

INFORME

Identificación y Valorización de Mejoras - Informe Complementario 2025

FEBRERO 2024

INDICE

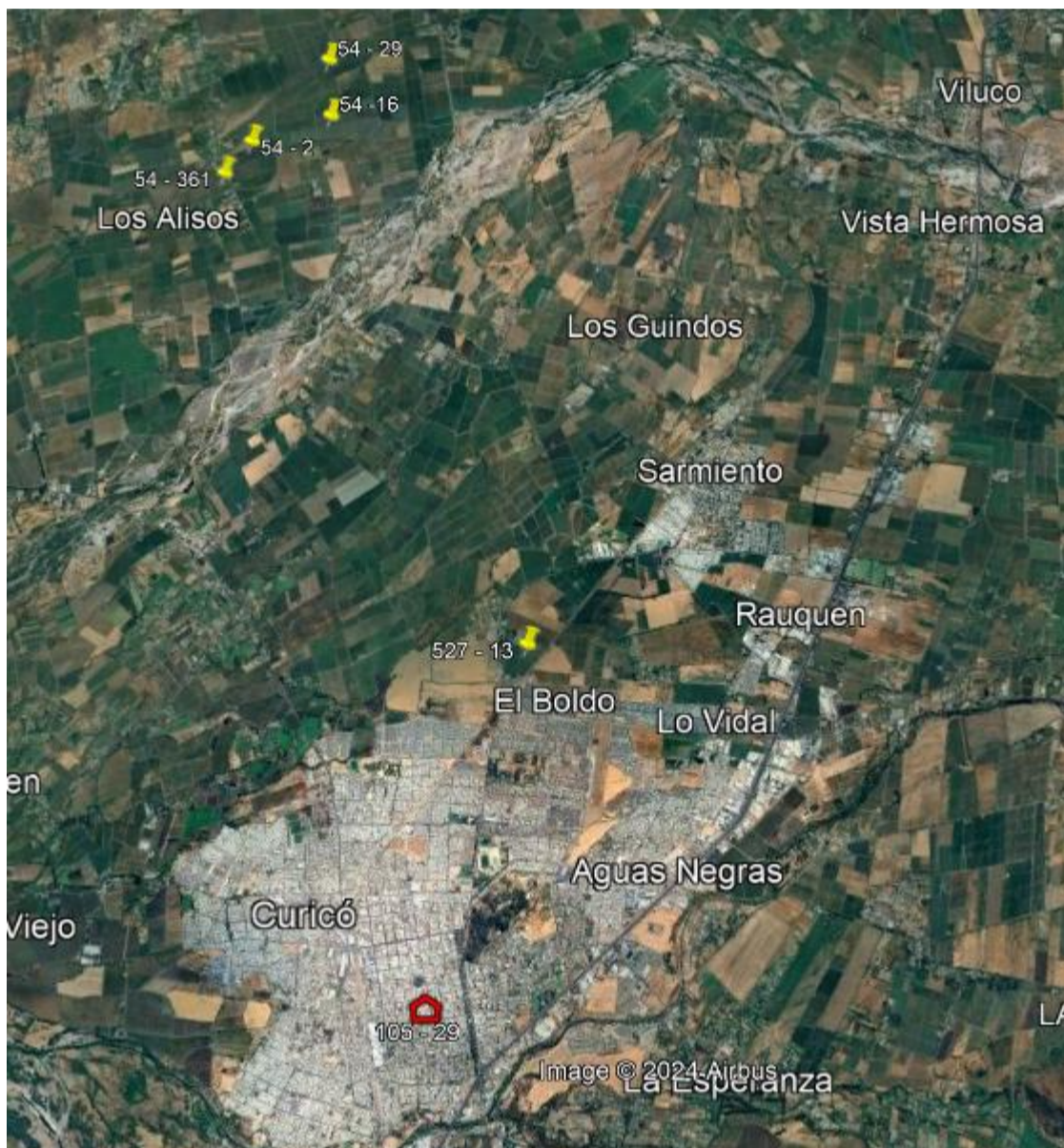
1. Antecedentes Generales	3
2. Identificación y Geolocalización de Propiedades Agrícolas y Urbanas	4
3. Objetivo del Informe	5
4. Alcance del Estudio	6
5. Criterios y Normas Aplicadas en la Valoración de Activos	7
6. Fuentes de Información	8
7. Valoración de Predios Agrícolas	9
7.1 Registro de Dominio y Avalúos Fiscales de Bienes Raíces.....	9
7.2 Descripción de las Propiedades Agrícolas	9
7.2.1 Disposición, Superficies	9
7.2.2 Destino Uso de Suelo	12
7.3 Fuentes de Agua para Riego.....	12
7.4 Tecnificación del Riego.....	14
7.5 Plantaciones	15
7.6 Manejo de Cultivos.....	19
7.7 Compromiso con la Calidad y la Sostenibilidad.....	20
7.8 Instalaciones y Obras Complementarias	21
7.9 Metodología específica de Valoración	21
7.10 Identificación de Mejoras por Predio.....	22
7.10.1 Fundo Las Acacias	22
7.10.2 Fundo Punta del Monte	24
7.10.3 Fundo Santa Berta	25
7.10.4 Fundo Santa San Manuel.....	27
7.10.5 Fundo Santa Resto Parcela 55	28
7.11 Valoración de la Mejoras introducidas en los Predios Agrícolas RFG SPA.....	29
8. Valoración de Propiedad Ciudad de Curicó.....	31
8.1 Inscripción de Dominio y Avalúo Fiscal	31
8.2 Destino y Ubicación de la Propiedad.....	30
8.3 Descripción de la Propiedad.....	32
8.4 Obras Complementarias.....	33
8.5 Valoración de las Mejoras Incorporadas la Propiedad.....	33
9. Derechos de Aprovechamiento de Aguas Propiedades Agrícolas Explotadas por RFG SPA.....	34
9.1 Inscripciones de los Derechos de Aprovechamiento de Aguas.....	34
9.2 Mejoras para Asegurar la Sostenibilidad de la Oferta Hídrica para el Riego.	34
10 Valoración de Mejoras Introducidas a Través de Adquisición de Equipos.....	35
11. Valor Total de las Mejoras Introducidas en los Activos de RFG SPA.....	36
12. Conclusiones.....	37
13. ANEXOS	39

1 Antecedentes Generales.

SOLICITANTE	RFG SPA
RUT SOLICITANTE	76.352.226-1
TIPO DE BIENES VALORADOS	Predios Agrícolas, Propiedad Urbana, Derechos de Agua, Plantas, Obras Civiles, Vehículos, Equipos y Maquinaria.
INDIVIDUALIZACIÓN PROPIEDADES COMUNA DE TENO Y ACCESOS	54-2: Resto del Fundo Santa Berta. Acceso por J-450. 54-16: Higuera A del Fundo Punta del Monte. Acceso por J-450 Y J-466. 54-29: San Manuel. Acceso por Punta del Monte y Santa Berta. 54-361: Lote B de la Subdivisión del resto de la Pc N°55 del Proyecto de Parcelación Hacienda Teno. Acceso por J-456
INDIVIDUALIZACIÓN PROPIEDAD COMUNA DE CURICÓ Y ACCESOS	527-13: Lote 3 de la subdivisión del resto del lote A del predio agrícola antes denominado Viña Las Acacias. Acceso por Camino a Sarmiento 105-29: Propiedad Urbana. Acceso por calle San Martín 386, Curicó
SUPERFICIE TOTAL PREDIOS AGRÍCOLAS	186,2 HAS
ESTADO OCUPACIÓN PREDIOS AGRÍCOLAS	161,1 HAS destinadas a cultivo de plantaciones agrícolas: 86,5% Plantaciones de Cerezos (49,7%), Manzanos (19%), Peras (3,7%), Kiwis (3,3%) y Vides (24,4%) 25,1 HAS destinadas a oficinas, casas, plantas, instalaciones y caminos: 13,5%
ATENCIÓN EN TERRENO	Rodrigo Gonzalo Frías Giacconi
PROVINCIA	Curicó
REGIÓN	Del Maule
RELACIÓN PREDIAL	83%
PROPIEDAD URBANA	445 mt2 de terreno. 240 mts2 construidos; San Martín N°382
ESTADO OCUPACIÓN PROPIEDAD URBANA	Destinada a uso habitacional
VALOR UF (6/2/2024)	36.697,42
FECHA VISITA	5 y 6 de febrero 2024
PERITO JUDICIAL	Nibaldo Valdés Veloso: ROL 201982-2023 de la I. Corte de Apelaciones Talca. Especialidad: Ingeniero Civil Industrial, Mención Tasador de Empresas y Activos.

2 Identificación y Geolocalización de Propiedades Agrícolas y Urbanas.

RFG SPA. es una entidad mercantil agrícola, que administra actualmente una diversa cartera de activos, destacando cinco propiedades o bienes raíces agrícolas dedicadas a la fruticultura y viticultura, ubicadas en Teno, sector de Los Alisos (cuatro) y Curicó (una), los cuales cuentan con 5 derechos de aprovechamiento de aguas, además de instalaciones, obras civiles, vehículos, equipos y maquinaria agrícola especializada y necesaria para una correcta operación. Además, posee un inmueble destinado a uso residencial situado en la ciudad de Curicó. La distribución relativa de estas propiedades en las áreas mencionadas se visualiza en la imagen satelital siguiente.



