua		236,8								\$ 1.500.000	\$ 355.200.000	11.060
<b>Totales:</b>											<b>\$ 2.113.700.000</b>	<b>65.815</b>	
<b>VALOR FINAL ADOPTADO</b>							<b>\$/há</b>	<b>\$ 8.926.098</b>	<b>\$ 2.113.700.000</b>	<b>UF</b>	<b>65.815</b>		

#### Comentario sobre el valor adoptado:

- La valoración del suelo se realiza mediante el enfoque de mercado, donde se determinó un valor \$/ha promedio homologado, basado en el análisis de propiedades con características similares y emplazadas en un entorno cercano al predio en estudio.
- La propiedad se tasa bajo el supuesto de que se encuentra completamente destroncada y habilitada para la explotación agrícola.
- El valor informado para los suelos de riego considera la existencia de derechos de agua disponibles para la propiedad y por lo tanto no puede ser tomado como valor total de forma independiente al agua asumida.
- Se asume un caudal supuesto de 236,8 lts/seg para el riego de la propiedad considerando el requerimiento estándar de 1 lt/seg/ha de riego.

## 6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

### 6.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Tipo de Zona:	Rural	Calidad de suelos:	Regular	Recurrencia heladas:	Normal
Destino principal:	Agricultura	Disponibilidad agua:	Regular	Accesibilidad:	Normal
Camino principal:	Q-34 y Q-284	a	0 mts	Centro urbano más cercano	a 24 Kms.

**Características generales del sector:** cultivos principales, agroempresas destacables

Sector rural cercano a Colonia Santa Fé, con varios servicios sociales, como escuelas, iglesia, comercio, etc. Existen numerosas empresas de servicios que funcionan en torno a la explotación maderera, agrícola y ganadera; también la zona se caracteriza por la presencia de torres eólicas para generación de energía.

**Localización y accesibilidad:**

Los predios mencionados se ubican en el sector Colonia Santa Fé, a 24 km al sur poniente de la ciudad de Los Ángeles, el acceso principal es por camino asfaltado.

### 6.2. URBANIZACIÓN DEL SECTOR

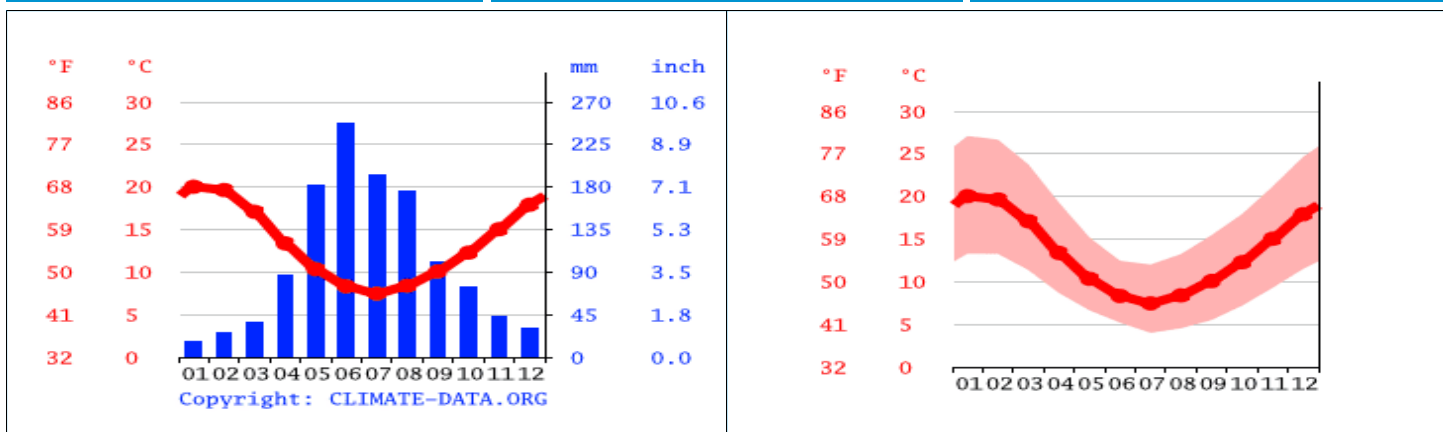
Urbanización:	Incompleta	Tipo de Calzada:	Asfalto	Electricidad:	Sin red
Conservación:	Bueno	Agua Potable:	Sin red	Alcantarillado:	Sin red

**Observaciones:**

Los predios no posee construcciones y servicios básicos dado que no viven personas al interior de los predios.

### 6.3. CLIMATOLOGÍA - Fuente: <http://es.climate-data.org/>

Clasificación climática de Köppen:	Csb - Templado - Océánico mediterráneo (verano suave)			
Precipitación anual:	1212	T° Media Anual (°C): 13,3	N° de heladas anuales:	12



Climograma

Diagrama de temperatura

**Descripción:**

El clima es cálido y templado. Los meses de invierno son mucho más lluviosos que los meses de verano. El mes más seco y calido es enero, con 16 mm de lluvia y 20.0 °C en promedio, respectivamente. La mayor parte de la precipitación aquí cae en junio, promediando 248 mm. y julio el mes más frío, con temperaturas promediando 7.5 °C. En Los Ángeles, el mes con más horas de sol diarias es enero con una media de 11.76 horas de sol. En Los Ángeles se cuentan alrededor de 3087.2 horas de sol durante todo el año. En promedio, hay 101.64 horas de sol al mes.

## 6.4. NORMATIVA

Observaciones: usos permitidos, normas específicas, modificaciones del plan regulador:

El predio se encuentra fuera del límite urbano, por lo tanto la normativa a la que se acoge corresponde al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

## 6.5. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

### Antecedentes Legales

Suelos:		Foja / n° / año	Monto
Inscrip. de Dominio:	CBR de Los Angeles	2908 / 3224 / 1991	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Los Angeles	658 vta / 778 / 1992	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Los Angeles	2788 vta / 2893 / 1989	-
Inscrip. de Dominio:	CBR de Los Angeles	3723 / 3611 / 1994	-
<b>Derechos de Agua:</b>			
Inscrip. de Aguas:	CBR de Los Angeles	No tiene	-

Comentarios: aspectos legales, servidumbres, gravámenes o restricciones

Las escrituras presentadas son todas antiguas sin vigencia. Los roles indicados en las escrituras no existen en el SII, por lo tanto no se puede informar acerca de los valores de avalúo fiscal de estos, así como de la clasificación de suelos que presentan.

## 6.6. TERRENO

### 1. Rol: 1555-214 Parcela 51 de la Colonia Santa Fe

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	III	Norte	PC 49 LT 1 A
Topografía	Suave	Sur	PC 50 separado por cerco
Forma	Irregular	Oriente	PC 49 LT B separado por cerco
		Poniente	PC 51 separado por cerco

### 2. Rol: 1555-212 Lote 2-A de la Parcela 49 de la Colonia Santa Fe

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	III	Norte	PC 58
Topografía	Suave	Sur	440 metros con PC 50
Forma	Irregular	Oriente	1660 metros con PC 48 y PC 68
		Poniente	1500 metros con PC 49 LT A

### 3. Rol: 1555-212 Lote B de la Parcela 49 de la Colonia Santa Fe

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV	Norte	Camino público Santa Fé a la montaña
Topografía	Moderada	Sur	Río Bio Bio
Forma	Irregular	Oriente	PC 49 y PC 50
		Poniente	PC 52 separado por cerco

### 4. Rol: 1555-215 Lote 2-A de la Parcela 52 de la Colonia Santa Fe

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	III	Norte	Con LT 2 B
Topografía	Suave	Sur	Con LT 1
Forma	Irregular	Oriente	Con PC 51
		Poniente	Con PC 52

Sup. según plano inscrito:	- Hás	Superficie Total Bruta:	236,80 Hás
Sup. según escrituras:	236,80 Hás	Expropiación :	0,00 Hás
Sup. según SII:	- Hás	Cesión:	0,00 Hás
Sup. según levantamiento:	- Hás	Servidumbres:	0,00 Hás
<b>Sup. adoptada:</b>	<b>236,80 Hás</b>	<b>Superficie Neta Tasada:</b>	<b>236,80 Hás</b>

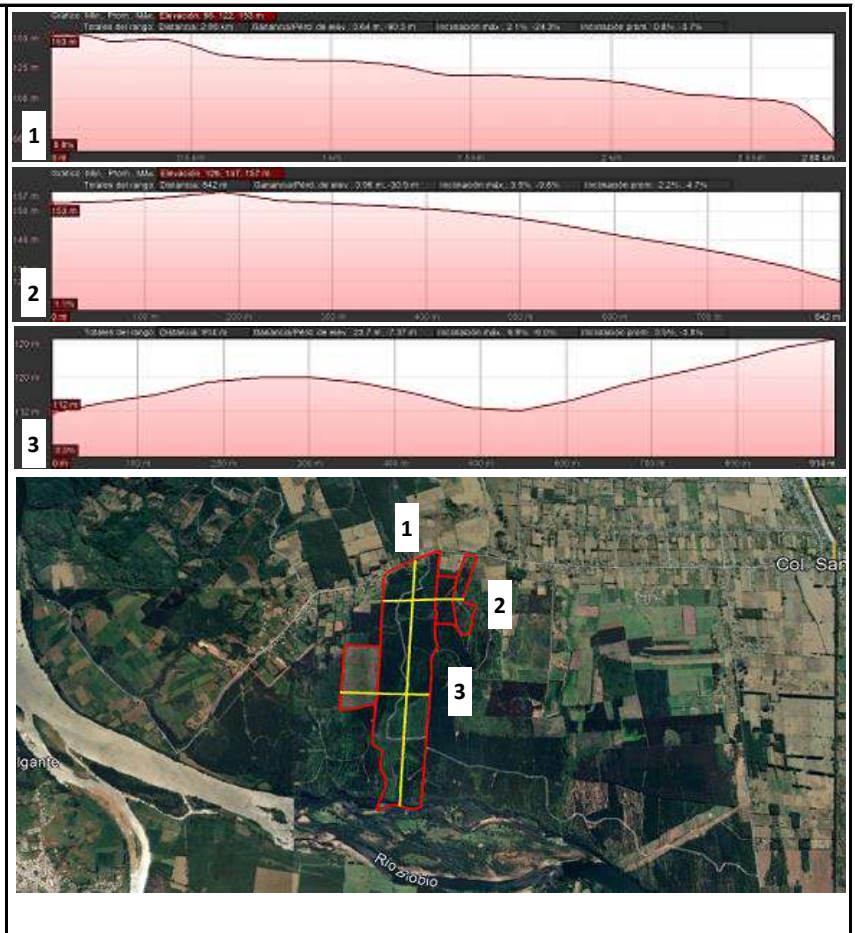
## Perfil de Elevación

A continuación se muestran los 3 perfiles de elevación de la propiedad:

- En el primer caso se muestra la elevación que recorre el campo de norte a sur, mostrando una inclinación máxima de 24,3%, con una diferencia de altura de 83 m entre el punto más alto y el más bajo en una distancia de 2.800 m..

- En el segundo caso se muestra la elevación que recorre el campo de oriente a poniente, en el sector norte, mostrando una inclinación máxima de 9,8%, con una diferencia de altura de 31 m entre el punto más alto y el más bajo en una distancia de 842 m.

- En el tercer caso se muestra la elevación que recorre el campo de poniente a oriente en el sector sur, mostrando una inclinación máxima de 6,8%, con una diferencia de altura de 17 m entre el punto más alto y el más bajo en una distancia de 914 m.



## Serie de suelos

Suelos de la serie Santa Fé de texturas medio livianas a livianas, con buen drenaje, buena retención de humedad y exploración de raíces. Son suelos con microrelieve. Suelo reciente, formado a partir de arenas volcánicas finas de tipo andesítico-basálticas provenientes del cono aluvial del Laja. Descansa sobre un substrato constituido por un suelo "enterrado" de texturas finas. Suelo moderadamente profundo; de textura superficial franco arenosa muy fina y color pardo muy oscuro; en profundidad de textura areno francosa y color pardo oscuro. Suelo de permeabilidad moderadamente rápida en superficie, lenta en profundidad y de drenaje imperfecto. Ocupa una posición de plano depositacional bajo y de topografía plana.

## Clasificación de capacidad de uso de suelos

Según el ministerio de Agricultura, a través de su plataforma IDE MINAGRI, la propiedad posee clase de suelo III y IV. Las características de la clasificación de uso de suelo correspondiente a la propiedad es la siguiente:

### Clase III

Los suelos de la Clase III presentan moderadas limitaciones en su uso y restringen la elección de cultivos, aunque pueden ser buenas para ciertos cultivos. Tienen severas limitaciones que reducen la elección de plantas o requieren de prácticas especiales de conservación o de ambas.

### Clase IV

Corresponden a terrenos planos o inclinados con pendientes superiores al 5%, caso en que presentan serias dificultades para el riego gravitacional, también sus limitaciones pueden ser: suelos muy delgados; textura muy arenosa o muy arcillosa; excesiva pedregosidad que afecta el cultivo; napa de agua superficial, riesgo de inundaciones frecuentes y prolongadas, que pueden impedir el uso del suelo en algún período del año; salinidad alta; suelos erosionados.

Son terrenos que presentan serias limitaciones para los cultivos de la región. En general se adaptan para cereales, empastadas y viñas. En esta clase también se incluyen aquellos terrenos de secano no arable que son puestos bajo riego por la implementación de sistemas de riego tecnificado.

## 6.7. EDIFICACIONES

No tiene

## 6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS

No tiene

## 6.9. PLANTACIONES

La propiedad tiene plantaciones forestales que no se incluyen en la presente tasación.

## 6.10. AGUAS

A solicitud del cliente la propiedad se valoriza en condición de riego, a pesar de no existir información de derechos de agua disponibles. El valor de suelo informado para las clases III-R y IV-R considera la disponibilidad estándar de 1 lt/seg/ha para su riego.

### 1. Caudal supuesto

Fuente de derecho:	Caudal supuesto	Tipo:	Consuntivo	Fojas, nº y año:	No tiene
Propietario:	Forestal Cholguan S.A.	Naturaleza:	0	Inscripción DGA:	S/I
Caudal regadores.:	236,8	Ejercicio:	Permanente		

## 7. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el Enfoque de Mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como, "El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes". Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

### 7.1. REFERENCIAS DE MERCADO

Tipo de inmuebles: Terrenos agrícolas con derechos de agua Fecha de Valoración 27/04/2022 Valor UF \$ 32.115,99

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno Hás	Sup. Constr. m²	Valor UF	Valor \$	Índices	
									UF/há	\$/há
1	abr-22	Oferta	Fundo El Túnel, Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	250,0	-	77.843	2.500.000.000	311,37	10.000.000
2	abr-22	Oferta	Predio en Ruta 5 Sur, Los Ángeles	<a href="https://www.ipro">https://www.ipro</a>	246,0	-	61.278	1.968.000.000	249,10	8.000.000
3	abr-22	Oferta	Predio en Cabrero	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	381,0	-	132.600	4.258.580.874	348,03	11.177.378
4	abr-22	Oferta	Predio en Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	238,6	-	101.159	3.248.821.891	423,97	13.616.186
5	abr-22	Oferta	Predio en Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	174,0	-	75.400	2.421.545.987	433,33	13.916.931
6	mar-22	CBR	Hij. A Fundo El Aromo, Los Ángeles	3585/1913/2022	54,0	-	18.091	581.000.000	335,01	10.759.259
<b>Promedio de la muestra:</b>					<b>223,9</b>	<b>-</b>	<b>77.728</b>	<b>2.496.324.792</b>	<b>350,14</b>	<b>11.244.959</b>

Homologación de: Terrenos agrícolas con derechos de agua

n°	Negociación	Acceso	Tamaño			Suelos			Geografía	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Valor \$	Índices	
			0%	S	0%	M	-10%	LM						-5%	0%
1	-10%	S	0%	S	0%	M	-10%	LM	-5%	0%	-25%	58.382	1.875.000.000	233,53	7.500.000
2	-10%	LM	-5%	S	0%	S	0%	S	0%	0%	-15%	52.086	1.672.800.000	211,73	6.800.000
3	-10%	LM	-5%	LMa	5%	M	-10%	S	0%	0%	-20%	106.080	3.406.864.699	278,43	8.941.902
4	-10%	S	0%	S	0%	M	-10%	LM	-5%	0%	-25%	75.869	2.436.616.418	317,98	10.212.139
5	-10%	S	0%	LMe	-5%	S	0%	S	0%	0%	-15%	64.090	2.058.314.089	368,33	11.829.391
6	0%	LM	-5%	LMe	-5%	LM	-5%	S	0%	0%	-15%	15.377	493.850.000	284,76	9.145.370
<b>Promedio de homologación:</b>												<b>61.981</b>	<b>1.990.574.201</b>	<b>282,46</b>	<b>9.071.467</b>
<b>Propiedad Tasada:</b>												<b>65.815</b>	<b>2.113.700.000</b>	<b>277,93</b>	<b>8.926.098</b>

Desv. Stand. 1.819.813

Error Stand. 742.936

\*Este valor incluye terreno más derechos de agua.

Observaciones: mercado objetivo, interés por el sector, nivel de oferta, demanda, transparencia del mercado.

En el análisis muestral, también se consideró la dispersión de estos datos, obteniendo una desviación estándar (al 95% de nivel de confianza) de 1819900 \$/há, con un error estadístico de 743000 \$/há, lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 8328600 \$/há a 9814500 \$/há, ubicándose esta propiedad en el rango de la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 6 referencias utilizadas para este análisis.

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Caudal Lts./Seg.	Valor UF	Valor \$	Índices	
								UF/Lt./Seg.	\$/Lt./Seg.
1	abr-22	Oferta	Río Claro	<a href="https://www.aguacir">https://www.aguacir</a>	25,0	1.432	46.000.000	57,29	1.840.000
2	abr-22	Oferta	Río Biobío	<a href="https://www.aguacir">https://www.aguacir</a>	7,3	436	13.987.995	60,08	1.929.379
3	abr-22	Oferta	Río Quilque, Canal El Arrayán	<a href="https://www.aguacir">https://www.aguacir</a>	1.400,0	58.523	1.879.536.320	41,80	1.342.526
4	abr-22	Oferta	Estero Quilque	<a href="https://gesaguas.cl/c">https://gesaguas.cl/c</a>	1.400,0	52.310	1.680.000.000	37,36	1.200.000
<b>Promedio de la muestra:</b>					<b>708,1</b>	<b>28.175</b>	<b>904.881.079</b>	<b>49,13</b>	<b>1.577.976</b>

Observaciones: nivel de oferta, demanda, transparencia del mercado.

La muestra esta compuesta por referencias de mercado actuales de aguas superficiales ubicadas en la Región del Biobío, obteniéndose un promedio de \$1.577.976 lt/seg.

## 7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

1. Predio de 250 has ubicado en el sector de Dicao, la comuna de Mulchén, compuesto de suelos clases III-R y IV-S. Actualmente son 120 has regadas. Se destina a cultivos anuales y su topografía es de planicies y lomajes suaves. Incluye derechos de agua.

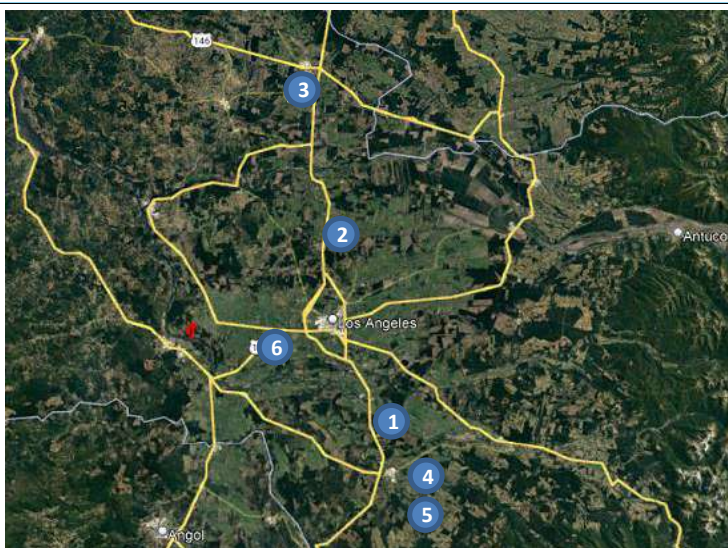
2. Predio de 246 has ubicado frente a la Ruta 5 Sur en la comuna de Los Ángeles. Se compone de suelos de topografía plana aptos para plantaciones frutales. Tiene 262,5 lts/seg de aguas superficiales.

3. Predio de 381 has ubicado en la comuna de Cabrero. Se compone de suelos planos con derechos de agua inscritos. Es apto para cultivos anuales, plantaciones frutales y forestales.

4. Predio de 238,6 has ubicado en la comuna de Mulchén. Se ubica cercano a la Ruta 5 Sur, actualmente destinado a cultivos anuales con pivotes que cubren 120 has.

5. Predio de 174 has ubicado en la comuna de Mulchén. Tiene unas 120 has aptas para cultivos o plantaciones. Deslinda con el canal Bio Bio Sur y tiene derechos de aguas inscritas.

6. Compraventa de predio agrícola denominado Lote A del Fundo El Aromo, comuna de Los Ángeles. Tiene una superficie de 54 has de suelos planos de riego clase I y II de Riego. Suelos planos.



Testigo 1



Testigo 2



Testigo 3



Testigo 4



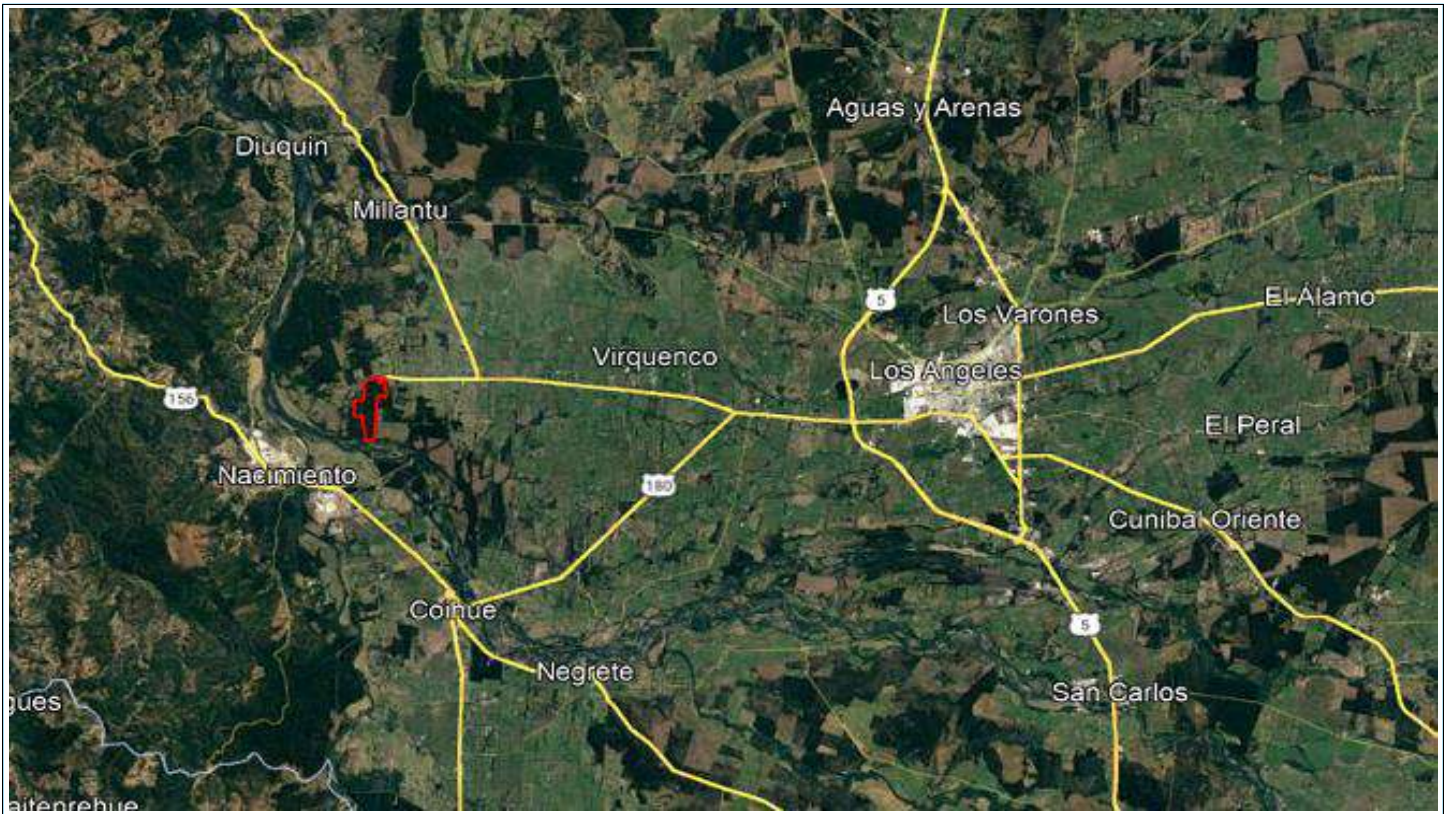
Testigo 5



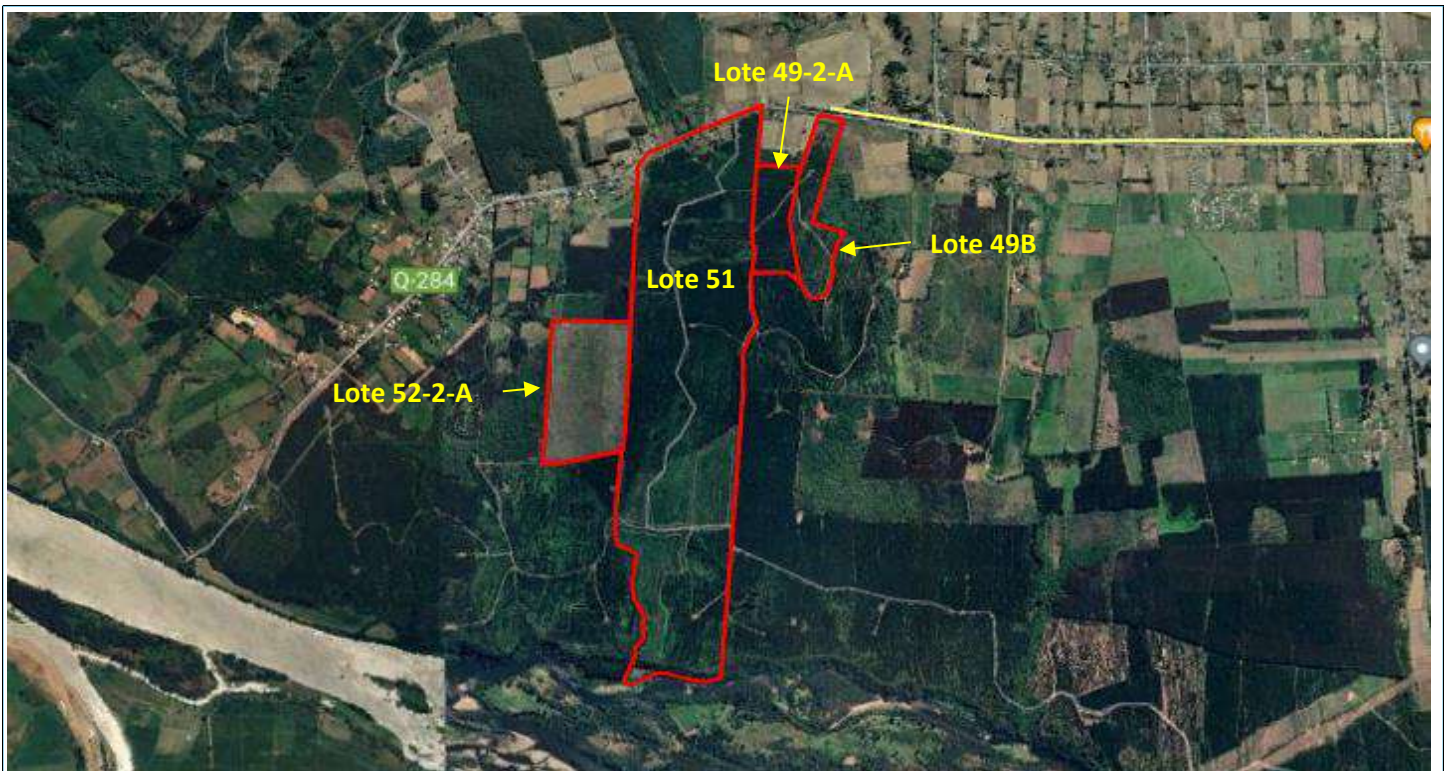
Testigo 6

## 8. ANEXOS

### 8.1. PLANO DE UBICACIÓN



Plano de Ubicación




Fotografía Aérea

8.2. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).