Fuente: Google Earth. Iconos amarillos: Propiedades agrícolas. Icono Rojo: Propiedad Urbana

La suma de los avalúos fiscales de todos los bienes raíces de RFG SPA, detallados en este informe, alcanza la suma de \$2.189.848.931. Específicamente en lo que respecta a las propiedades agrícolas, el total de superficie abarca 186,2 hectáreas y para el caso de la propiedad urbana ubicada en Curicó, cuenta con un terreno de 445 mt² y 240 mt² construidos.

3 Objetivo del Informe.

El presente informe tiene como objetivo identificar las mejoras introducidas a los activos de RFG SPA en el periodo 2008 – 2023 y determinar su valoración, específicamente en los bienes inmuebles tanto agrícolas como urbano, que se identifican en presente informe.

Este proceso implica realizar un inventario detallado de los activos, identificar las mejoras de que han sido objeto y su correspondiente valoración detallada, ya sea de mejoras físicas, tecnológicas, estructurales y funcionales que hayan sido incorporadas en los activos de RFG SPA.

4 Alcance del Estudio

El presente estudio considera todas las mejoras introducidas a los activos de RFG SPA en el periodo 2008 – 2023. Específicamente abarca los siguientes ítems:

1. Predios Agrícolas en Teno y Curicó: Se identificarán y valorarán las mejoras introducidas en los terrenos agrícolas ubicados en las comunas de Teno y Curicó, considerando aspectos tales como aquellos que apunten a mejorar la calidad del suelo, infraestructura de riego tecnificado y cualquier inversión realizada en mejoras agronómicas.
2. Propiedades ubicadas en los predios agrícolas destinadas a la vivienda de trabajadores y oficinas para la administración y operación de RFG SPA: Se valorarán las mejoras realizadas en las propiedades destinadas a la vivienda de los trabajadores y en las oficinas administrativas.
3. Instalaciones en las Propiedades Agrícolas: Se identificarán y valorarán las mejoras introducidas en las instalaciones distribuidas en las distintas propiedades, tales como construcciones de salas de bomba, bodegas, cámaras frigoríficas y líneas de packing.
4. Obras Civiles: Se identificarán y valorarán las obras civiles realizadas en los predios agrícolas, incluyendo la construcción de caminos, patios de carga, galpones, embalses y tranques de acumulación de agua.
5. Derechos de Aprovechamiento de Aguas: Se identificarán los derechos de aprovechamiento de aguas existentes, y cómo a partir de ellos se han planificado y desarrollado obras e inversiones orientadas a fortalecer, dar certeza y sostenibilidad a la oferta hídrica necesaria para el cultivo y desarrollo del giro de RFG SPA.
6. Propiedad Urbana en Curicó: Se valorarán las mejoras introducidas a la propiedad urbana localizada en Curicó, las cuales fueron gatilladas principalmente por el deterioro producto del terremoto de febrero de 2010.

En todos los casos mencionados, se considerará el valor comercial del ítem evaluado, el estado de conservación, las capacidades de operación o envergadura, funcionalidades ofrecidas, impacto en la productividad del giro y valores residuales en caso de aplicar depreciaciones.

Este enfoque permitirá obtener una valoración precisa y completa de las mejoras incorporadas en los activos de la sociedad RFG SPA, y que han sido necesarias para la continuidad del negocio agrícola en el cual se encuentra inserto RFG SPA.

5 Criterios y Normas Aplicadas en la Valoración de Activos

Para la elaboración del presente informe, que abarcó principalmente las etapas de identificación de activos y valoración de las mejoras introducidas en estos, se siguieron los lineamientos, criterios y metodologías recomendados por los siguientes estándares técnicos:

- NCh 3658/2021: Tasación de bienes, obligaciones y derechos - Parte 1: Términos, definiciones y disposiciones generales.
- NIC 16: Norma Internacional de Contabilidad - Parte 16: Propiedades, Plantas y Equipos.

6 Fuentes de Información

Para llevar a cabo las estimaciones del valor económico de las diversas mejoras de activos, se recurrió a una variedad de fuentes de información y datos necesarios para este objetivo, entre las que se encuentran principalmente:

- Registro de Conservadores de Bienes Raíces: Se obtuvo información detallada de los distintos conservadores de bienes raíces sobre transacciones reales de compra y venta de propiedades, específicamente en las comunas de Teno, Rauco y Curicó, todas colindantes con los sectores agrícolas e inmobiliario analizados (www.descubro.cl). Esto incluyó propiedades agrícolas, inmuebles y terrenos urbanos, brindando una base real para evaluar el valor de mercado de los activos inmobiliarios en estudio. Se debe destacar que, para el proceso de valoración por comparación de este tipo de bienes inmuebles, se utilizó mayoritariamente información de compra ventas consolidadas y registradas en los respectivos conservadores y en una menor parte, la de ofertas de mercado, las cuales eventualmente pueden ser objeto de correcciones o especulaciones en algunos casos.
- Dirección General de Aguas: Se accedió a la base de datos de transacciones de compra y venta de derechos de agua (www.dga.cl).
- Industria de la Construcción: Se obtuvieron datos suministrados por constructoras y proveedores, a través de plataformas como www.habitissimo.cl, www.ondac.cl y el Catálogo de Precios Hoffens de Tuberías. Estos sitios proporcionan datos e información detallada sobre costos de construcción y precios de materiales, lo que ayuda a calcular los costos de las mejoras de activos a través de la metodología “Costo de Reposición”.
- Visitas de Campo: Se realizaron visitas a todos los predios agrícolas y sus instalaciones, así como también a la propiedad urbana ubicada en la ciudad de Curicó, todas objeto del presente estudio. Las fechas de visita a terreno fueron el 5 y 6 de febrero de 2024.
- Entrevistas con propietario: Se llevó a cabo una serie de entrevistas con el propietario de RFG SPA, tanto presenciales específicamente los días de levantamiento en terreno, así como también a través de video conferencias.

7 Valoración de Predios Agrícolas

7.1 Registro de Dominio y Avalúos Fiscales de Bienes Raíces

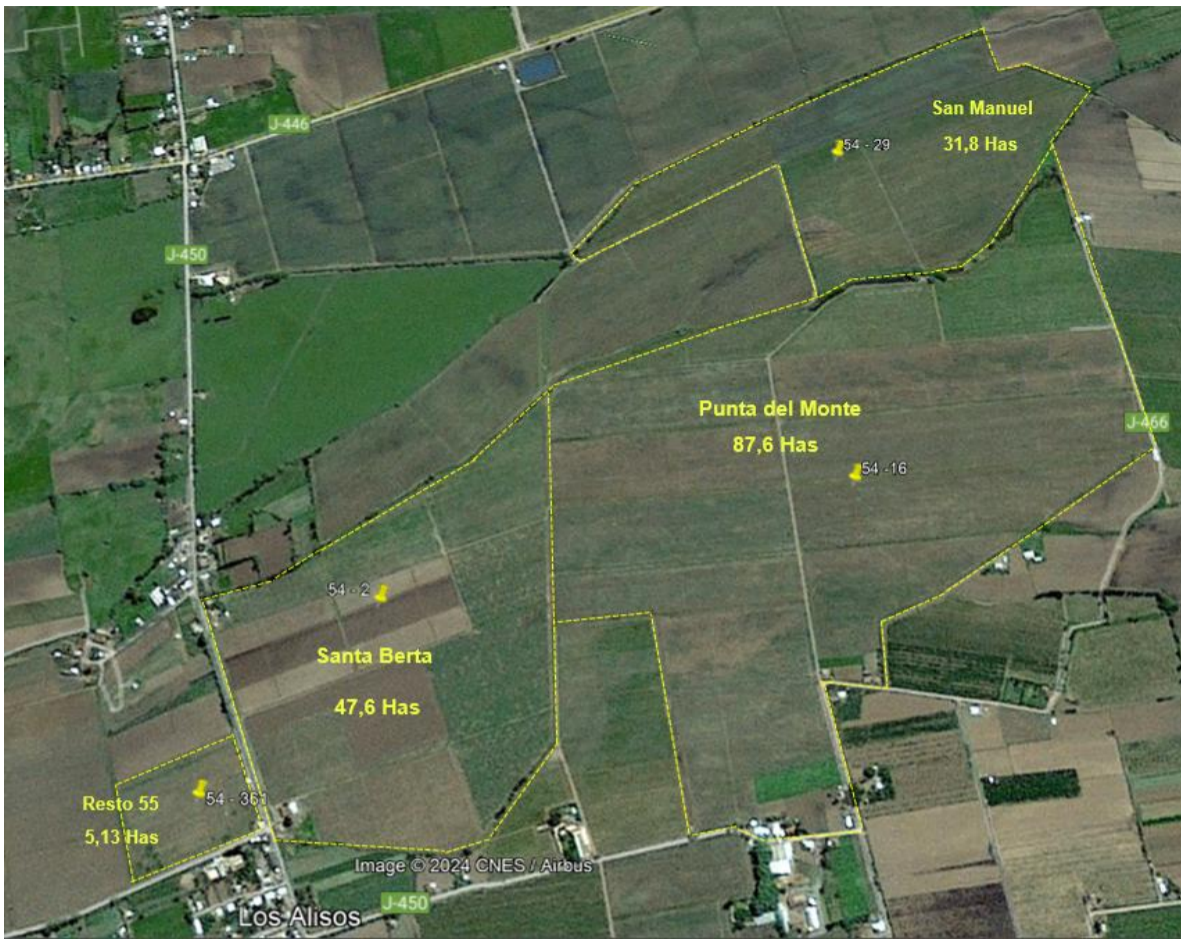
La tabla siguiente presenta una lista detallada de los inmuebles agrícolas que son objeto de estudio en este informe. Además, se incluyen las correspondientes informaciones relacionadas con su identificación y los registros legales que certifican la titularidad legal de RFG SPA sobre dichas propiedades.

NOMBRE PROPIEDAD	TIPO DE BIEN	Nº DE INSCRIPCIÓN	ROL DE AVALUO	Avaluó Fiscal (\$)	Exento (\$)	Afecto (\$)	Superficie (HA)
Hijuela A del Fundo Punta del Monte	Raíz	fojas 2960 Nº 1218 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2014.	54-16, comuna de Teno	972.524.890	30.802.599	941.722.291	87,60
Resto del Fundo Santa Berta	Raíz	fojas 2961 Nº 1219 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2014.	54-2, comuna de Teno	580.978.896	30.802.599	550.176.297	47,60
San Manuel	Raíz	fojas 2962 Nº 1220 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2014.	54-29, comuna de Teno	340.716.696	30.802.599	309.914.097	31,80
Lote B de la Subdivisión del resto de la Pc Nº55 del Proyecto de Parcelación Hacienda Teno	Raíz	fojas 2962 v Nº 1221 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2014.	54-361, comuna de Teno	62.613.902	30.802.599	31.811.303	5,13
Lote 3 de la subdivisión del resto del lote A del predio agrícola antes denominado Viña Las Acacias	Raíz	fojas 2963 v Nº 1222 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2014.	527-13, comuna de Curicó	152.752.930	30.802.599	121.950.331	14,07
TOTALES				2.109.587.314	154.012.995	1.955.574.319	186,20

7.2 Descripción de las Propiedades Agrícolas

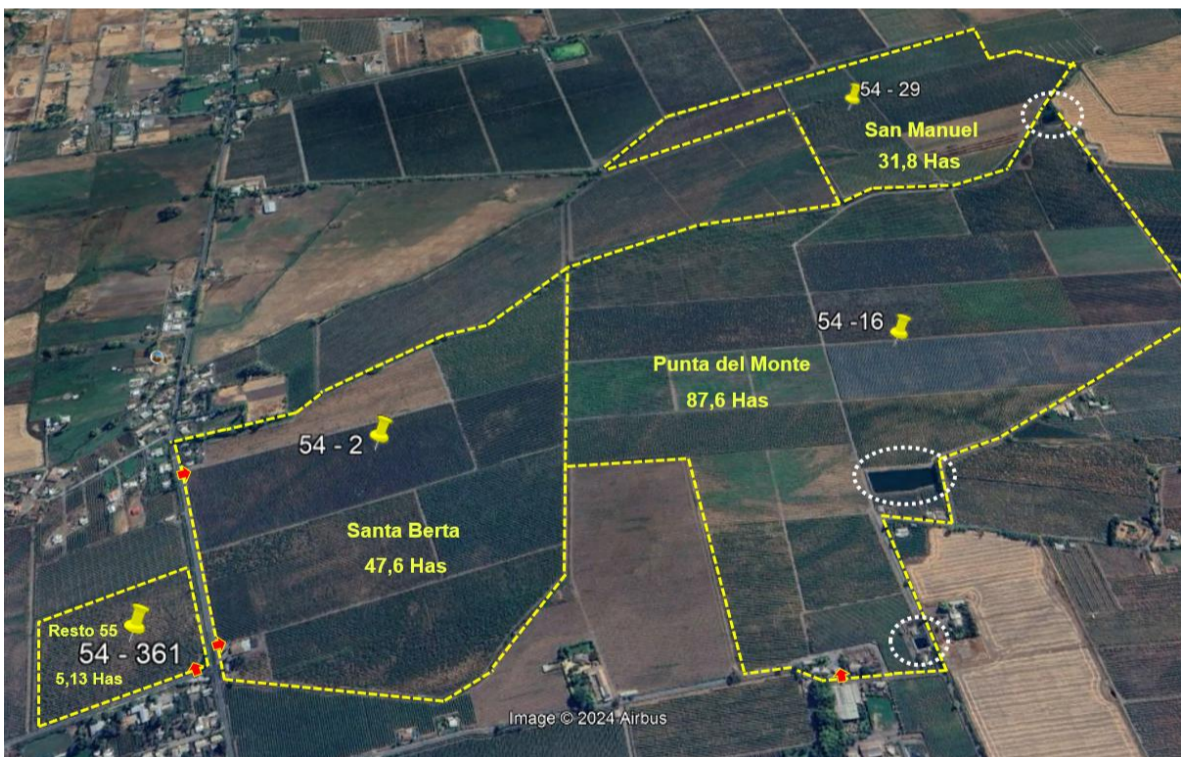
7.2.1 Disposición, Superficies y Accesos.

La siguiente imagen aérea de abril de 2007, ofrece una visión panorámica detallada de la distribución de los predios en la comuna de Teno, brindando una perspectiva completa de su disposición geográfica y su relación con el entorno circundante. Además, se describe el acceso a estos predios, resaltando las vías principales de entrada y salida, como las rutas J450, J456 y J466.



Fuente: Google Earth. Imagen de Abril 2007

A continuación, y en contraste con la imagen satelital anterior, se muestra una captura a abril de 2023:



Google Earth – Abril 2023

En esta imagen, se logra visualizar dos embalses de riego y al menos un tranque (parte superior derecha), cuyas dimensiones los hacen distinguibles dentro de la vista panorámica presentada. Estas estructuras representan evidentemente mejoras incorporadas por RFG SPA. También cabe destacar, que los caminos interiores aparecen más claramente definidos, lo que facilita la movilidad dentro de los predios.

Cabe precisar que los predios Punta del Monte, San Manuel y Santa Berta están conectados internamente, mientras que el predio Resto Parcelación 55 se encuentra frente a Santa Berta. Esta disposición permite una logística óptima en el trabajo diario.

Del mismo modo, las siguientes vistas aéreas, proporcionan una perspectiva detallada del antes y el después del predio agrícola ubicado en el borde norte de la ciudad de Curicó. En ella, se destaca una extensión significativa que alberga varias instalaciones claves, incluyendo oficinas centrales,

casas de trabajadores, bodegas, galpones, patios de estacionamiento y carga, así como áreas de packing.



Fuente: Google Earth – Febrero 2006



Fuente: Google Earth - Abril 2023

Se destaca en la imagen previa, la existencia de un pozo profundo, el cual permite cumplir con los requerimientos de riego para el predio en cuestión. También contrasta en esta misma imagen, la coloración verdosa del predio Las Acacias, respecto del entorno, el cual aparece con rasgos o coloración rojiza, atribuibles a la falta de humedad necesaria para el crecimiento de vegetación, lo que evidencia una eficiente gestión hídrica para el cultivo en el predio en cuestión.

7.2.2 Destino Uso de Suelo

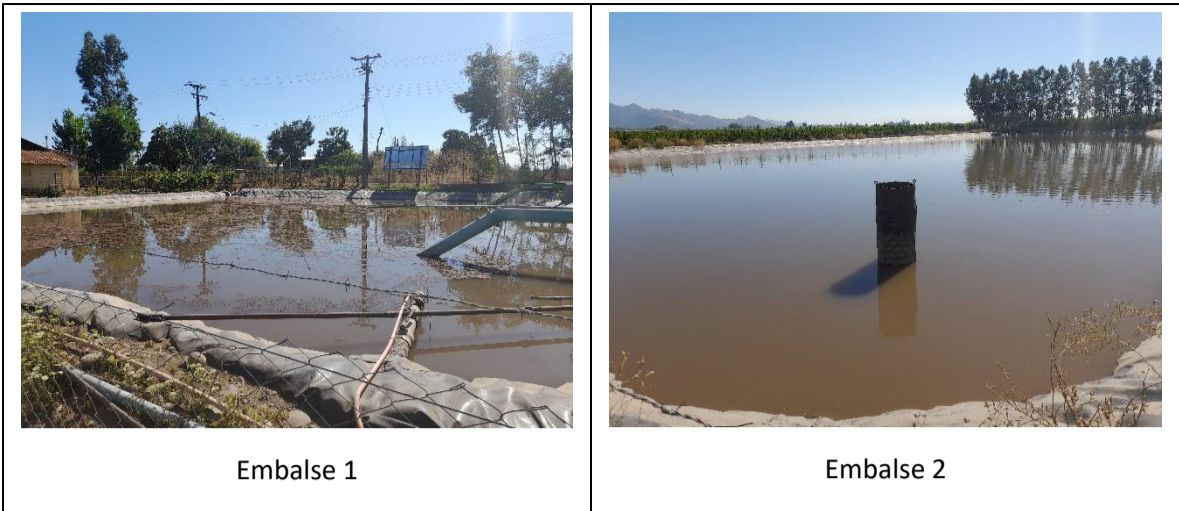
Cada uno de los predios identificados y objeto del presente estudio, tanto los ubicados en la comuna de Teno como en la comuna de Curicó, todos pertenecientes a la provincia de Curicó en la región del Maule, se encuentran situados en áreas designadas para uso agrícola de acuerdo a los respectivos planos reguladores comunales y registro ante el SII.