Nº 2893 = Los Angeles, cinco (5) de Diciembre  
 Compra de mil novecientos ochenta y nueve  
 Forestal Cholquán (1989) - Por escritura otorgada con fe-  
 cha veintinueve de Noviembre del pre-  
 sente año, ante el notario de este te-  
 rritorio jurisdiccional don Raúl Mora-  
 les Adriánola, cuenta que don Luis Ar-  
 mando Puentes Pérez, apicultor, do-  
 miciliado en Cononel, con la debida  
 autorización de su cónyuge, vendió, ce-  
 dió y transfirió a la sociedad "Fores-  
 tal Cholquán Sociedad Anónima",  
 la que compró y aceptó para sí, por  
 intermedio de sus apoderados o  
 representantes don Jorge Donoso  
 Quinoga, ingeniero Forestal y don  
 Michael Ward Entwold, empleado  
 administrativo, todos domiciliados  
 en la Comuna de Quillenco, la propie-  
 dad denominada Parcela número  
 cincuenta y uno de la Colonia Santa  
 Fe, ubicada en esta Comuna, que  
 tiene una superficie de ciento cin-  
 cuenta coma ocho hectáreas fincas  
 y según el plano que se deposita  
 al final del presente Registro  
 bajo el número novecientos treinta  
 y uno, tiene los siguientes deslin-  
 des: norte, camino público de Lau-  
 ta Fe a la montaña; sur, río Rio //

2789

no, este, con Parcelas cuarenta y  
 nueve y cincuenta, separadas por  
 línea entrecada; y Oeste, Parcela  
 número cincuenta y dos, separada  
 por línea entrecada - El precio de  
 la venta fue la suma de veintidos  
 millones de pesos (\$22.000.000) paga-  
 do al contado - El título de dominio  
 se encuentra inscrito a fojas mil  
 trescientas setenta y dos número  
 mil novecientos cuarenta del Regis-  
 tro de Propiedad del año mil nove-  
 cientos ochenta y siete - La propie-  
 dad individualizada figura en el  
 rol de avalúo de esta Comuna  
 bajo el número mil quinientos cin-  
 cuenta y cinco raya doscientos  
 catorce y acredita pagada la cuar-  
 ta cuota a las contribuciones del  
 presente año - Las demás estipula-  
 ciones constan de la escritura que  
 inscribió - Repució dona Laura  
 González, empleada, quien firmó -

  
 Laura González  
 Calle 14, No. 14 - La Serena  
 Chile

**CERTIFICADO:** Que esta Fotocopia es fiel  
 del Original, 5 - Diciembre - 1989  
 Los Angeles,

  
 JUAN GARCÍA ARIAS  
 Cese No. 10 y 11  
 Buzón 10

DER- 11.

8.2. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).

CANTON DE IBERICHIPTON	
dos mil novecientos ochenta y uno	
REGISTRO DE PROPIEDAD F.F.S. 2.909	
1.- 3.224.- DORRA 1.- " FORESTAL ALVARO S.A."	Los Angeles, treinta y uno (31) de Diciembre de mil novecientos ochenta y uno (1981).- Por escritura otorgada con fecha treinta de Diciembre del presente año, ante el Notario de este Territorio Jurisdiccional don RAUL ROSALES ADRIANO, consta que don JOSE CEFERINO CASTILLO GALAZ, agricultor, domiciliado en parcela número cuarenta y nueve de la Colonia Santa Fé, de esta comuna, casado y separado totalmente de bienes, vendió, cesó y transfirió a la SOCIEDAD "PQ RESTAL CHOLGWAN SOCIEDAD ANONIMA", para quien comparecieron y aceptaron sus representantes don JORGE RUGO RONCO QUIROGA, Ingeniero Forestal; y don FRANCISCO ALFREDO DE LA CRUZ YAÑEZ, empleado, domiciliados en Estación Cholguán, comuna de Yungay, cuyos nombres se acreditan en la escritura, el lote denominado LOTE BOR A, del plano de subdivisión del lote "A" de la parcela número cuarenta y nueve de la Colonia Santa Fé, de esta comuna, cuyo lote BOR A vendido de acuerdo al plano protocolizado en la escritura y que dejó archivado al final del presente Registro bajo el número seiscientos dieciséis, tiene una superficie de veintidós hectáreas y con los siguientes declives: NORTE, con lote "A" de la subdivisión de, propiedad del vendedor; SUR, con parcela número cincuenta; de don Emilio Muñoz, separado por líneas satocada; ORIENTE, con línea satocada que lo separa del lote B de la Parcela número cuarenta y nueve; y PONIENTE, con parcela número cincuenta y uno de doña Alicia Pareja, separada por líneas satocada.- El precio de la venta fue la suma cuatro mil-
	// con seiscientos mil pesos (4.000.000) pagado al contado. De acuerdo a lo establecido en el artículo 2006 de la Ley disculpa mil trescientos setenta y siete de mil novecientos ochenta y uno, que modificó el artículo tercero del Decreto Ley tres mil doscientos sesenta y dos de mil novecientos ochenta, el comprador se hizo cargo del Servicio de la deuda por el saldo de precio de asignación en proporción al ratavo de terreno que adquirió y de la totalidad de las deudas que por cualquier título o motivo tenga el vendedor con el Fisco, la que pagará al Servicio de Tesorerías en el plazo de dieciséis años a contar desde la fecha de la escritura con el interés del siete por ciento anual a del nueve por ciento anual en caso de mora y con los reajustes correspondientes, este plazo no podrá exceder en ningún caso al que resta al sufragerío para el pago de la deuda.- El título de dominio se encuentra inscrito a fojas quinientos once número seiscientos setenta y uno del Registro de Propiedad del presente año. La propiedad de la cual formó parte lo vendido figura en el rol de avalúo de esta comuna bajo el número mil quinientos cincuenta y cinco raya dieciséis dos y acreditó pagada la cuarta cuota a los contribuyentes del presente año. Hago la presente inscripción por haberse cumplido en la escritura a lo dispuesto en el artículo primero del decreto Ley tres mil quinientos dieciséis y de la cual constan las demás estipulaciones. Requirió la presente inscripción doña Laura I. Carroñón, abogada-//

8.2. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).

Fol. 658 No. / 778 / 92

NR. - 778 Los Angeles, dos (2) de Abril de mil novecientos noventa y

C O P R A dos (1992).- Por escritura otorgada con fecha treinta y uno

FORESTAL CHOL- de marzo último, ante el Notario de este territorio jurisdic-  
 CIONAL, don Raúl Hernán Morales Adriaola, consta: que

MARGARITA PARRA doña MARGARITA PARRA VALENZUELA, labores de casa, casado,  
 REP. NR. 1268 pero separada totalmente de bienes, según se acredita en la  
 PLANO NR. 74/92 escritura, domiciliada en Parcela cuarenta y nueve de la

**Folio 7293** Colonia Santa Fé, comuna de Los Angeles, vendió, cedió y  
 transfirió a la sociedad FORESTAL CHOLGUAN  
 SOCIEDAD ANONIMA, rol unico tributario número noventa  
 y tres millones ochocientos treinta y ocho mil setecientos  
 para quien compraron y aceptaron sus representantes don JORGE  
 RUGO DOMINGO QUIROGA, Ingeniero forestal; y don FRANCISCO  
 ALFREDO DE LA CRUZ VAREZ, empleado, todos domiciliados en  
 Estación Cholguán, comuna de Yungay, Provincia de Huérfanos.

659

// LOTE "B", de la subdivisión de la Parcela número cuarenta  
 y nueve de la Colonia Santa Fé, lote que tiene una superfi-  
 cie de treinta y cinco hectáreas físicas y deslinda: NORTE,  
 en ciento cincuenta y ocho metros más o menos con Casino  
 público a La Montaña; SUR, en cuatrocientos cuarenta metros  
 más o menos con Parcela número cincuenta; ORIENTE, en línea  
 irregular de mil seiscientos sesenta metros más o menos con  
 Parcela cuarenta y ocho y sesenta y ocho; y PONIENTE, en  
 línea cortada de mil quinientos metros más o menos que lo se-  
 para del Lote A de la misma Parcela número cuarenta y nueve.-  
 El precio de la venta fue la suma de siete millones seiscien-  
 tos ochenta mil pesos (\$7.680.000), pagado al contado.-  
 Además la comprador se hizo cargo del servicio de la deuda  
 por el saldo de precio de asignación de la Parcela, en propor-  
 ción al retazo de terreno singularizado y de la totalidad de  
 las deudas que por cualquier título o motivo tenga la vende-  
 dora con el Fisco, la que pagará al Servicio de Tesorerías en  
 el plazo de dieciséis años a contar de la fecha de la citada  
 escritura con el interés del siete por ciento anual o del  
 nueve por ciento anual en caso de mora y con los reajustes  
 correspondientes.- El título de dominio se encuentra inscrito  
 a fojas quinientos once vuelta número setecientos setenta y  
 dos del Registro de Propiedad de mil novecientos noventa y  
 uno.- La propiedad vendida figura en el rol de avalúos de esta  
 comuna, bajo el número mil quinientos cincuenta y cinco guión  
 doscientos doce y no registra deudas en el pago de contribu-  
 ciones a los bienes raíces.- Hago la presente inscripción por  
 haberse dado cumplimiento en la escritura a lo dispuesto en  
 el artículo primero del Decreto Ley tres mil quinientos  
 dieciséis y a requerimiento de doña María Nieves Garre-//

8.2. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).

**COPIA DE INSCRIPCIÓN  
REGISTRO DE PROPIEDAD FJS 3723. Nº 2692. AÑO 1994.**

NR.- 3.611.-  
COMPA  
FORESTAL  
CHOLIGUAN S.A.  
A  
OCTAVIO  
LEIVA C.  
Y OTROS.  
REP. NR. 4071  
\*\*\*\*\*

Los Angeles, veinticinco (25) de Noviembre de  
mil novecientos noventa y cuatro (1994).- Por  
escritura otorgada con fecha veinticuatro de  
Noviembre del año en curso, ante el Notario  
de este territorio jurisdiccional don Hebeles  
Vega Hernández, Abogado, suplente del titular  
don Juan Azóles Díaz, constata que don OCTAVIO  
LEIVA CAMPOS, agricultor, cédula nacional de  
identidad número 4.955.476-1; don GERMAIN LEIVA  
CAMPOS, agricultor, cédula nacional de identidad  
número 5.705.958-2; doña MARIA LUISA LEIVA CAMPOS  
Isobora de casa, cédula nacional de identidad  
número 6.839.851-1; doña CECILIA MANDINA LEIVA  
CAMPOS, cédula nacional de identidad número  
7.276.891-4; y don CARLOS ALBERTO LEIVA CAMPOS,  
agricultor, cédula nacional de identidad número  
8.050.780-4, todos domiciliados en esta comuna,  
vendieron, cedieron y transfirieron a la Socie //

**"FORESTAL CHOLIGUAN  
S. A. S.", rol único tributario número 93.838.  
000-7, para quien compró y aceptó sus represen-  
tantes don Jorge Hugo Donoso Quiroga, ingeniero  
forestal y don Francisco Alfredo de la Cruz  
Táñez, ingeniero, domiciliados en Estación Chol-  
iguan, comuna de Yungay cuya personería se acre-  
dita en la escritura, EL LOTE DOS A., del plano  
de subdivisión del resto del Lote Dos de la  
Parcela número cincuenta y dos de la Colonia  
Santa FÁ, de esta comuna, lote que de acuerdo  
al plano de subdivisión respectivo, dejó archiva-  
do al final del presente Registro bajo el número  
cuatrocientos treinta y cinco, tiene una superfi-  
cie de veintiseis hectáreas y con las siguientes  
delimitaciones especiales: NORTE, con lote Dos  
B; SUR, Lote Número Uno de propiedad de Forestal  
Choliguan S.A.; ORIENTE, con parcela número cin-  
cuenta y uno de propiedad de Forestal Choliguan  
S.A.; ORIENTE, con parcela número cincuenta  
y uno de propiedad de Forestal Choliguan S.A.  
y PONIENTE, con Lote Dos B.- El precio de la  
venta fue la suma de nueve millones de pesos  
(\$9.000.000) pagado al contado. El título de  
dominio se encuentra inscrito a fojas tres mil  
doscientos noventa y cinco número tres mil cuatro  
y uno del Registro de Propiedad del año en  
curso. La propiedad de la cual formó parte la  
venta figura en rol de avalúo de esta bajo  
el número mil quinientos cincuenta y cinco raya //**

TRES MIL SESENTIDOS VEINTICUATRO  
3.724

// Encuentro que se acreditará según la tercera  
cuota o las contribuciones del año en curso.  
Se dio cumplimiento en la escritura a lo dis-  
puesto en el artículo primero del Decreto Ley  
tres mil quinientos dieciséis y a lo dispuesto  
en el artículo cuarenta y seis de la Ley  
dieciocho mil seiscientos cincuenta y cinco,  
y de la cual constan las demás estipulaciones.  
Requirió don Leon Carratón, esposo, de  
este domicilio, quien firma.- Domiciliado: Por,  
Yungay y sus hijos:  
Carratón  
Carratón

**CERTIFICO: Que esta fotocopia es fiel  
del original. 25 NOV 1994  
Los Angeles,**

**CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE**  
CERTIFICO QUE LA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO QUE  
EN COPIA FOTOSTÁTICA PRECISE, SE ENCUENTRA  
VIGENTE A LA FECHA EN QUE EXHIBO ESTE CERTI-  
FICADO.  
25 NOV 1994  
LOS ANGELES

8.3. FOTOGRAFÍAS



## 9. PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS

---

### BASES DE LA VALORACIÓN

En el informe de valoración se establece el objeto de la valoración y, salvo que se estipule lo contrario, las bases de la valoración responden a las normas internacionales IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

### FUENTES DE INFORMACIÓN

En el informe de valoración se detallan las Fuentes de Información utilizadas. Colliers International acepta como correcta y completa la información facilitada por las fuentes indicadas en el informe, y suma que dicha información es fiable, precisa y completa. La información facilitada por el Mandante y Organismos Públicos, salvo que se indique expresamente lo contrario, Colliers International considera que la información analizada es correcta, exacta, adecuada y actualizada y que no ha sido corregida o modificada, reflejando la verdadera situación en la que se encuentra.

Nuestro análisis y valoración han sido realizados en base a criterios de buena fe y asumiendo como razonables los supuestos utilizados para la elaboración del informe.

### COSTES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Colliers International no ha analizado la calidad del terreno en los que se encuentran ubicados los activos (posible inestabilidad o contaminación del suelo), asumiendo que las condiciones del suelo son adecuadas para la construcción de los activos allí situados o el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios (sobrecarga del suelo, condiciones del terreno, etc.). Salvo indicación en contra, entendemos que los materiales, las instalaciones y el terreno se encuentran en buenas condiciones.

Los informes de valoración no contemplan la realización de un análisis detallado del terreno ni de las condiciones estructurales de los activos. Colliers International no ha comprobado ni testado la estructura y características técnicas de los activos ni ha solicitado ningún estudio independiente para analizar aquellas zonas de la propiedad que se encuentran al descubierto y que no son fácilmente accesibles o visibles, ni la posible utilización de materiales considerados perjudiciales para la salud o peligrosos. Asimismo, Colliers no ha comprobado que la propiedad no tenga fallos estructurales, podredumbre, plagas o cualquier otro defecto como falta de solidez o la posible utilización de materiales perniciosos durante su construcción.

Sin embargo, en el informe de valoración se recogen los comentarios sobre aquellas faltas, defectos aparentes o activos en mal estado de conservación, que hayan sido detectados durante la visita a los activos o de los que hayamos sido oportunamente informados.

## 10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

---

El presente Análisis es el resultado de una estimación de valoración independiente, parcial, limitada y aproximada de los inmuebles y ha sido realizado con las limitaciones y conforme a las bases de valoración y asunciones descritas anteriormente.

Colliers International, no ha emitido ningún juicio, ni garantiza ningún aspecto comercial, financiero, fiscal, contable, actuarial o legal, ni con la adecuación de los seguros o de cualquier otro contrato o de las condiciones técnicas o físicas de los inmuebles.

En el supuesto de que se produjese una modificación en los inmuebles o que cualquiera de las bases de valoración o asunciones descritas resultase incorrecta o inadecuada, el Análisis podría tener que ser revisado. A este respecto, Colliers International no será responsable frente al mandante, ni frente a ningún tercero en relación con la Estimación de Valoración, por la inexactitud de las bases de valoración adoptadas o las asunciones realizadas.

El presente Análisis y sus Anexos se emiten a favor y para el uso exclusivo del Mandante. El Informe y sus Anexos son confidenciales y no deben ser revelados a ningún tercero sin la autorización previa y por escrito de Colliers International. Adicionalmente, ninguna otra persona deberá tener acceso al contenido del mismo sin autorización previa de Colliers International, sin que Colliers sea responsable ante terceros. En caso contrario, Colliers International, no será responsable por ninguna cuestión al margen del alcance y las limitaciones del presente informe o del fin para el que se ha emitido.

Colliers International no asume ningún tipo de compromiso de exclusividad en relación con el propósito, ámbito, objeto y contenido del presente Análisis. La preparación de este Análisis y la Estimación de Valoración no limita ningún sentido la facultad de Colliers International de asesorar, cooperar, asistir, valorar o en cualquier otra forma, estar vinculado con el Mandante en el futuro.

Este informe de valoración ha sido preparado sobre las bases y circunstancias específicas del mercado inmobiliario en el momento de la evaluación de los activos y basada en datos, información y documentación proporcionada por el cliente y nuestras fuentes de mercado a la fecha de la valoración.

### Los profesionales que firman este Informe, declaran que:

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 valuación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble 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, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la valuación, en conformidad al artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.


Atentamente:



**Bernardita Latorre**

Gerente

Tasación de Activos Fijos



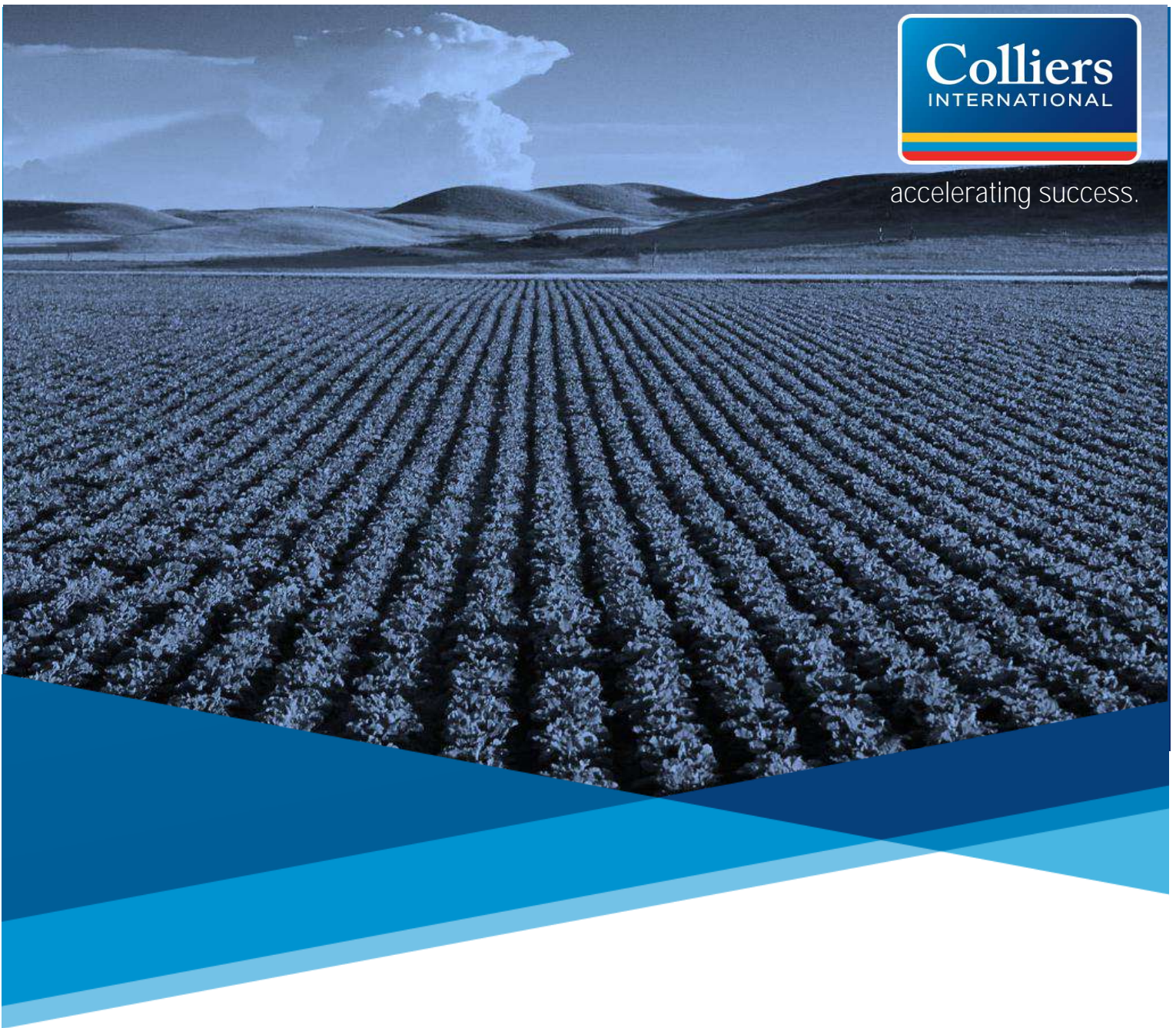
**Pilar Rodríguez**

Analista Senior

Tasación de Activos Fijos



accelerating success.



## INFORME DE VALUACIÓN

Valoración de Mercado

Predio agrícola, Fundo Santa Claudia y Santa Trinidad  
Comuna de Santa Bárbara, región del Biobío.

Inmueble de propiedad de: Forestal Cholguan S.A.  
Solicitado por: Forestal Arauco S.A.

---

Santiago de Chile, fecha de informe: 27/04/2022

## TABLA DE CONTENIDOS

---

	Capítulo	Página
1.	CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS	3
2.	RESUMEN EJECUTIVO	4
3.	OBJETIVO Y ALCANCE	5
4.	SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES	6
5.	INFORME DE VALUACIÓN	7
6.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD	8
7.	ENFOQUE DE MERCADO	13
8.	ANEXOS	15
9.	PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS	25
10.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	26

# 1. CARTA DE ENVÍO A LOS DESTINATARIOS

---

Santiago, 27/04/2022.

Estimados Señores  
Forestal Arauco S.A.

El Regidor 66, piso 12  
Las Condes  
Santiago, Chile  
Tel: (56-2) 496 1500  
www.colliers.cl

## De nuestra consideración

Tenemos el agrado de adjuntar el informe que contiene los resultados de la estimación del valor justo de algunos de los bienes inmuebles de propiedad de Forestal Cholguán S.A. (en adelante, el inmueble "Predio agrícola" o "La Propiedad").

Para la estimación del valor razonable, se utilizaron criterios consecuentes con el tipo de activo, su uso esperado, su ubicación, estado de conservación y a los antecedentes contenidos en la documentación entregada por el mandante.

## Propósito

La presente valoración ha sido preparada por Colliers International a solicitud de Forestal Arauco S.A., rut: 85.805.200-9, en los términos establecidos en la propuesta remitida al mandante. El informe incluye la valoración en términos inmobiliarios de la propiedad ubicada en Fundo Santa Claudia y Santa Trinidad, comuna de Santa Bárbara, con fecha 27/04/2022.

Nuestro trabajo ha considerado la inspección de la propiedad, verificación del estado de ésta, la revisión de la información provista por el mandante y el análisis de la información pública y de mercado disponible.

## Limitaciones de nuestro alcance

Cabe destacar que la información proporcionada por el cliente no ha sido objeto de auditoría ni de verificación de nuestra parte. Por lo tanto, como se estableció en nuestra propuesta, es responsabilidad del mandante la veracidad y confiabilidad de los datos proporcionados, quedando las conclusiones de nuestro trabajo suietos a dicho alcance.

Sujeto a nuestra obligación de realizar nuestro trabajo con cuidado y habilidad razonable, no tendremos ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier naturaleza, derivadas de información que se haya retenido, ocultado o tergiversado a nosotros por parte del propietario, corredor de propiedades, o empleados de la sociedad solicitante o cualquier otra persona a las cuales nosotros hemos realizado consultas, exceptuando en la medida en que dicha pérdida o daño se produce como consecuencia de nuestra mala fe o dolo en la retención, ocultamiento o tergiversación que debería ser evidente para nosotros, sin una nueva petición de la información proporcionada y requerida a nosotros para ser considerada por nosotros bajo los términos de nuestro compromiso.

El presente informe está dirigido a la administración superior de Andescan SpA. y, por lo tanto, no debe ser considerado para ningún otro propósito, por lo que la entrega de éste a terceros debe contar con nuestra autorización, en ese caso particular, se deberá firmar una "carta de entrega de informes a terceros" que delimita las condiciones de su utilización y nuestra responsabilidad al respecto.

Para la aclaración de cualquier duda o comentarios, solicitamos se pongan en contacto directamente con Colliers International.

Saludamos atentamente a usted,  
Colliers International



**Bernardita Latorre**

Gerente  
Tasación de Activos Fijos



**Pilar Rodriguez**

Analista Senior  
Tasación de Activos Fijos

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

Por encargo de Forestal Arauco S.A., hemos realizado la valuación del inmueble tipo Predio agrícola, ubicado en Fundo Santa Claudia y Santa Trinidad, comuna de Santa Bárbara, región del Biobío. A los efectos de nuestro trabajo, entendemos como valor razonable de mercado lo siguiente:

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

Como resultado de la metodología aceptada por IVSC (International Valuation Standards Council) y procedimientos de valorización aplicados, el valor estimado de la propiedad con fecha 27/04/2022, es el siguiente:

Cuadro de valoración adoptada

Predio agrícola Ítem	Cantidad	Unidad	Valor Unitario		Valor Razonable	
			(CLP/Unid.)	(UF/Unid.)	CLP \$	U.F.
Terreno	259,77	Hás	\$ 7.230.000	225,36	\$ 1.880.140.000	58.542
Derechos de Agua	300,00	Lts/Seg	\$ 2.700.000	46,71	\$ 810.000.000	25.221
<b>Total</b>			<b>\$ 10.355.853</b>	<b>322,45</b>	<b>\$ 2.690.140.000</b>	<b>83.763</b>

- Tipo de cambio (UF) utilizado como referencia \$ 32115,99 pesos al 27/04/2022.

### 3. OBJETIVO Y ALCANCE

---

Se deja constancia que se han revisado los siguientes antecedentes para el desarrollo de la valuación:

<input type="checkbox"/>	Planos del inmueble	<input checked="" type="checkbox"/>	Escrituras de compraventa
<input type="checkbox"/>	Permiso de Edificación	<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Serviu
<input type="checkbox"/>	Certificado Recepción Final	<input type="checkbox"/>	Certificado de Expropiación Municipal
<input checked="" type="checkbox"/>	Listado de Roles	<input type="checkbox"/>	Estado de pago o valor libro

El alcance de nuestro trabajo no incluye:

- Plantaciones
- Maquinarias
- Instalaciones
- Pertenencias Mineras
- Construcciones

#### FECHA DE LA VALORACIÓN

El inmueble tipo Predio agrícola fue visitado por Asset Valuation Division de Colliers International con fecha 28/04/2022, con el fin de realizar una inspección física exterior e interior para su posterior valoración.

#### MANDANTE DIRECCIÓN

Forestal Arauco S.A., Rut: 85.805.200-9  
Fundo Santa Claudia y Santa Trinidad, comuna de Santa Bárbara, región del Biobío.

#### INSTRUCCIONES

La valoración del activo se ha realizado de acuerdo con las normas aprobadas por IVSC (International Valuation Standards Council). Entendemos que la valoración se destinará exclusivamente para uso interno de Mandante, para efectos de conocer el valor de su cartera.

#### POSICIÓN DEL VALORADOR

Valorador Externo - Confirmamos que Colliers International no tiene conocimiento de la existencia de ningún hecho que pudiera influir en el resultado de una valoración independiente, imparcial y objetiva de acuerdo con las normas de valoración.

#### OBJETIVO

Este trabajo tuvo por objetivo obtener una estimación del Valor Razonable del inmueble tipo Predio agrícola ubicado en Fundo Santa Claudia y Santa Trinidad, comuna de Santa Bárbara, Región del Biobío, perteneciente a Forestal Cholguán S.A. de acuerdo a lo indicado por el Servicio de Impuestos Internos.

## 4. SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

### 4.1. FECHA DE VALORACIÓN Y UNIDADES MONETARIAS

El inmueble fue valorado con fecha: 27/04/2022

Unidad Monetaria:	CLP (Chile)	Valor UF:	\$ 32.115,99	T/C a USD:	\$ 847,57
-------------------	-------------	-----------	--------------	------------	-----------

Como fuente de información se utilizó la página web del Servicio de Impuestos Internos [www.sii.cl](http://www.sii.cl) y del Banco Central [www.bcentral.cl](http://www.bcentral.cl).

### 4.2. METODOLOGÍAS ACEPTADAS

Enfoques de valorización aprobados por IVSC (International Valuation Standards Council).

ENFOQUES DE VALUACIÓN	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE MERCADO</b> Basado en precios de mercado, transacciones comparables o múltiplos. Necesidad de un mercado activo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Precios observables en el mercado</li><li>• Transacciones comparables</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE INGRESOS</b> Valor presente de los flujos que genera un activo, dado su riesgo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capitalización de rentas</li><li>• Metodología del valor residual dinámico</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● <b>ENFOQUE DE COSTOS</b> Costos de replicar el activo, ajustados por depreciación, amortización, funcionalidad y obsolescencia económica.</li></ul>	

### 4.3. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el enfoque de mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como:

“El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes”.

Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

#### Precios observables y transacciones de mercado

El valor de mercado es aquel análisis que le asigna un valor a un activo determinado, basado en medir o estimar el valor de este activo como el resultado de un análisis de inmuebles con similares características.

De este modo entendemos que es posible comparar el valor de nuestro activo entendiendo como tal, aquella suma de dinero que un vendedor podría obtener por un activo similar al valorizado en condiciones estándares de un mercado activo comparable.

Es fundamental que para el proceso de análisis se trabaje con propiedades similares, sustituibles o equivalentes tanto en calidad técnica, constructiva y funcional, analizando todas las similitudes y/o diferencias que puedan tener los comparables en relación al activo analizado, este método es válido siempre y cuando el mercado en análisis sea robusto y presenta gran cantidad de información.

Para el caso de los precios observables, se procedió a recopilar muestras para cada activo a valorizar, considerando información pública relacionada con ofertas de ventas comparables y/o ventas realizadas en un periodo no superior a doce meses de antigüedad.

Se utilizaron criterios de ajuste por acceso, tamaño, suelos, geografía, cierre de negocios para las ofertas de mercado, además de un factor de ajuste para casos especiales. Para todos los casos en que no es posible identificar las características de alguno de estos factores nuestra posición ha sido neutral o indiferente asignando un factor uno.

## 5. INFORME DE VALUACIÓN

### 5.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE:

Nombre: Forestal Arauco S.A.

Rut: 85.805.200-9

ICT 100666

### 5.2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Ubicación: Fundo Santa Claudia y Santa Trinidad

Propietario: Forestal Cholguan S.A.

Comuna: Santa Bárbara


Fecha de Visita: 28/04/2022

Región: del Biobío

Roles: 212-95 / 212-76

Tipo de Activo: Predio agrícola

Avalúo Fiscal Total: \$ 792.268.517

FOTOGRAFÍA REPRESENTATIVA	DESCRIPCIÓN
	<p>La propiedad corresponde a dos predios agrícolas, denominados Santa Claudia y Santa Trinidad, localizados en el sector norte de la comuna de Santa Bárbara, ubicados al costado sur del camino Q-605, camino ripiado en buen estado, emplazados a 25 kilómetros aproximadamente al norte del casco central de la ciudad de Santa Bárbara, a 10 kilómetros de distancia al surponiente del centro cívico de la ciudad de Quilleco, y a 30 kilómetros al suroriente de la ciudad de Los Angeles.</p> <p>El predio a valorar se compone por dos campos colindantes, denominados Santa Claudia, de 190,77 has y Santa Trinidad, de 69 has, los cuales totalizan una superficie de 259,77 hectáreas según sus títulos de dominio.</p> <p>Los suelos presentan sectores con topografía plana, lomajes suaves y morfología irregular.</p> <p>El sector presenta principalmente actividades forestales y ganadería. La propiedad cuenta plantaciones forestales. Según el informe de prospección-SIASA, el predio posee aptitud agrícola, especialmente para el cultivo de avellanos. El terreno está catalogado con las clases de suelo II-R, III-R y IV-R, según lo indicado en el geoportel del MINAGRI.</p> <p>La propiedad cuenta con derechos de agua, correspondientes a 200 acciones del Canal Duqueco Alto, además de otros derechos en trámite de inscripción.</p> <p><b>Notas:</b></p> <p>Para efectos del presente Informe, la propiedad se tasa bajo los supuestos solicitados por el cliente, y que no reflejan ni su condición física actualmente existente ni el valor de la propiedad en su estado actual:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Se valoriza como si la propiedad estuviera completamente destroncada y despejada.</li> <li>2.- Se valoriza como si la propiedad fuera de las clases III-R y IV-R (apta para el uso agrícola de riego), esto quiere decir, con agua disponible para la explotación de la totalidad de la propiedad.</li> <li>3.- Se valoriza como si la propiedad tuviera 540 lts/seg de derechos de agua inscritos. No se tuvo a la vista ninguna inscripción de dominio de aguas, salvo una inscripción correspondiente al Canal Duqueco Alto. Este caudal es excedentario para el riego de la propiedad considerando el requerimiento estándar de 1 lt/seg/ha regada.</li> </ol>

### 5.3. CUADRO DE VALUACIÓN DETALLADO

Fecha de Tasación: 27/04/2022

Valor UF: \$ 32.115.99

N°	Rol	Predios	Clase Supuesta	Sup. Hás	Forma	Topografía	\$ / Hás	U.F. / Hás	Valor \$	Valor UF
1	212-95	Lote C del Lote A del Predio Santa Trinidad (Santa Claudia)	III-R	4,50	Irregular	Suave	\$ 7.500.000	233,53 \$	33.750.000	1.051
2	212-95	Lote C del Lote A del Predio Santa Trinidad (Santa Claudia)	IV-R	186,27	Irregular	Suave	\$ 7.000.000	217,96 \$	1.303.890.000	40.599
3	212-76	Lote B del Fundo Santa Trinidad	II-R	30,00	Irregular	Suave	\$ 8.500.000	264,67 \$	255.000.000	7.940
4	212-76	Lote B del Fundo Santa Trinidad	III-R	29,00	Irregular	Suave	\$ 7.500.000	233,53 \$	217.500.000	6.772
5	212-76	Lote B del Fundo Santa Trinidad	IV-R	10,00	Irregular	Suave	\$ 7.000.000	217,96 \$	70.000.000	2.180
<b>Subtotal Terrenos</b>				<b>259,77</b>			<b>\$ 7.230.000</b>	<b>225,36 \$</b>	<b>1.880.140.000</b>	<b>58.542</b>

N°	Origen, cuenca	Caudal Lts/Seg	Tipo	Naturaleza	Captación	Ejercicio	Ciclo	Valor UF Lts/Seg	Valor \$ Lts/Seg	Valor \$	Valor UF
1	Canal Duqueco Alto	300,0	Consuntivo	Superficial	Gravitacional	Permanente	Continuo	46,71	\$ 1.500.000	\$ 450.000.000	14.012
2	Otros derechos	240,0	Consuntivo	Superficial	Gravitacional	Permanente	Continuo	46,71	\$ 1.500.000	\$ 360.000.000	11.209
<b>Subtotal Derechos de Agua</b>									<b>\$ 1.500.000</b>	<b>\$ 810.000.000</b>	<b>25.221</b>
<b>Totales:</b>										<b>\$ 2.690.140.000</b>	<b>83.763</b>

<b>VALOR FINAL ADOPTADO</b>		<b>\$/há</b>	<b>\$</b>	<b>10.355.853</b>	<b>\$</b>	<b>2.690.140.000</b>	<b>UF</b>	<b>83.763</b>
-----------------------------	--	--------------	-----------	-------------------	-----------	----------------------	-----------	---------------

#### Comentario sobre el valor adoptado:

1. La valoración del suelo se realiza mediante el enfoque de mercado, donde se determinó un valor \$/ha promedio homologado, basado en el análisis de propiedades con características similares y emplazadas en un entorno cercano al predio en estudio. De igual manera, la valorización de los derechos de agua se realiza a través del enfoque de mercado.
2. La propiedad se tasa bajo el supuesto de que se encuentra completamente destroncada y despejada.
3. Los derechos de agua valorizados corresponden a los señalados por el cliente, donde se indica que el caudal total corresponde a 540 Lts/seg, de los cuales 300 Lts/seg se encuentran debidamente inscritos y corresponderían al Canal Duqueco Alto.
- 4.- El valor informado para los suelos de riego considera el supuesto de la existencia de derechos de agua y por lo tanto no puede ser tomado como valor total de forma independiente al agua asumida.
5. Los valores fueron ajustados de acuerdo a la capacidad agrícola determinados por la clase suelo existente en el predio, según información aportada por el Ministerio de Agricultura en su geoportel <https://ide.minagri.gob.cl/geoweb/>.

## 6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

### 6.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR

Tipo de Zona:	Rural	Calidad de suelos:	Buena	Recurrencia heladas:	Moderado
Destino principal:	Agricultura	Disponibilidad agua:	Si	Accesibilidad:	Normal
Camino principal:	Q-605 (Ripiado)	a	0 Kms.	Centro urbano más cercano	a 10 Kms.

#### Características generales del sector: cultivos principales, agroempresas destacables

La propiedad se emplaza en la zona norte de la comuna Santa Bárbara. El sector se caracteriza por ser mixto, entre predios de uso forestal con establecimientos de plantaciones destinados a la obtención de madera de alto valor comercial, de igual manera, se observan propiedades con fines ganaderos y agrícolas, en igual escala de importancia.

#### Localización y accesibilidad:

La propiedad se ubica en el sector norte de la comuna de Santa Bárbara, a 30 kilómetros aproximadamente al suroriente de la ciudad de Los Ángeles. Desde dicha ciudad, se debe tomar la Ruta Q-61, en dirección suroriente, y se debe avanzar alrededor de 16 kilómetros de distancia hasta llegar a la Ruta Q-605, luego se debe tomar dicha ruta en dirección oriente por 14 kilómetros aproximadamente, hasta llegar al acceso de predio. Camino ripiado en buen estado.

### 6.2. URBANIZACIÓN DEL SECTOR

Urbanización:	Incompleta	Tipo de Calzada:	Tierra	Electricidad:	Aérea
Conservación:	Bueno	Agua Potable:	Sin red	Alcantarillado:	Sin red

#### Observaciones:

Propiedad se estima en zona rural, con urbanización incompleta.

### 6.3. CLIMATOLOGÍA - Fuente: <http://es.climate-data.org/>

Clasificación climática de Köppen:	Csb - Templado - Oceánico mediterráneo (verano suave)
Precipitación anual:	1.304 mm. T° Media Anual (°C): 12°C N° de heladas anuales: 29 Marzo-Noviembre



Climograma

Diagrama de temperatura

#### Descripción:

Quilleco se encuentra a 324 metros sobre el nivel del mar. El clima aquí es suave, y generalmente cálido y templado. Los meses de invierno son mucho más lluviosos que los meses de verano en Quilleco. Este clima es considerado Csb según la clasificación climática de Köppen-Geiger. La temperatura promedio en Quilleco es 12 °C. La precipitación es de 1.304 mm al año. La estadística muestra que en el sector hay una incidencia de 29 heladas anuales entre los meses de Marzo y Noviembre. Esto corresponde a un régimen de heladas severo en intensidad y frecuencia. (fuente Informe análisis agroclimático elaborado por el Ingeniero Agrónomo Fernando Santibáñez).

## 6.4. NORMATIVA

Observaciones: usos permitidos, normas específicas, modificaciones del plan regulador:

El predio se encuentra fuera del límite urbano, por lo tanto la normativa a la que se acoge corresponde al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

## 6.5. SITUACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE

Suelos:		Foja / n° / año	Monto
Inscrip. de Dominio:	CBR de Santa Barbara	1069/760/1997	35.000.000
Inscrip. de Dominio:	CBR de Santa Barbara	384/323/2015	775.000.000
Derechos de Agua:			
Inscrip. de Aguas:	CBR de Santa Barbara	84/75/2015	137.000.000

Comentarios: aspectos legales, servidumbres, gravámenes o restricciones

Inscripción del Registro de Aguas en el CBR de Santa Bárbara de fecha 07-05-2015, donde se indica que Forestal Chulguan S.A. es dueña de 200 acciones del Canal Duqueco Alto. No se tuvo a la vista la conversión a litros por segundo. Por requerimiento del cliente, la tasación se realiza bajo el supuesto de la existencia de 540 Lts/seg, de naturaleza superficial.

La inscripción de dominio corresponde a los predios agrícolas denominados "Santa Claudia y Santa Trinidad", Roles de avalúo 212-95 y 212-76 respectivamente, debidamente inscritos en el CBR de Santa Bárbara.

## 6.6. TERRENO

### 1. Rol: 212-95 Lote C del Lote A del Predio Santa Trinidad (Santa Claudia)

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	III-R	Norte	Con Lote A de la misma subdivisión
Topografía	Suave	Sur	En parte con Lote D de la misma subdivisión y en parte con Lote B de la misma subdivisión anterior de Forestal Cholguán S.A., estero Caracol de por medio;
Forma	Irregular	Oriente	Con Hijueta de Silveiro Isla, actualmente parcelación Fundo San Antonio de Duqueco;
		Poniente	Con terreno de Pedro Cruz Reyes

### 2. Rol: 212-76 Lote B del Fundo Santa Trinidad

Fuente deslindes: Escrituras

Clases	IV-R	Norte	Con Lote A de la misma subdivisión
Topografía	Suave	Sur	Esteros Arilahuén y Perales;
Forma	Irregular	Oriente	Parcelación del Fundo San Antonio de Duqueco, separado por camino público a Santa Bárbara;
		Poniente	Con terreno de Pedro Cruz Reyes.

Sup. según plano inscrito:	- Hás	Superficie Total Bruta:	259,77 Hás
Sup. según escrituras:	- Hás	Expropiación :	0,00 Hás
Sup. según SII:	- Hás	Cesión:	0,00 Hás
Sup. según levantamiento:	259,77 Hás	Servidumbres:	0,00 Hás
<b>Sup. adoptada:</b>	<b>259,77 Hás</b>	<b>Superficie Neta Tasada:</b>	<b>259,77 Hás</b>

**Comentarios:**

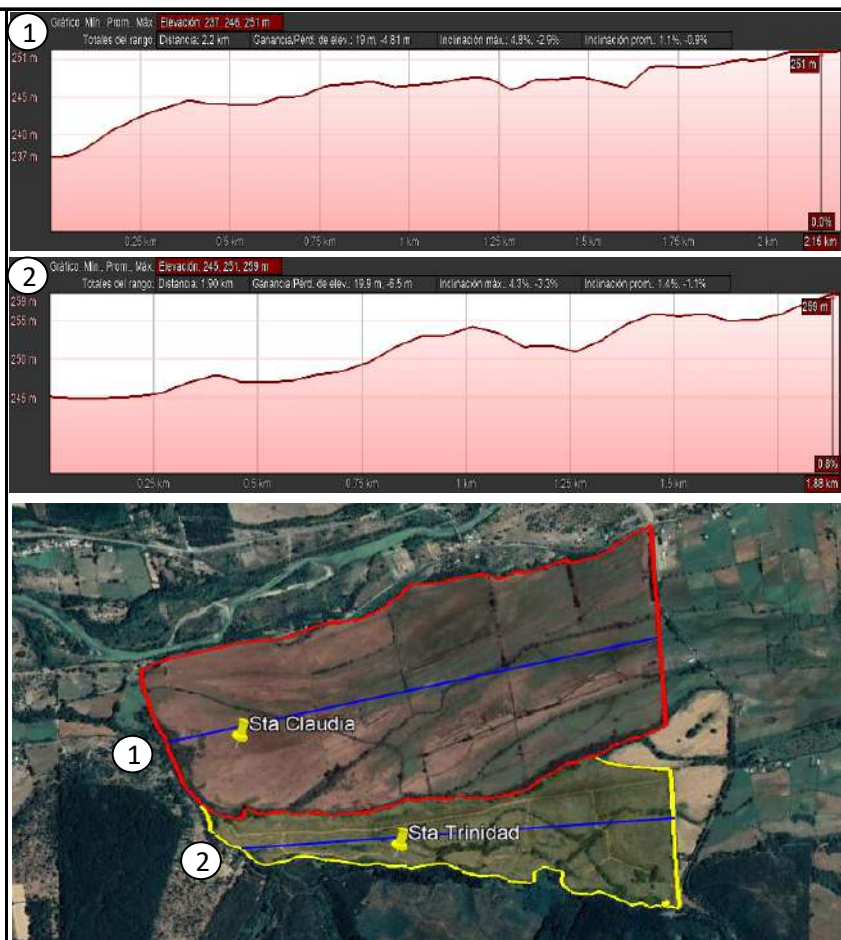
Deslindes mencionados corresponden al total de los dos campos (Santa Claudia y Santa Trinidad) según lo indicado en la escritura de la propiedad.