7.3 Fuentes de Agua para Riego

Uno de los aspectos más sobresalientes y beneficiosos de los predios analizados reside en su sistema de obtención, almacenamiento y suministro de agua para riego. A lo largo de los años, a partir del 2008 y especialmente desde el año 2013, RFG SPA ha implementado una serie de mejoras que aseguran un abastecimiento confiable de agua para el riego en todos los predios, tanto en Teno como en Curicó, con el objetivo preciso de enfrentar la crisis hídrica que afecta al país por ya más de 15 años consecutivos, atribuida principalmente al cambio climático global y que ha afectado especialmente la zona central (ANEXO 23 - Circulares, Certificados y Oficios Junta de Vigilancia Río Teno).

Lo mencionado anteriormente representa un factor de gran relevancia que contribuye a una valoración superior de los predios bajo análisis en comparación con otros terrenos de igual calidad y ubicación en la misma zona. Este resultado se debe a la considerable inversión y visión estratégica de RFG Spa, que ha permitido asegurar un suministro de agua para riego confiable y eficiente, incluso en épocas de sequía. Esta ventaja competitiva refuerza la posición de los predios en el mercado agrícola y destaca el compromiso de la empresa con la optimización de sus activos y la sostenibilidad de sus operaciones.





Embalse 1

Embalse 2

Embalses de riego ubicados en Predio Punta del Monte



Tranque 1

Tranque 2

Tranque 3

3 tanques de almacenamiento hídrico, lo cual permite reforzar la oferta hídrica para riego.



Norias e instalaciones de salas de bomba, lo que permite respaldar la oferta hídrica para riego.

Todos estos sistemas de captación, tanto superficial como subterránea, junto con los medios de transporte y almacenamiento de agua para riego, constituyen un robusto sistema de suministro de este vital recurso. Esta infraestructura asegura la continuidad de la actividad agrícola al proporcionar un suministro hídrico sólido y confiable. Gracias a estas medidas, los predios se vuelven mucho menos vulnerables a los efectos de la sequía y la escasez de agua, lo que les confiere una mayor resiliencia y estabilidad operativa en el largo plazo.

Este aspecto específico, según la evaluación de los tres peritos encargados de este informe, sugiere que el valor de los predios podría aumentar significativamente en transacciones de compraventa, estimándose fácilmente en un rango del 30% al 60%, ya que como se puede inferir,

sin agua no existe ninguna posibilidad de éxito de un cultivo. Esta consideración será incorporada al proceso de valoración, complementando la estimación realizada mediante el método de comparación. La existencia de un sistema de suministro de agua tan sólido y confiable agrega un valor adicional a los predios, lo que refuerza su atractivo para potenciales compradores e inversores.

7.4 Tecnificación del Riego.

La superficie cultivada abarca un total de 161,1 hectáreas, de las cuales el 94% de los predios utiliza sistemas de riego tecnificado, el cual se comenzó a implementar en forma permanente desde el año 2008 hasta la fecha, de manera que en la actualidad sólo el 6% restante utiliza riego a través de surco. Esta distribución de riego tecnificado se detalla en la siguiente tabla:

Predio	Hectáreas Regadas con Riego Tecnificado
PUNTA DEL MONTE	72,1
SANTA BERTA	37,4
SAN MANUEL	28,0
LAS ACACIAS	8,4
RESTO PARCELA 55	5,0
Total general	150,9

De esta manera, al contar con casi todos los predios con sistemas de riego tecnificado, se logra un manejo altamente eficiente del recurso hídrico. Esto se traduce en un requerimiento promedio de tan solo el 10% del agua necesaria en comparación con el método clásico y tradicionalmente utilizado en la agricultura, conocido como "riego por surco".

Es importante resaltar que el uso de riego tecnificado no solo garantiza un suministro eficiente de agua, sino que también permite la aplicación precisa de nutrientes, enriquecedores y fertilizantes mediante sistemas de dosificación. Esta práctica de fertirrigación optimiza el crecimiento y desarrollo de las plantas, lo que se traduce en la producción de frutas con excelentes cualidades visuales y organolépticas. Además, el riego tecnificado ofrece una serie de atributos adicionales que contribuyen aún más al éxito de la operación agrícola.

Entre estos atributos se incluye la capacidad de programar y controlar los ciclos de riego de manera automatizada, lo que asegura un uso eficiente del agua y una distribución uniforme a lo largo del cultivo. Asimismo, permite adaptar los niveles de humedad del suelo a las necesidades específicas de cada planta, favoreciendo un crecimiento equilibrado y reduciendo el riesgo de enfermedades relacionadas con el exceso o la escasez de agua.

Otro beneficio importante del riego tecnificado es su capacidad para minimizar el desperdicio de recursos al evitar el riego excesivo o inadecuado, lo que contribuye a la sostenibilidad ambiental y económica de la actividad agrícola. Además, al mantener un control preciso sobre la cantidad y el momento del suministro de agua y nutrientes, se pueden obtener cosechas más consistentes en términos de calidad y rendimiento, lo que aumenta la rentabilidad a largo plazo de los predios agrícolas.



De esta manera, el riego tecnificado representa un factor clave que influye aumentando significativamente el valor de los predios agrícolas. Complementariamente, esta eficiencia en el uso del agua también impacta positivamente reduciendo los costos operativos asociados al riego.

Otro aspecto relevante en la automatización y el control que ofrece el riego tecnificado, es que hace la operación menos demandante de mano de obra lo que por cierto reduce la complejidad de la administración y una evidente disminución de costos en recursos humanos para fines de cuidado. Esto puede resultar atractivo para potenciales compradores o inversionistas, ya que reduce la necesidad de mano de obra y aumenta la capacidad de monitoreo y control, elevando la percepción de la modernidad y de eficiencia de los predios.

En resumen, el riego tecnificado no solo mejora la eficiencia en el uso del agua y los recursos, sino que también contribuye a aumentar la productividad, la calidad de los cultivos y la eficiencia operativa de los predios agrícolas. Finalmente, estos beneficios se traducen en un mayor valor de los predios en el mercado, ya que reflejan inversión económica para una gestión más avanzada, sostenible y rentable de la actividad agrícola, siendo esto parte de las mejoras a evaluar.

7.5 Plantaciones

RFG SPA se destaca en la producción de una amplia gama de frutas, que incluyen cerezos, kiwis, perales, manzanas y vides, con diferentes variedades para cada una de ellas. Esta cartera diversificada de cultivos constituye la piedra angular de su actividad agrícola y ha demostrado ser de excelente calidad. Lo anterior se respalda en el hecho que, a excepción de las vides, todos los cultivos están destinados exclusivamente a mercados internacionales o de exportación, a través de DOLE Chile. Este enfoque en la exportación resalta la calidad de los productos cultivados por RFG SPA y su capacidad para satisfacer los exigentes estándares del mercado internacional.

Además, la diversificación de la producción agrícola es un factor atractivo que agrega valor al negocio. Al tener una cartera de productos diversificada, RFG SPA puede mitigar el riesgo asociado a eventuales contratiempos o fluctuaciones en un cultivo específico, posibilitando también una planificación secuencial de las cosechas. A su vez, se optimiza la operación al distribuir el esfuerzo tanto de maquinaria como de instalaciones, al tiempo que reduce la mano de obra. En resumen, esta estrategia proporciona estabilidad y resiliencia al negocio frente a desafíos como cambios en las condiciones climáticas o fluctuaciones en la demanda del mercado, fortaleciendo la competitividad de RFG SPA y su posición en la industria nacional.

Específicamente respecto los precios por hectárea, pueden variar dependiendo de una serie de factores, tales como la calidad del suelo (bajo impacto), la disponibilidad de agua (alto impacto), el nivel de tecnificación del riego (alto impacto), la antigüedad de la plantación (bajo impacto), la infraestructura destinada al procesamiento, la conectividad de los predios con los compradores y, por supuesto, la demanda del mercado por el tipo de cultivo o producción agrícola del predio. En relación con este último punto, y respecto de cada uno de los cultivos que RFG SPA mantiene, se puede destacar lo siguiente:

Cerezos

- **La calidad del suelo:** Los suelos fértiles y bien drenados suelen aumentar el valor de las tierras destinadas al cultivo de cerezos.
- **Disponibilidad de agua:** La presencia de sistemas de riego eficientes y fuentes de agua confiables puede incrementar el valor de la tierra.
- **Tecnificación del riego:** La adopción de sistemas de riego tecnificados, como el riego por goteo, puede aumentar la productividad y, por lo tanto, el valor de la tierra.
- **Años de la plantación:** La edad de los árboles y la producción histórica pueden influir en el precio de la tierra.
- **Demanda del mercado:** La demanda de cerezas frescas y de alta calidad en los mercados nacionales e internacionales puede aumentar el valor de las tierras destinadas a su cultivo.
- **Valoración:** Los cerezos de exportación son altamente valorados debido a su potencial de generación de ingresos a largo plazo y su demanda en el mercado internacional. Se deben considerar los costos de inversión y los riesgos asociados al momento de valorar las tierras destinadas a este cultivo.