**Perfil de Elevación**

A continuación se muestran los 2 perfiles de elevación de la propiedad:

- En el primer caso se muestra la elevación que recorre de oriente a poniente, el campo de Santa Claudia, mostrando una inclinación máxima de 4,8%, con una altura máxima de 251 metros sobre el nivel del mar.

- En el segundo caso se muestra la elevación que recorre de oriente a poniente, el campo Santa Trinidad, mostrando una inclinación máxima de 4,3%, con una altura máxima de 258 metros sobre el nivel del mar.



## Serie de suelos

Serie Duqueco (DUQ): Corresponde a suelos franco arenosos, delgados, de 25 a 50 cm, pendiente plana de 0% a 1%, sin erosión, sin aptitud frutal, severas limitaciones para los cultivos de la zona. Suelo reciente, que descansa sobre un substrato aluvial constituido por gravas redondeadas y arena gruesa. Presenta textura superficial areno francosa gruesa y arenosa gruesa en profundidad. Ocupa una posición de terraza aluvial plana de permeabilidad rápida a muy rápida y drenaje moderado.

## Clasificación de capacidad de uso de suelos

Según el ministerio de Agricultura, a través de su plataforma IDE MINAGRI, la propiedad posee clases de suelo II, III y IV. Las características de la clasificación de uso de suelo correspondiente a la propiedad es la siguiente:

### Clase II

Son terrenos que presentan sólo ligeras limitaciones en su uso, y son de buena capacidad productiva natural. Corresponden a terrenos planos o con ligeras pendientes, hasta un 3%, de profundidad media, pueden presentar ligeros problemas para el regadío gravitacional, puede tener microrelieve. La fertilidad natural del suelo, la textura, la permeabilidad, la aireación y el drenaje son buenas. Pueden presentar pedregosidad que no limita el cultivo o el uso de la maquinaria agrícola, ligeramente susceptibles a la erosión. En general, permiten el desarrollo de todos los cultivos y plantaciones de la Región, alcanzándose en ellos rendimientos satisfactorios, siempre que se empleen adecuados sistemas de rotaciones, manejo y fertilización del terreno.

### Clase III

Son terrenos que presentan moderadas limitaciones de uso y su capacidad productiva natural es regular aún cuando puede ser buena para ciertos cultivos específicos. Corresponden a terrenos de topografía plana a moderadamente inclinada, con pendiente de hasta un 5%, caso en que se dificulta seriamente el regadío gravitacional, pueden ser suelos delgados y/o presentar moderadas limitaciones de: textura, microrelieve, drenaje, pedregosidad, susceptibilidad a la erosión y salinidad, pudiendo presentar inundaciones temporales u ocasionales. Mediante prácticas de manejo se pueden desarrollar todos los cultivos propios de la zona en que se encuentran, obteniéndose rendimientos en general regulares.

### Clase IV

Corresponden a terrenos planos o inclinados con pendientes superiores al 5%, caso en que presentan serias dificultades para el riego gravitacional, también sus limitaciones pueden ser: suelos muy delgados, textura muy arenosa o muy arcillosa, excesiva pedregosidad que afecta el cultivo, napa de agua superficial, riesgo de inundaciones frecuentes y prolongadas, que pueden impedir el uso del suelo en algún período del año, salinidad alta, suelos erosionados.

Son terrenos que presentan serias limitaciones para los cultivos de la región. En general se adaptan para cereales, empastadas y viñas. En esta clase también se incluyen aquellos terrenos de secano no arable que son puestos bajo riego por la implementación de sistemas de riego tecnificado.

## 6.7. EDIFICACIONES

No tiene

## 6.8. OBRAS COMPLEMENTARIAS Y MAQUINARIAS

No tiene

## 6.9. PLANTACIONES

La propiedad tiene plantaciones forestales que no se incluyen en la presente tasación.

## 6.10. AGUAS

La propiedad tiene derechos de aguas superficiales según registro de propiedad de aguas, inscritas en el CBR de Santa Bárbara, correspondientes a 200 acciones del Canal Duqueco Alto. Sin embargo a solicitud del cliente, la tasación se realiza bajo el supuesto de la existencia de 540 Lts/seg, de naturaleza superficial, por solicitud del cliente.

1.

Fuente de derecho:	Canal	Tipo:	Consuntivo	Fojas, n° y año:	84/75/2015
Propietario:	Forestal Cholguan S.A.	Naturaleza:	Superficial	Inscripción DGA:	S/I
Caudal Acciones:	200	Ejercicio:	Permanente		

## 7. ENFOQUE DE MERCADO

Para valorizar de esta clase de activos se utilizó el Enfoque de Mercado, para este análisis es imprescindible definir el valor de mercado, el cual entendemos como, "El valor que estaría dispuesto a pagar por el bien un comprador adecuadamente informado, que actúa de buena fe y que no es sujeto de presiones, este valor debe ser acorde al precio que fijaría un vendedor adecuadamente informado, que no posee apremios financieros y actúa de buena fe, así la transacción sería equitativa para ambas partes". Para la aplicación del enfoque de mercado debe existir un mercado activo donde se transe el tipo de activo que se está valuando.

### 7.1. REFERENCIAS DE MERCADO

Tipo de inmuebles: Terrenos agrícolas con derechos de agua Fecha de Valoración 27/04/2022 Valor UF \$ 32.115,99

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Sup. Terreno Hás	Sup. Constr. m²	Valor UF	Valor \$	Índices	
									UF/há	\$/há
1	abr-22	Oferta	Fundo El Túnel, Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	250,0	-	77.843	2.500.000.000	311,37	10.000.000
2	abr-22	Oferta	Predio en Ruta 5 Sur, Los Ángeles	<a href="https://www.ipro">https://www.ipro</a>	246,0	-	61.278	1.968.000.000	249,10	8.000.000
3	abr-22	Oferta	Predio en Cabrero	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	381,0	-	132.600	4.258.580.874	348,03	11.177.378
4	abr-22	Oferta	Predio en Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	238,6	-	101.159	3.248.821.891	423,97	13.616.186
5	abr-22	Oferta	Predio en Mulchén	<a href="https://www.port">https://www.port</a>	174,0	-	75.400	2.421.545.987	433,33	13.916.931
6	mar-22	CBR	Hij. A Fundo El Aromo, Los Ángeles	3585/1913/2022	54,0	-	18.091	581.000.000	335,01	10.759.259
<b>Promedio de la muestra:</b>					<b>223,9</b>	<b>-</b>	<b>77.728</b>	<b>2.496.324.792</b>	<b>350,14</b>	<b>11.244.959</b>

Homologación de: Terrenos agrícolas con derechos de agua

n°	Negociación	Acceso	Tamaño	Suelos	Geografía	Ajuste Tasador %	Coef. De Ajuste %	Valor UF Ajustado	Valor \$	Índices	
										UF/há	\$/há
1	-10%	LM	-5%	S	0%	S	0%	66.166	2.125.000.000	264,67	8.500.000
2	-10%	LM	-5%	S	0%	S	0%	52.086	1.672.800.000	211,73	6.800.000
3	-10%	LM	-5%	LMa	5%	S	0%	119.340	3.832.722.787	313,23	10.059.640
4	-10%	LM	-5%	LMe	-5%	S	0%	80.927	2.599.057.513	339,18	10.892.949
5	-10%	LM	-5%	Me	-10%	S	0%	56.550	1.816.159.490	325,00	10.437.698
6	0%	M	-10%	Me	-10%	S	0%	13.568	435.750.000	251,26	8.069.444
<b>Promedio de homologación:</b>								<b>64.773</b>	<b>2.080.248.298</b>	<b>284,18</b>	<b>9.126.622</b>
<b>Propiedad Tasada:</b>								<b>83.763</b>	<b>2.690.140.000</b>	<b>322,45</b>	<b>10.355.853</b>

Desv. Stand. 1.589.516

Error Stand. 648.917

\*Este valor incluye terreno más derechos de agua.

Observaciones: mercado objetivo, interés por el sector, nivel de oferta, demanda, transparencia del mercado.

En el análisis muestral, también se consideró la dispersión de estos datos, obteniendo una desviación estándar (al 95% de nivel de confianza) de 1589600 \$/há, con un error estadístico de 649000 \$/há, lo cual nos permite tener una franja de valores esperados, que va desde 8477800 \$/há a 9775600 \$/há, ubicándose esta propiedad por sobre la muestra, en virtud de las características observadas del inmueble y las 6 referencias utilizadas para este análisis.

n°	Fecha	Tipo	Ubicación	Fuente / Link	Caudal Lts./Seg.	Valor UF	Valor \$	Índices	
								UF/Lt./Seg.	\$/Lt./Seg.
1	abr-22	Oferta	Río Claro	<a href="https://www.aguacir">https://www.aguacir</a>	25,0	1.432	46.000.000	57,29	1.840.000
2	abr-22	Oferta	Río Biobío	<a href="https://www.aguacir">https://www.aguacir</a>	7,3	436	13.987.995	60,08	1.929.379
3	abr-22	Oferta	Río Quilque, Canal El Arrayán	<a href="https://www.aguacir">https://www.aguacir</a>	1.400,0	58.523	1.879.536.320	41,80	1.342.526
4	abr-22	Oferta	Estero Quilque	<a href="https://gesaguas.cl/c">https://gesaguas.cl/c</a>	1.400,0	52.310	1.680.000.000	37,36	1.200.000
<b>Promedio de la muestra:</b>					<b>708,1</b>	<b>28.175</b>	<b>904.881.079</b>	<b>49,13</b>	<b>1.577.976</b>

Observaciones: nivel de oferta, demanda, transparencia del mercado.

La muestra esta compuesta por referencias de mercado actuales de aguas superficiales ubicadas en la Región del Biobío, obteniéndose un promedio de \$1.577.976 lt/seg.

## 7.2. UBICACIÓN REFERENCIAS DE MERCADO

1. Predio de 250 has ubicado en el sector de Dicao, la comuna de Mulchén, compuesto de suelos clases III-R y IV-S. Actualmente son 120 has regadas. Se destina a cultivos anuales y su topografía es de planicies y lomajes suaves. Incluye derechos de agua.

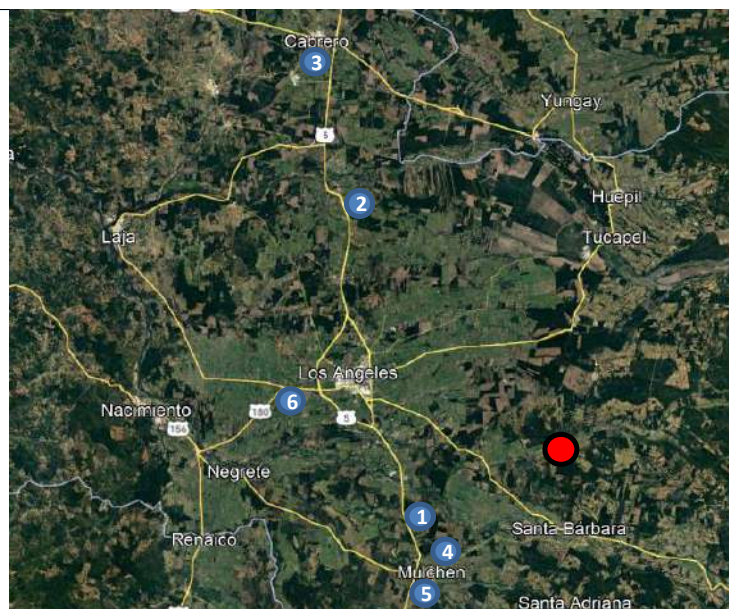
2. Predio de 246 has ubicado frente a la Ruta 5 Sur en la comuna de Los Ángeles. Se compone de suelos de topografía plana aptos para plantaciones frutales. Tiene 262,5 lts/seg de aguas superficiales.

3. Predio de 381 has ubicado en la comuna de Cabrero. Se compone de suelos planos con derechos de agua inscritos. Es apto para cultivos anuales, plantaciones frutales y forestales.

4. Predio de 238,6 has ubicado en la comuna de Mulchén. Se ubica cercano a la Ruta 5 Sur, actualmente destinado a cultivos anuales con pivotes que cubren 120 has.

5. Predio de 174 has ubicado en la comuna de Mulchén. Tiene unas 120 has aptas para cultivos o plantaciones. Deslinda con el canal Bio Bio Sur y tiene derechos de aguas inscritas.

6. Compraventa de predio agrícola denominado Lote A del Fundo El Aromo, comuna de Los Ángeles. Tiene una superficie de 54 has de suelos planos de riego clase I y II de Riego. Suelos planos.



Testigo 1



Testigo 2



Testigo 3



Testigo 4



Testigo 5



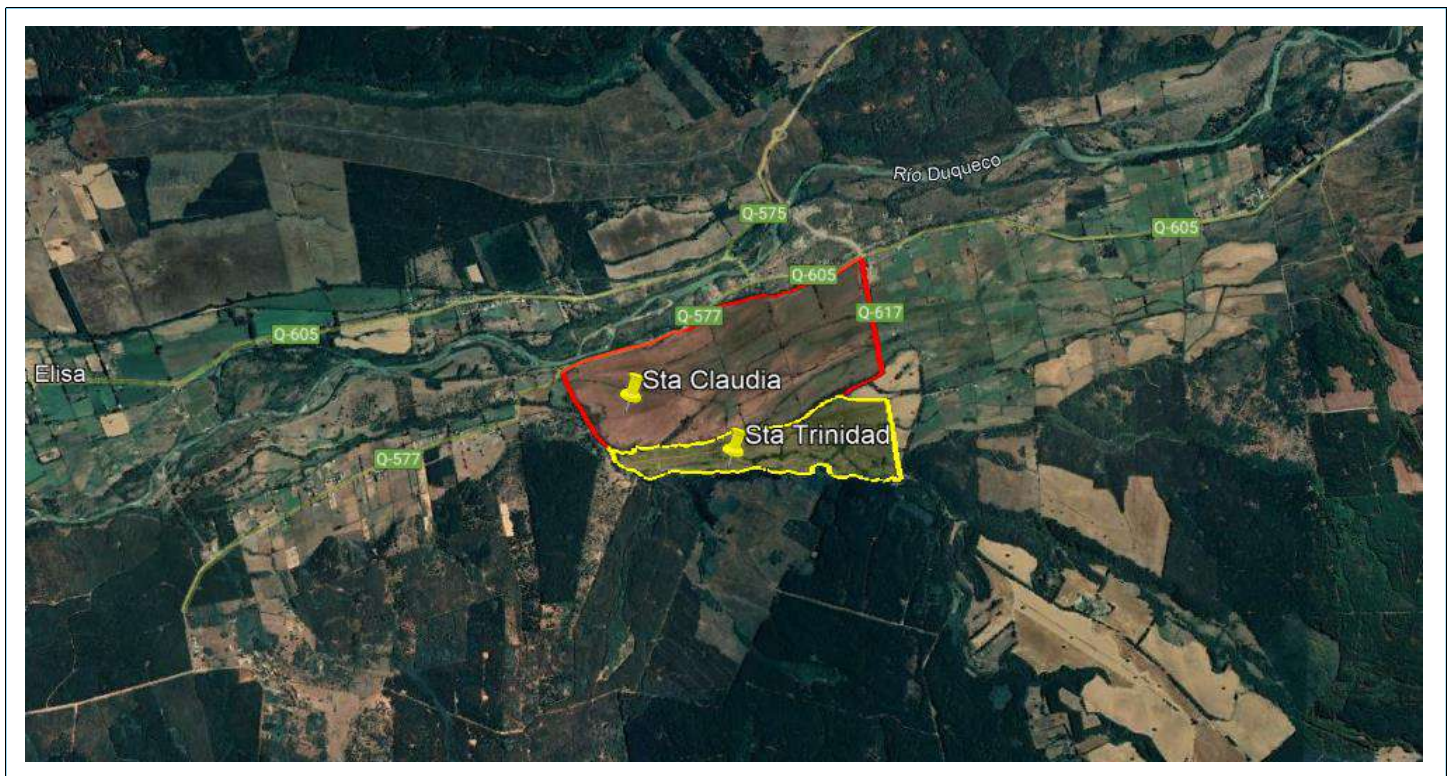
Testigo 6

## 8. ANEXOS

### 8.1. PLANO DE UBICACIÓN



Plano de Ubicación



Fotografía Aérea

8.2. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).

Fecha de Emisión: 26 de Abril de 2022

**Sii** Servicio de Impuestos Internos

### CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2022

Comuna : SANTA BARBARA  
 Número de Rol de Avalúo : 00212 - 00095  
 Dirección o Nombre del bien raíz : FDO STA TRINIDAD LT A C  
 Destino del bien raíz : AGRICOLA

---

AVALÚO TOTAL : \$ 687.668.859  
 AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO : \$ 26.751.232  
 AVALÚO AFECTO A IMPUESTO : \$ 660.917.627

---

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

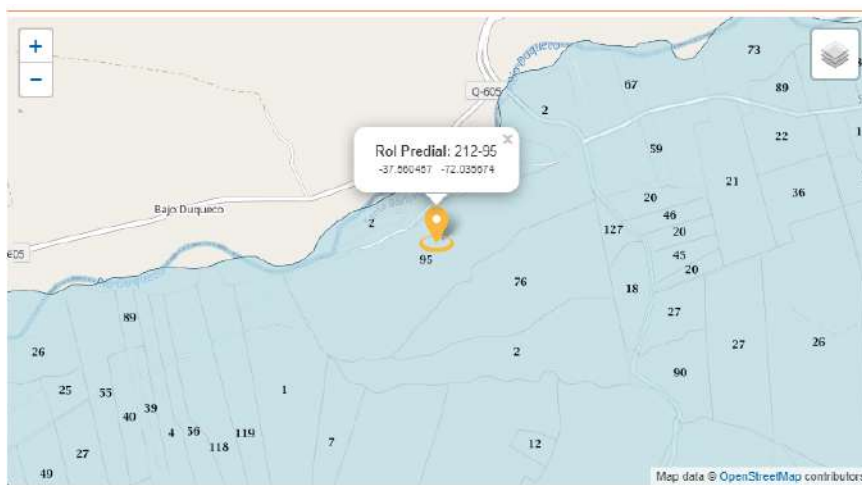
**Por Orden del Director**



**CERTIFICADO GRATUITO**

Dirección o nombre del predio	FDO STA TRINIDAD LT A C
Comuna	SANTA BARBARA
Ubicación	Rural
Destino	Agrícola
ROL	212-95
Predio Actual	95
Avaluo Fiscal	\$654,299,474
Avaluo Exento	\$26,453,123
Avaluo Afecto	\$628,846,351
Contribucion Trimestral	\$808,068
Superficie Total Terreno	0 Metros cuadrados

DESCRIPCION 1	
Superficie Suelo	115.6 Hectareas
Tipo de Suelo	Tercera de riego
DESCRIPCION 2	
Superficie Suelo	75.17 Hectareas
Tipo de Suelo	Clase 6 seco no arable



**DATO PREDIAL**

**Catastro Legal**

Comuna: SANTA BÁRBARA      Rol Predial: **212-95**

Dirección o Nombre de la Propiedad: FDO STA TRINIDAD LT A C

Ubicación: RURAL

Destino: AGRICOLA

**Catastro Valorizado**

Avalúo Total: \$687.668.859

Avalúo Afecto: \$660.917.627

Avalúo Exento: \$26.751.232

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2022

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

Map data © OpenStreetMap contributors

8.2. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).

Fecha de Emisión: 28 de Abril de 2022

**Sii** Servicio de Impuestos Internos

### CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2022

Comuna	: SANTA BARBARA
Número de Rol de Avalúo	: 00212 - 00076
Dirección o Nombre del bien raíz	: LT B STA TRINIDAD
Destino del bien raíz	: AGRICOLA

---

AVALÚO TOTAL	: \$	<b>104.599.658</b>
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	26.751.232
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	77.848.426

---

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

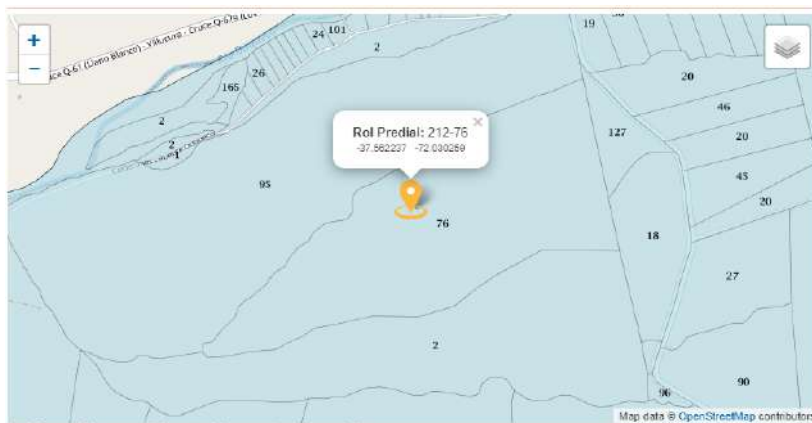
**Por Orden del Director**



**CERTIFICADO GRATUITO**

Dirección o nombre del predio	LT B STA TRINIDAD
Comuna	SANTA BARBARA
Ubicación	Rural
Destino	Agrícola
ROL	212-76
Predio Actual	76
Avalúo Fiscal	\$99,523,921
Avalúo Exento	\$25,453,123
Avalúo Afecto	\$74,070,798
Contribución Trimestral	\$95,181
Superficie Total Terreno	0 Metros cuadrados

DESCRIPCION 1	
Superficie Suelo	69 Hectareas
Tipo de Suelo	Clase 6 secano no arable



**DATO PREDIAL**

**Catastro Legal**

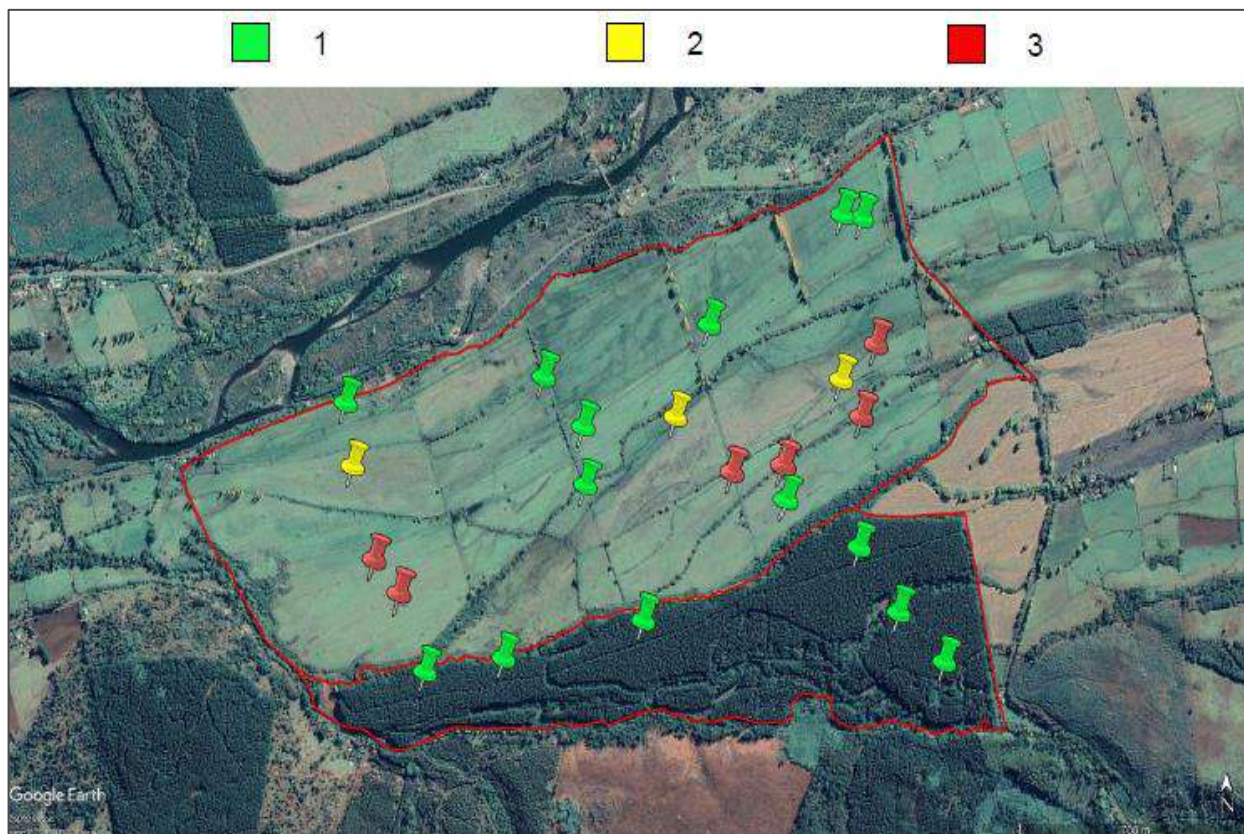
Comuna	SANTA BARBARA	Rol Predial	212-76
Dirección o Nombre de la Propiedad			
LT B STA TRINIDAD			
Ubicación			
RURAL			
Destino			
AGRICOLA			
<b>Catastro Valorizado</b>			
Avalúo Total	\$104.599.658		
Avalúo Afecto	\$77.848.426		
Avalúo Exento	\$26.751.232		

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2022

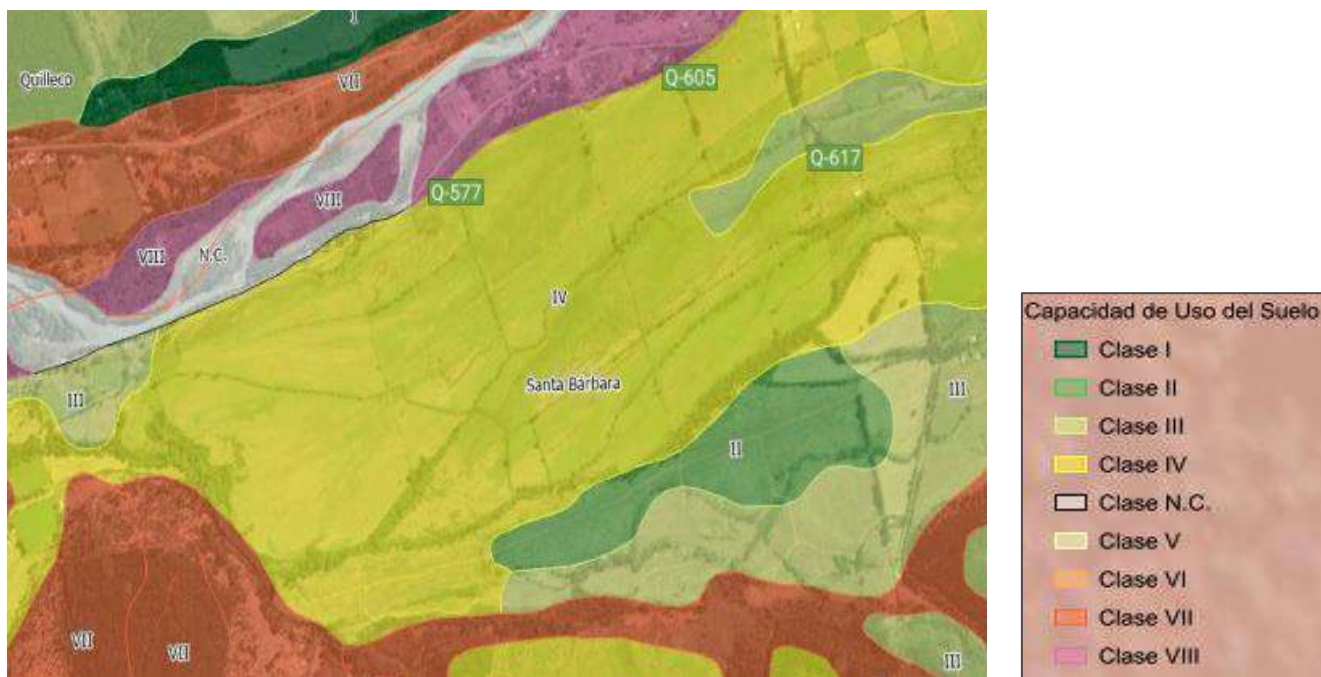
El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

[Ocultar](#)


8.2. OTROS ANTECEDENTES (CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL, PERMISOS, RECEPCIONES, ESCRITURAS, ETC).