Kiwis

- **Calidad del suelo:** Los suelos con buen drenaje y niveles adecuados de nutrientes son ideales para el cultivo de kiwis y pueden aumentar el valor de la tierra.
- **Disponibilidad de agua:** El acceso a agua de riego constante es crucial para el éxito del cultivo de kiwis y puede influir significativamente en el precio de la tierra.
- **Tecnificación del riego:** El uso de sistemas de riego avanzados puede mejorar la productividad y, por lo tanto, el valor de la tierra.
- **Años de la plantación:** Los kiwis son cultivos perennes, y la edad y salud de las vides pueden afectar el valor de la tierra.
- **Demanda del mercado:** La demanda creciente de kiwis frescos y saludables en los mercados nacional e internacional puede aumentar el valor de las tierras dedicadas a su cultivo.
- **Valoración:** Las tierras aptas para el cultivo de kiwis pueden tener un valor considerable debido a su potencial de generación de ingresos a largo plazo. Se debe evaluar la inversión necesaria y los riesgos asociados para determinar su valor real.

Perales:

- **Calidad del suelo:** Los suelos profundos y bien drenados son óptimos para el cultivo de perales y pueden aumentar el valor de la tierra.
- **Disponibilidad de agua:** La disponibilidad de agua para riego es esencial para el crecimiento saludable de los perales y puede afectar el precio de la tierra.
- **Tecnificación del riego:** El uso de sistemas de riego eficientes puede mejorar la productividad y, por lo tanto, el valor de la tierra.
- **Años de la plantación:** La edad y el rendimiento histórico de los árboles pueden influir en el precio de la tierra.
- **Demanda del mercado:** La demanda de peras frescas y de alta calidad en los mercados nacionales e internacionales puede aumentar el valor de las tierras dedicadas a su cultivo.
- **Valoración:** Las tierras dedicadas al cultivo de perales pueden tener un valor significativo debido a su importancia en la agricultura regional. Se deben considerar los factores específicos del cultivo, como la variedad de frutas, la edad de los árboles y la calidad del suelo, al valorar estas propiedades.

Manzanos:

- Factores similares a los de los perales pueden aplicarse al cultivo de manzanas, ya que ambos son frutales de clima templado y comparten requisitos de suelo, agua y tecnología de riego.
- **Valoración:** Las tierras dedicadas al cultivo de manzanos pueden tener un valor significativo debido a su importancia en la agricultura regional. Se deben considerar los factores específicos del cultivo, como la variedad de frutas, la edad de los árboles y la calidad del suelo, al valorar estas propiedades.

Vides (Producción de vino)

- **Calidad del suelo:** Los suelos bien drenados y con buen contenido de nutrientes son esenciales para el cultivo de uvas de calidad y pueden influir en el precio de la tierra.
- **Disponibilidad de agua:** El acceso a agua para riego es crítico para el cultivo de uvas y puede afectar significativamente el valor de la tierra.
- **Tecnificación del riego:** El uso de sistemas de riego avanzados puede mejorar la calidad de las uvas y, por lo tanto, el valor de la tierra.
- **Años de la plantación:** La edad de las vides y su rendimiento histórico pueden afectar el precio de la tierra.

- **Demanda del mercado:** La demanda de uvas de mesa y uvas para la producción de vino en los mercados nacionales e internacionales puede influir en el valor de las tierras dedicadas a su cultivo.
- **Valoración:** Las tierras destinadas a la viticultura pueden tener un alto valor debido al prestigio de la región en la producción de vino. Se debe considerar la calidad del suelo, la edad de los viñedos y la reputación del productor al valorar estas propiedades.

A continuación, se presenta una tabla que detalla la distribución de las hectáreas del fundo según el tipo de cultivo y año promedio de inicio del cultivo, lo que permite estimar si estos están en la actualidad en estado productivo:

Predio	Plantación	HA	% HA	Año Plantación (promedio)
PUNTA DEL MONTE	CEREZOS	41,0	25%	2020
	MANZANOS	14,6	9%	1995 (*)
	PARRONES (VIDES)	26,7	17%	1984 (*)
SANTA BERTA	CEREZOS	24,7	15%	2019
	MANZANOS	4,8	3%	2017
	PARRONES (VIDES)	8,0	5%	2018
SAN MANUEL	CEREZOS	7,2	4%	2021
	MANZANOS	11,2	7%	2005
	PARRONES (VIDES)	3,6	2%	2018
	PERALES	5,9	4%	2018
LAS ACACIAS	CEREZOS	2,1	1%	2019
	KIWIS	5,3	3%	1997
	PARRONES (VIDES)	1,0	1%	2019
RESTO PARCELA 55	CEREZOS	5,0	3%	2005 (*)
Total general		161,1	100%	

(*): Ninguno de estos predios contaba con riego tecnificado el año 2008.

Por lo anterior, un atributo significativo a resaltar es la **juventud de los cultivos**. Es decir, gran parte de los cultivos se encuentran en etapa madura y otra fracción se encuentra en fase de formación, lo que permite proyectar en el tiempo un incremento de productividad, dada la permanente renovación de los cultivos. Este hecho no solo demuestra el valor agregado que RFG SPA ha entregado a la tierra, sino también la eficiencia y la habilidad de la empresa para gestionar y optimizar sus recursos agrícolas. De esta forma, se proyecta alcanzar con los años un máximo potencial productivo posible, entregando el mayor valor al suelo agrícola. Esta situación refuerza aún más la posición favorable de los activos de RFG SPA y su potencial para generar ingresos consistentes y sostenibles en el futuro.

A continuación, se muestra una tabla que grafica este aspecto:

Año Plantación	Hectáreas	Edad del Cultivo	%	% Acumulado	Mayor 35 años
2023	10,4	1	6%	6%	NO
2022	12,1	2	8%	14%	NO
2021	6,6	3	4%	18%	NO
2020	3,7	4	2%	20%	NO
2019	21,6	5	13%	34%	NO
2018	45,8	6	28%	62%	NO
2017	10,6	7	7%	69%	NO
2005	16,2	19	10%	79%	NO
1998	3,9	26	2%	81%	NO
1995	1,4	29	1%	82%	NO
1984	6,9	40	4%	86%	SI
1974	22,1	50	14%	100%	SI
Total general	161,1				

En esta tabla se puede apreciar que, un gran % de las plantaciones aún no alcanzan su madurez y por lo tanto no llegan al 100% de su productividad.

También se puede observar en el cuadro anterior, que sólo un 18% de las plantaciones tiene una antigüedad superior a los 35 años, lo cual sugiere la necesidad de aplicar el mencionado ajuste del 10% en la estimación de su producción. Este ajuste busca reflejar la disminución esperada en la productividad debido al envejecimiento de las plantaciones y permite una evaluación más precisa del potencial de rendimiento de estos cultivos.

Del mismo cuadro previo, se observa que el 69% de los predios ha sido plantado después del año 2017. Este dato no solo subraya el significativo aporte al valor actual de los predios por parte de la empresa, sino que también indica claramente que estos cultivos proyectan en el futuro alcanzar capacidades productivas óptimas. Este hecho confirma la eficiencia y la calidad de las prácticas agrícolas implementadas por RFG SPA, así como su compromiso con la optimización de la productividad de sus activos. La combinación de estos factores respalda la solidez y el potencial de crecimiento de los activos agrícolas de la empresa a largo plazo.





7.6 Manejo de Cultivos.

Es menester mencionar el manejo profesional del proceso de cultivar en el predio agrícola, donde se destaca la aplicación experta de técnicas agronómicas y el uso eficiente de recursos naturales. Este enfoque especializado garantiza no solo una producción óptima, sino también el cuidado responsable del entorno, fomentando la sostenibilidad y la preservación a largo plazo de la tierra y sus recursos.

Por ejemplo, se lleva a cabo un monitoreo regular de la calidad del suelo y del agua, permitiendo ajustes precisos en la aplicación de fertilizantes y riego. Además, se implementan prácticas de rotación de cultivos y manejo integrado de plagas para mantener la salud del ecosistema agrícola de manera equilibrada. Este enfoque proactivo y cuidadoso demuestra un compromiso genuino con la excelencia en el manejo del predio agrícola.

Además, desde las etapas tempranas del crecimiento de las plantas, se les brinda una estructura o forma específica mediante la aplicación de moldes de madera y el uso de alambre para guiar su crecimiento. Esta práctica, conocida como entrenamiento vegetal, no solo maximiza el espacio disponible en el predio agrícola, sino que también promueve un desarrollo uniforme y saludable de las plantas, facilitando la gestión de la cosecha y asegurando la calidad del producto final.



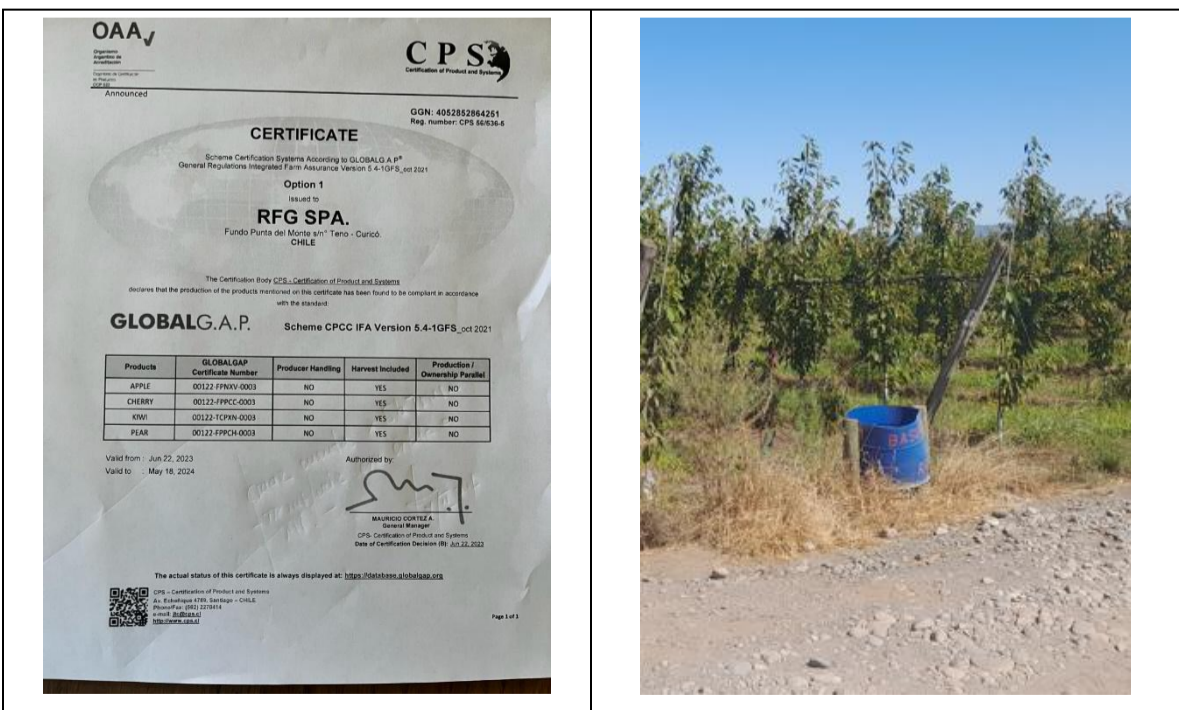


Dadas las consideraciones anteriores sobre el adecuado manejo del sustrato (tierra para siembra), se infiere que la calidad del suelo es óptima, lo que también incide positivamente en la valoración de los terrenos bajo estudio

7.7 Compromiso con la Calidad y la Sostenibilidad.

RFG Spa mantiene altos estándares de calidad en todas sus operaciones, desde el cultivo hasta la cosecha y entrega a su principal cliente DOLE Chile. Para ello, implementa rigurosos controles de calidad en cada etapa del proceso, asegurando que cada producto cumpla con las normativas y expectativas establecidas. Desde la selección de semillas hasta la aplicación de técnicas de cultivo sostenible y el uso responsable de insumos agrícolas, se garantiza la producción de frutos de primera calidad, tal como lo exigen los mercados internacionales que es donde está dirigida casi la totalidad de la producción.

Además, la empresa está comprometida con prácticas agrícolas medioambientales sostenibles, las cuales son una prioridad en todas sus operaciones. Esto se refleja en la implementación de técnicas de cultivo que minimizan el impacto ambiental, como el uso racional de recursos hídricos, la recolección de residuos o basura y la aplicación controlada de fertilizantes y pesticidas. Asimismo, se promueve la conservación de la biodiversidad y el hábitat natural en el entorno agrícola, mediante la preservación de áreas de vegetación nativa y la adopción de sistemas de rotación de cultivos que fomentan la salud del suelo. Este compromiso con la sostenibilidad no solo beneficia al medio ambiente, sino que también contribuye a la producción de alimentos más saludables y de mayor calidad para los consumidores.



7.8 Instalaciones y Obras Complementarias

La propiedad agrícola objeto de esta valoración cuenta con una serie de instalaciones y obras complementarias que contribuyen significativamente a su funcionalidad y valor. La construcción de estas instalaciones y obras, comienza a partir del 2008 hasta el día de hoy, aumentando fuertemente el año 2013 dada la crisis hídrica antes mencionada, con el objetivo de hacer una reingeniería permanente orientada al aumento de la productividad, lo que involucra la introducción de permanentes mejoras y que por cierto conlleva fuertes inversiones de recursos económicos y humanos.

En primer lugar, se destaca la presencia de pozos profundos que aseguran un suministro constante de agua para el riego de los cultivos, lo que es crucial para mantener la productividad agrícola durante todo el año, especialmente en regiones con estacionalidad o baja cantidad de precipitaciones. Estos pozos profundos están equipados con sistemas de bombeo eficientes y cumplen con las regulaciones locales en cuanto a la calidad del agua. Complementariamente salas de bombas estratégicamente ubicadas en la propiedad, las cuales son fundamentales para la gestión eficiente del suministro de agua, tanto para el riego de los cultivos como para otros fines agrícolas. Estas salas de bombas están equipadas con sistemas de control y monitoreo avanzados, lo que garantiza un uso óptimo de los recursos hídricos disponibles y una irrigación precisa y eficiente

En segundo lugar, se identifican bodegas y galpones bien construidos que proporcionan espacio de almacenamiento seguro para la maquinaria agrícola, herramientas, y productos cosechados. Estas estructuras están diseñadas para garantizar la protección contra los elementos y para facilitar la logística agrícola, lo que contribuye a la eficiencia operativa de los predios. Además, la presencia de cercos perimetrales adecuados y caminos internos bien mantenidos mejora la seguridad y la accesibilidad dentro de la propiedad, facilitando las labores diarias de manejo y supervisión.

También se verifica la existencia de infraestructura eléctrica, como postaciones y tendidos eléctricos de alta tensión con sus respectivos transformadores, que proporcionan energía confiable para las operaciones agrícolas, así como torres de almacenamiento de agua que aseguran un suministro constante para las necesidades hídricas tanto del riego como para el consumo interno. La inclusión de una romana de pesaje de camiones es otro activo valioso, facilitando la gestión logística de la producción y garantizando la precisión en la medición de los productos agrícolas comercializados. En conjunto, estas instalaciones y obras complementarias añaden valor tanto en términos de productividad como de eficiencia operativa a la propiedad agrícola evaluada.

Además de las instalaciones mencionadas anteriormente, la propiedad agrícola también cuenta con plantas frigoríficas y plantas de packing, elementos fundamentales para la post-cosecha y procesamiento de los productos agrícolas. Estas instalaciones están equipadas con tecnología de refrigeración de vanguardia y maquinaria de empaque automatizada, lo que garantiza la conservación óptima de los productos perecederos y la preparación adecuada para su comercialización. La presencia de estas plantas agrega un componente de valor agregado significativo a la propiedad, al permitir una gestión eficiente de la cadena de suministro y la entrega de productos de alta calidad al mercado.

Finalmente, se observa la existencia de patios de estacionamiento adecuados para vehículos de transporte y maquinaria agrícola, lo que facilita la logística de carga y descarga de productos, así como el mantenimiento y la movilidad dentro de la finca. Estos espacios bien planificados contribuyen a minimizar los tiempos de inactividad y a optimizar la eficiencia operativa de las operaciones agrícolas.

7.9 Metodología específica de Valoración

Para la valoración de las mejoras introducidas a los predios agrícolas, se emplea principalmente el método de comparación de mercado. **Este enfoque implica analizar y comparar precios de muestras de terreno sin mejoras o solo suelo, respecto de otra muestra de terrenos con tipos de plantaciones e instalaciones similares y sistemas de riego o aprovisionamiento de agua necesaria para cultivo y que sean visualmente distinguibles a través de medios digitales y que se han vendido recientemente en la misma zona donde se emplazan los predios en estudio, obteniendo así por diferencia el valor de las mejoras introducidas.** Se consideran como mejoras o factores que contribuyen de manera relevante los siguientes:

- Tipos de frutos cultivados de alta demanda.
- Estado productivo de las plantaciones.

- Instalaciones e infraestructura disponible tales como galpones, romana de pesaje de vehículos, patios de carga, bodegas de materiales y vinos, plantas de procesamiento de vides y packing.
- Obras civiles para construcción y mejoramiento de caminos, tendidos eléctricos, cercos o cierres perimetrales
- Mejoras y construcciones nueva de propiedades para trabajadores y destinadas a oficinas.

Se deben destacar como factores muy relevantes los siguientes:

- Inversiones orientadas a la mejora y solidez de la oferta hídrica (canales, pozos profundos, tranques y embalses).
- Tecnificación del riego en casi la totalidad de las plantaciones.

El método de comparación de mercado es altamente efectivo y utilizado en la valoración agrícola, ya que aprovecha las transacciones reales del mercado para establecer un valor objetivo. Al considerar múltiples variables y características específicas de cada propiedad, se obtiene una evaluación completa que refleja con precisión las condiciones del mercado local y las particularidades de los predios en cuestión. Este enfoque proporciona a los interesados una evaluación transparente y fundamentada en datos.

Para el caso de construcciones, maquinarias y equipos se aplicaron los enfoques de comparación y costo de reposición, teniendo en cuenta factores adicionales, como vida útil restante, grado de obsolescencia y eventualmente valor residual en caso de aplicar 100% la depreciación.