Prospección de suelos en base a calicatas distribuidas en el predio



Capacidad de uso de suelo informada por Cirén: Clases II, III, IV

<p>  <b>JUAN PARRA FUENTEALBA</b>                  Notario Conservador                  - TEL. 52 31 22 41 31 - FONO FAX - 581375                  Oficina Santa Bárbara             </p>	<p>- mil sesenta y nueve -      1069</p> <p><b>COPIA DE INSCRIPCIÓN</b></p> <p><b>REGISTRO DE PROPIEDAD F. 1069      P. 760      A. 1997.-</b></p>	<p>                 1 <b>SANTA BARBARA</b>, a veintiseis (26) de                  2 agosto de mil novecientos noventa y siete                  3 (1997).- Por escritura pública de fecha                  4 trece de agosto del año en curso, otorga-                  5 da ante el Notario Público de Los Angeles                  6 don Raúl Hernán Morales Adriasola, consta                  7 que <b>FORESTAL CHOLGUAN S.A.</b>, empresa                  8 giro de su razón social, rol único tribu-                  9 tario número noventa y tres millones                  10 ochocientos treinta y ocho mil guión                  11 siete, representada, según se acredita,                  12 por don <b>JOSE GASTÓN ZAPATA SEPULVEDA</b>,                  13 empleado y don <b>FRANCISCO ALFREDO DE LA</b>                  14 <b>CRUZ YAREZ</b>, empleado, todos domiciliados                  15 en Estación Cholguán, comuna de Yungay,                  16 Provincia de Rubie, compró y adquirió de                  17 don <b>Neonel Antonio Aleandras Alborno</b>,                  18 agricultor, casado con doña <b>Graci</b>                  19 <b>Elena Aleandras Estrada</b>, quien comparece                  20 autorizando, el <b>"LOTE B"</b>, de la subdivi-                  21 sión de que fué objeto el predio denomi-                  22 nado <b>Santa Trinidad</b>, ubicado en la                  23 Comuna de Santa Bárbara, Provincia de Bio                  24 Bio, Lote que según consta del <b>plano</b> de                  25 subdivisión que agrego al final de este                  26 Registro, con el número mil diecisiete                  27 <b>(1017)</b>, tiene una superficie de <b>sesenta y</b>                  28 <b>nueve</b> coma cero hectáreas y los siguien-                  29 tes deslindes especiales: <b>NORTE</b>, con Lote                  30 <b>A</b> de la misma subdivisión; <b>SUR</b>, estero             </p>	<p>                 1 Arilahuén y Perales; <b>ORIENTE</b>, parcelación                  2 del Fundo San Antonio de Duguesco, separa-                  3 do por camino público a Santa Bárbara; y                  4 <b>PONIENTE</b>, con terreno de Pedro Cruz                  5 Reyes.- El dominio rola inscrito en                  6 mayor cabida a fojas mil ciento ochenta y                  7 cuatro (1184), número seiscientos veinti-                  8 cinco (625), del Registro de Propiedad                  9 del Conservador de Bienes Raíces a mi                  10 cargo, correspondiente al año mil nove-                  11 cientos noventa y cinco (1995).- El                  12 "Lote B" vendido figura en el <b>Rol</b> de                  13 Avalúos en trámite número doscientos doce                  14 guión setenta y seis <b>(212-76)</b> y la pro-                  15 piedad de la cual formaba parte dicho                  16 lote, figura en el Rol de Avalúos de la                  17 Comuna de Santa Bárbara, bajo el número                  18 doscientos doce guión dos <b>(212-2)</b> y se                  19 acreditó pagada hasta la segunda cuota de                  20 las contribuciones a los bienes raíces,                  21 correspondiente al año mil novecientos                  22 noventa y siete (1997).- Consta que el                  23 precio de compraventa fué la suma de                  24 treinta y cinco millones <b>(\$35.000.000.-)</b>                  25 de pesos, pagados de contado.- Demás                  26 antecedentes constan en la escritura                  27 citada que inscribo a nombre de <b>FORESTAL</b>                  28 <b>CHOLGUAN S.A.</b>- Reafirmó don <b>Carlos Jimé-</b>                  29 <b>nez</b>, quien así firmó.- DOY FE.-                  30             </p>
--	--	---	--

LA PRESENTE COPIA ES VERDADERA Y FIDEL DE SU ORIGINAL  
 Santa Bárbara 26 AGO. 1997





Trescientos ochenta y cuatro 384

RÉGISTRO DE PROPIEDAD FJS 384

N° 323  
INSCRIPCIÓN  
DOMINIO  
FORESTAL  
CHOLGUAN  
S.A.  
REP 518-2015

**SANTA BARBARA**, a siete (07) de mayo del año dos mil quince (2015).- **FORESTAL CHOLGUAN S.A.**, persona jurídica de derecho privado, rol único tributario número noventa y tres millones ochocientos treinta y ocho mil guión siete (93.838.000-7), con domicilio en Panamericana Norte número novecientos ochenta y seis (986), comuna de Chillán, quedó dueña del inmueble denominado **LOTE C**, resultante de la subdivisión del Lote A del Fundo Santa Trinidad, antes Villucura, ubicado en la comuna de Santa Bárbara, Lote C que según su título y plano agregado al final del presente Registro correspondiente al año dos mil (2000), bajo el número quinientos cuarenta y dos (542), tiene una superficie aproximada de ciento noventa coma setenta y siete (190,77) hectáreas y los siguientes deslindes: **NORTE**, Lote A de la misma subdivisión; **SUR**, en parte con Lote D de la misma subdivisión y en parte con Lote B de la misma subdivisión anterior de Forestal Cholguán S.A., estero Caracol de por medio; **ORIENTE**, con hijuela de Silverio Isla, actualmente parcelación fundo San Antonio de Duqueco; y **PONIENTE**, con terrenos de Pedro Cruz Reyes.- Lo adquirió por permuta que hizo con la sociedad **Sun Harvest S.A.**, persona jurídica de derecho privado, rol único

tributario número setenta y ocho millones setecientos ochenta y tres mil novecientos setenta guión tres (78.783.970-3), con domicilio en camino a Antuco, kilómetro veintidós coma cinco, comuna de Quilleco, por escritura pública de fecha trece (13) de marzo del año dos mil quince (2015), otorgada en la Notaría de Chillán de don Joaquín Tejos Henríquez.- El dominio anterior rola inscrito a fojas novecientos treinta y ocho (938), número ochocientos diez (810), del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santa Bárbara, correspondiente al año dos mil catorce (2014).- Propiedad que figura en el rol de avalúos número **doscientos doce guión noventa y cinco (212-95)** de la comuna de Santa Bárbara, sin deuda de contribución.- El valor de lo permutado ascendió a la suma de **setecientos setenta y cinco millones (775.000.000) de pesos**, pagados de contado.- Demás antecedentes constan de la escritura citada que inscribo, a requerimiento de doña Carla Inostroza Mahuzier, quien no firmó.- DOY FE.-

Acto 6978

*[Handwritten signature]*  
CERTIFICADO QUE ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL, SANTA BARBARA. 08 MAY 2015



CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE  
CERTIFICO QUE LA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO  
QUE EN COPIA ESTÁ PRESENTE PRECEDE  
SE ENCUENTRA VIGENTE A LA FECHA  
EN QUE EXPIDO ESTE CERTIFICADO  
SANTA BARBARA 08 MAY 2015



Ochenta y cuatro 84

**REGISTRO DE PROPIEDAD DE AGUAS Fjs**

**SANTA BARBARA**, a siete (07) de mayo del año dos mil quince (2015).- **FORESTAL CHOLGUAN S.A.**, persona jurídica de derecho privado, rol único tributario número noventa y tres millones ochocientos treinta y ocho mil guión siete (93.838.000-7), con domicilio en Panamericana Norte número novecientos ochenta y seis (986), comuna de Chillán, quedó dueña de un **derecho de aprovechamiento de agua de carácter consuntivo, de ejercicio permanente y continuo, equivalente a doscientas (200) acciones del Canal Duqueco Alto**.- Lo adquirió por permuta que hizo con la sociedad **Sun Harvest S.A.**, persona jurídica de derecho privado, rol único tributario número setenta y ocho millones setecientos ochenta y tres mil novecientos setenta guión tres (78.783.970-3), con domicilio en camino a Antuco, kilómetro veintidós coma cinco, comuna de Quilleco, por escritura pública de fecha trece (13) de marzo del año dos mil quince (2015), otorgada en la Notaría de Chillán de don Joaquín Tejos Henríquez.- El dominio de agua rola inscrito a fojas doscientos noventa y uno (291) vuelta, número doscientos sesenta y uno (261), del Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Santa Bárbara, correspondiente al año dos mil catorce (2014).- El valor de lo permutado ascendió a la suma de **ciento treinta y siete millones (137.000.000) de pesos**, pagados de contado.- Demás antecedentes constan de la escritura citada que inscribo, a requerimiento de doña Carla Inostroza Mahuzier, quien no firmó.- DOY FE.-

**NOTARIO PÚBLICO Y CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE SANTA BÁRBARA - CHILE**  
Nº. 76

INSCRIPCIÓN  
DOMINIO  
AGUAS

FORESTAL  
CHOLGUAN  
S.A.

REP.517-2015

**CERTIFICADO QUE ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL, SANTA BARBARA, 08 MAY 2015.**

**NOTARIO PÚBLICO Y CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE SANTA BÁRBARA - CHILE**  
JUAN MAURICIO ARANEDA MEDINA

9.3. FOTOGRAFÍAS







## 9. PRINCIPIOS GENERALES ADOPTADOS

---

### BASES DE LA VALORACIÓN

En el informe de valoración se establece el objeto de la valoración y, salvo que se estipule lo contrario, las bases de la valoración responden a las normas internacionales IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor Razonable: es el precio que sería recibido por vender un bien a la fecha de la valoración la propiedad en una transacción ordenada entre un comprador y un vendedor, sin vinculación entre sí, por voluntad propia y sin ser presionados tras un periodo de comercialización adecuado en el cual las partes han actuado con conocimiento de causa, de forma prudente y sin coacción.

### FUENTES DE INFORMACIÓN

En el informe de valoración se detallan las Fuentes de Información utilizadas. Colliers International acepta como correcta y completa la información facilitada por las fuentes indicadas en el informe, y suma que dicha información es fiable, precisa y completa. La información facilitada por el Mandante y Organismos Públicos, salvo que se indique expresamente lo contrario, Colliers International considera que la información analizada es correcta, exacta, adecuada y actualizada y que no ha sido corregida o modificada, reflejando la verdadera situación en la que se encuentra.

Nuestro análisis y valoración han sido realizados en base a criterios de buena fe y asumiendo como razonables los supuestos utilizados para la elaboración del informe.

### COSTES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Colliers International no ha analizado la calidad del terreno en los que se encuentran ubicados los activos (posible inestabilidad o contaminación del suelo), asumiendo que las condiciones del suelo son adecuadas para la construcción de los activos allí situados o el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios (sobrecarga del suelo, condiciones del terreno, etc.). Salvo indicación en contra, entendemos que los materiales, las instalaciones y el terreno se encuentran en buenas condiciones.

Los informes de valoración no contemplan la realización de un análisis detallado del terreno ni de las condiciones estructurales de los activos. Colliers International no ha comprobado ni testado la estructura y características técnicas de los activos ni ha solicitado ningún estudio independiente para analizar aquellas zonas de la propiedad que se encuentran al descubierto y que no son fácilmente accesibles o visibles, ni la posible utilización de materiales considerados perjudiciales para la salud o peligrosos. Asimismo, Colliers no ha comprobado que la propiedad no tenga fallos estructurales, podredumbre, plagas o cualquier otro defecto como falta de solidez o la posible utilización de materiales perniciosos durante su construcción.

Sin embargo, en el informe de valoración se recogen los comentarios sobre aquellas faltas, defectos aparentes o activos en mal estado de conservación, que hayan sido detectados durante la visita a los activos o de los que hayamos sido oportunamente informados.

## 10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

---

El presente Análisis es el resultado de una estimación de valoración independiente, parcial, limitada y aproximada de los inmuebles y ha sido realizado con las limitaciones y conforme a las bases de valoración y asunciones descritas anteriormente.

Colliers International, no ha emitido ningún juicio, ni garantiza ningún aspecto comercial, financiero, fiscal, contable, actuarial o legal, ni con la adecuación de los seguros o de cualquier otro contrato o de las condiciones técnicas o físicas de los inmuebles.

En el supuesto de que se produjese una modificación en los inmuebles o que cualquiera de las bases de valoración o asunciones descritas resultase incorrecta o inadecuada, el Análisis podría tener que ser revisado. A este respecto, Colliers International no será responsable frente al mandante, ni frente a ningún tercero en relación con la Estimación de Valoración, por la inexactitud de las bases de valoración adoptadas o las asunciones realizadas.

El presente Análisis y sus Anexos se emiten a favor y para el uso exclusivo del Mandante. El Informe y sus Anexos son confidenciales y no deben ser revelados a ningún tercero sin la autorización previa y por escrito de Colliers International. Adicionalmente, ninguna otra persona deberá tener acceso al contenido del mismo sin autorización previa de Colliers International, sin que Colliers sea responsable ante terceros. En caso contrario, Colliers International, no será responsable por ninguna cuestión al margen del alcance y las limitaciones del presente informe o del fin para el que se ha emitido.

Colliers International no asume ningún tipo de compromiso de exclusividad en relación con el propósito, ámbito, objeto y contenido del presente Análisis. La preparación de este Análisis y la Estimación de Valoración no limita ningún sentido la facultad de Colliers International de asesorar, cooperar, asistir, valorar o en cualquier otra forma, estar vinculado con el Mandante en el futuro.

Este informe de valoración ha sido preparado sobre las bases y circunstancias específicas del mercado inmobiliario en el momento de la evaluación de los activos y basada en datos, información y documentación proporcionada por el cliente y nuestras fuentes de mercado a la fecha de la valoración.

### Los profesionales que firman este Informe, declaran que:

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 valuación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble 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, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la valuación, en conformidad al artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

Atentamente:



**Bernardita Latorre**

Gerente

Tasación de Activos Fijos



**Pilar Rodriguez**

Analista Senior

Tasación de Activos Fijos



  
**EY**  
Building a better  
working world