Finalmente, para el caso de los cultivos, se consideró edad y valoración o demanda de sus cultivos en el mercado, a través del enfoque de comparación.

7.10 Identificación de Mejoras por Predio

A continuación, se muestra un resumen pormenorizado de las mejoras materiales introducidas en cada uno de los predios:

7.10.1 Fundo Las Acacias

Clasificación Tipo Mejora: Plantas

item	Planta	Unidades	Descripción	Superficie m2 o HAS	Fundo	Tipo
1	Sala Bombas Riego	1	Sala Bombas (caseta de Riego)	12	Las Acacias	Sala Bombas
2	Planta Packinkg	1	Galpon + línea de Packing	1380	Las Acacias	Planta Procesadora
3	Frigoríficos (6 camaras para 5200 bins)	6	Camaras Frigoríficas (Camaras y Equipos)	1930	Las Acacias	Frigorífico
4	Planta armado de cajas y Baños Packing	1	Baños , Vestidores y Armado y acopio Cajas	270	Las Acacias	Planta Procesadora
5	Salas maquinas FRIOS	2	Sala maquinas Frios (solo efificio)	80	Las Acacias	Frigorífico
6	Sistema Tubería de Goteo	1	Sistema de tubería de distribución de agua desde la fuente + dosificador de agua en el punto de riego	8	Las Acacias	Sistema distribución de Agua por Goteo

Clasificación Tipo Mejora: Obras Civiles

item	OCC	Unidades	Descripción	mt / mt2 / mt3	Fundo	Tipo
1	Galpon Bodega Vinos (12 cubas cuadradas y 2 redondas) 820.000 lts.	1	galpon Bodega Vinos (cemento epoxicado)	435	Las Acacias	Galpón
2	Galpon Maquinas Herramientas (taller)	1	Taller repar. Agricolas	437	Las Acacias	Galpón
3	Galpon (pesticidas y Fertilizantes) y galpon cubas madera Vinos (en desuso)	1	Bodegas	530	Las Acacias	Galpón
4	Patio de Llegada a Las Acacias , concreto y asfalto (carga y descarga) frente oficinas	1	concreto H-10 y Asfalto	1300	Las Acacias	Patio Carga
5	Patio BINS radier H-10 y parte con malla sombra , Las Acacias	1	entre camaras y packing	1050	Las Acacias	Patio Carga
6	Postación - Tendido Electrico LINEA ALTA	2	Alimentacion Riegos Punta del Monte , Sta Berta y Las Acacias	2018	Las Acacias	Postación
7	POZON riego + Pozo Profundo (22 l/s)	1	Solo Geotextil y geo membrana \$ 3.120.000) lo demas se calcula a valor de seguridad de RIEGO conversado hoy en reunion .	254	Las Acacias	Embalse pequeño
8	Pozo Profundo LAS ACACIAS , 54 mts perforacion en tuberia de 6" , bomba salida agua en 4"	1	20 litros /segundo		Las Acacias	Pozo

Clasificación Tipo Mejora: Casas Trabajadores y Oficinas

item	Tipo Construcción	Unidades	Descripción	Superficie (m2)	Fundo	Tipo
1	Oficina	1	Casa Oficinas y otros	317	Las Acacias	Oficina
2	Casa	1	Casa nueva. 2 pisos. Chofer.	72	Las Acacias	Propiedad
3	Casa	1	Casa nueva. 2 pisos. Secretaria Agricola.	72	Las Acacias	Propiedad
4	Casa	1	Jefe Bodega	210	Las Acacias	Propiedad
5	Casa	1	Empleado Agricola	150	Las Acacias	Propiedad
6	Casa	1	Jefe Mantención	208	Las Acacias	Propiedad
7	Casa	1	Empleado de Servicio	190	Las Acacias	Propiedad
8	Casa	1	Aledaña a sala bombas	123	Las Acacias	Propiedad

Las siguientes imágenes corresponden a embalse, casona y sala de bombas de la principal fuente de recurso hídrico del predio.





Descripciones de imágenes:

- Embalse pequeño
- Casona sala de bombas
- 8 Km de cierre perimetral que colinda con línea férrea

7.10.2 Fundo Punta del Monte

Clasificación Tipo Mejora: Plantas

item	Planta	Unidades	Descripción	Superficie m2 o HAS	Fundo	Tipo
1	Planta Recepción Uva Vinífera	1	2 pozos acero con sin fin + 2 despalladoras DIEMME 25 + extractor de escobajos + 2 estanques Gas para caldera	100	Punta del Monte	Planta Procesadora
2	Sala de bombas (casetas Riego)	2	Lado Pozon N° 1 de (1.826 m3 agua)	521	Punta del Monte	Sala Bombas
3	Casetas de Riego	7	Punta del Monte y Sta Berta	198	Punta del Monte	Sala Bombas
4	Sistema Tubería de Goteo	1	Sistema de tubería de distribución de agua desde la fuente + dosificador de agua en el punto de riego	72	Punta del Monte	Sistema distribución de Agua por Goteo
1	Sistema Tubería de Goteo	1	Sistema de tubería de distribución de agua desde la fuente + dosificador de agua en el punto de riego	5	Resto 55	Sistema distribución de Agua por Goteo

Clasificación Tipo Mejora: Obras Civiles

item	OCCC	Unidades	Descripción	mt / mt2 / mt3	Fundo
1	Caminos	6.244	Caminos interiores, de ancho de 2,80 mts, ripiados con material parrillado y calibrado	6.244	Punta del Monte
2	Cercos	1500	1.500 mts de cercos, postes de pino Impregnado de 3 a 4 " de grosor, 2,44 mts de largo, a 2,2 mts de distancia y 7 hebras de alambre de púas.		Punta del Monte
3	Galpon Sala pozos y despalladoras	1	Acero con sin fin y otros	358	Punta del Monte
4	Container Oficina y Bodega + comedor	1	Patio Carga Pta del Mon.	210	Punta del Monte
5	Romana para camiones (70 Toneladas)	1	Romana electronica certificada y aacesos	50	Punta del Monte
6	Torres estanque llenado pulverizadores	3	Estanques para 5000 lts		Punta del Monte
7	Torres estanque llenado pulverizadores	1	Estanques para 1500 lts		Punta del Monte
8	Patio BINS con malla sombra	2	Sta Berta y Pta del Monte	880	Punta del Monte
9	Radier recepcion UVA + 3 luminarias	1	concreto H-10	400	Punta del Monte
10	Postación - Tendido Electrico LINEA ALTA	2	Alimentacion Riegos Punta del Monte , Sta Berta y Las Acacias	2018	Punta del Monte
11	2 norias Alimentadas con 607 mt. De linea trifasica de Patio de Acopio	2	Con linea Trifasica y bombas	607	Punta del Monte
12	Pozo Profundo Punta del Monte , 54 mts de perforacion en 10 " , tubería de pozo sube en 8" al entregar el agua	1	60 L/S		Punta del Monte
13	Pozo Profundo	1	20 l/p/s , 54 mts en 8" , bomba sube en 4" para ayudar a pozon N° 1 (por sequia cronica)		Punta del Monte
14	Pozon de Riego 1: 7200 mt2 de suerficie, con 2,75 mts de altura cuando está lleno	2	Alimentado desde el tranque. Con geotextil y geomembrana. Capacidad de 19.800 mts3 (19800 mts3).	19.800 m3	Punta del Monte
15	Linea de alta tension	1386	Linea de alta tension que atraviesa Punta del Monte para alinentar patio de carga, 2 casetas		Punta del Monte

Clasificación Tipo Mejora: Casas Trabajadores y Oficinas

ítem	Tipo Construcción	Unidades	Descripción	Superficie (m2)	Fundo	Tipo
1	Oficina	1	Oficinas Punta del Monte	48	Punta del Monte	Oficina
2	Casa	1	Empleado general campo	275	Punta del Monte	Propiedad
3	Casa	1	Administrador Bodega Vino	170	Punta del Monte	Propiedad
4	Casa	1	Jefe Taller Maquinarias	175	Punta del Monte	Propiedad
5	Casa	1	Empleado Tractorista	170	Punta del Monte	Propiedad
6	casa	1	Empleado Tractorista	170	Punta del Monte	Propiedad
1	Casa	1	Casa cuidador	65	Resto 55	Propiedad

7.10.3 Fundo Santa Berta

Clasificación Tipo Mejora: Plantas

ítem	Planta	Unidades	Descripción	Superficie m2 o HAS	Fundo	Tipo
1	Sistema Tubería de Goteo	1	Sistema de tubería de distribución de agua desde la fuente + dosificador de agua en el punto de riego	37	Santa Berta	Sistema distribución de Agua por Goteo

Clasificación Tipo Mejora: Obras Civiles

ítem	OOCC	Unidades	Descripción	mt / mt2 / mt3	Fundo	Tipo
1	Caminos	4.256	Caminos interiores, de ancho de 2,80 mts, rípiados con material parrillado y calibrado	4.256	Santa Berta	Camino (mts)
2	Cercos	1.000	1.000 mts de cercos, postes de pino impregnado de 3 a 4 " de grosor, 2,44 mts de largo, a 2,2 mts de distancia y 7 hebras de alambre de púas.	1.000	Santa Berta	Cerco (mts)
3	Postación - Tendido Electrico LINEA ALTA	2	Alimentacion Riegos Punta del Monte , Sta Berta y Las Acacias	2.018	Santa Berta	Postación
4	Tranque Santa Berta	1	sin geomembrana por tener tambien napa freatica alta y arcilla	3.740	Santa Berta	Embalse pequeño

A continuación, se muestra evidencia visual de la gestión hídrica llevada a cabo mediante el almacenamiento en el tranque Santa Berta. Estas imágenes presentan las instalaciones previas al bombeo, que incluyen decantadores de partículas, la sala de bombas y la subestación eléctrica instalada en la parcela Resto 55. Todas estas infraestructuras son fundamentales para garantizar una oferta hídrica continua y adecuada a las necesidades de riego de la plantación, siendo indispensables para el correcto funcionamiento de la producción agrícola.



7.10.4 Fundo San Manuel

Clasificación Tipo Mejora: Plantas

ítem	Planta	Unidades	Descripción	Superficie m2 o HAS	Fundo	Tipo
1	Sistema Tubería de Goteo	1	Sistema de tubería de distribución de agua desde la fuente + dosificador de agua en el punto de riego	28	San Manuel	Sistema distribución de Agua por Goteo

Clasificación Tipo Mejora: Obras Civiles

ítem	OOCC	Unidades	Descripción	mt / mt2 / mt3	Fundo	Tipo
1	Caminos	1.886	Caminos interiores, de ancho de 2,80 mts, ripiados con material parrillado y calibrado	1.886	San Manuel	Camino (mts)
2	Tranque San Manuel	1	Tranque acumulador de agua sin geomembrana por tener sello de arcilla en fondo y costados	5.560	San Manuel	Embalse pequeño

Las siguientes imágenes corresponden a un resumen fotográfico del predio San Manuel.





Descripciones de imágenes:

- Tranque San Manuel
- Plantación de manzana
- Instalación de Pozo y suministro eléctrico
- Tendido eléctrico
- Matriz conductor a de agua proveniente de fuente de almacenamiento

7.10.5 Fundo Santa Resto Parcela 55

Clasificación Tipo Mejora: Plantas

ítem	Planta	Unidades	Descripción	Superficie m2 o HAS	Fundo	Tipo
1	Sistema Tubería de Goteo	1	Sistema de tubería de distribución de agua desde la fuente + dosificador de agua en el punto de riego	5	Resto 55	Sistema distribución de Agua por Goteo

Clasificación Tipo Mejora: Casas Trabajadores y Oficinas

ítem	Tipo Construcción	Unidades	Descripción	Superficie (m2)	Fundo	Tipo
1	Casa	1	Casa cuidador	65	Resto 55	Propiedad

7.11 Valoración de la Mejoras introducidas en los Predios Agrícolas RFG SPA

A continuación, se presenta un cuadro resumen itemizado que cuantifica las mejoras introducidas en los activos de RFG SPA.

Activos		Mejoras Ejecutadas (UF)
Predios Agrícolas		
Las Acacias		
Plantaciones		20.090
Plantas (Instalaciones)		7.875
Obras Civiles		4.414
Oficinas y Viviendas Trabajadores		5.633
Sub Total		38.012
Punta del Monte		
Plantaciones		194.591
Plantas (Instalaciones)		5.259
Obras Civiles		11.221
Oficinas y Viviendas Trabajadores		3.528
Sub Total		214.599
Santa Berta		
Plantaciones		100.651
Plantas (Instalaciones)		1.462
Obras Civiles		2.342
Oficinas y Viviendas Trabajadores		-
Sub Total		104.455
San Manuel		
Plantaciones		63.178
Plantas (Instalaciones)		1.094
Obras Civiles		1.058
Oficinas y Viviendas Trabajadores		-
Sub Total		65.330
Resto Parcela 55		
Plantaciones		12.973
Plantas (Instalaciones)		195
Obras Civiles		-
Oficinas y Viviendas Trabajadores		228
Sub Total		13.396
Resumen Valor de las Mejoras Incorporadas en los Predios Agrícolas		
Plantaciones		391.483
Plantas (Instalaciones)		15.886
Obras Civiles		19.034
Oficinas y Viviendas Trabajadores		9.389
Sub Total General Predios Agrícolas (UF)		435.791

El resumen para el ítem Plantaciones, corresponde al siguiente:

Activos		Mejoras Ejecutadas (UF)
Predios Agrícolas		
Las Acacias		
Plantaciones		20.090
	Sub Total	20.090
Punta del Monte		
Plantaciones		194.591
	Sub Total	194.591
Santa Berta		
Plantaciones		100.651
	Sub Total	100.651
San Manuel		
Plantaciones		63.178
	Sub Total	63.178
Resto Parcela 55		
Plantaciones		12.973
	Sub Total	12.973
Resumen Valor de las Mejoras Incorporadas en los Predios Agrícolas		
Plantaciones		391.483
Valor Plantaciones Predios Agrícolas (UF)		391.483

8 Valoración de Propiedad Ciudad de Curicó.

8.1 Inscripción de Dominio y Avalúo Fiscal

El siguiente cuadro muestra el resumen de la inscripción de la propiedad en el conservador de bienes raíces de Curicó.

PROPIEDAD	Nº DE INSCRIPCIÓN	ROL DE AVALUO	AVALUO FISCAL	SUPERFICIE (MT2)
Propiedad raíz ubicada en calle San Martín Nº 382	Fojas 2964 vta Nº 1223 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2014	105-29, comuna de Curicó	\$ 80.261.617	445

8.2 Destino y Ubicación de la Propiedad

Este inmueble localizado en Curicó cumple con la normativa de uso de suelo destinado a fines habitacionales.

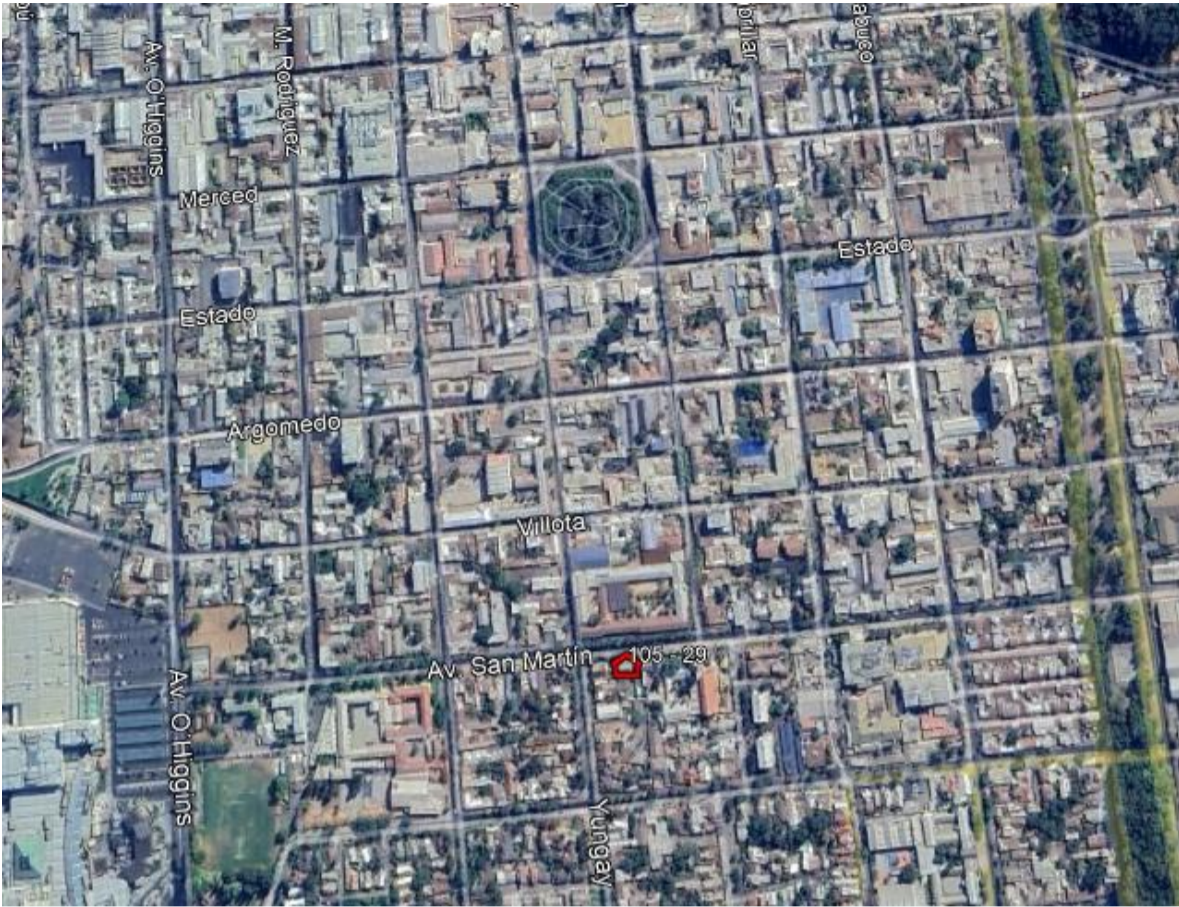
La propiedad en cuestión es de uso residencial, estratégicamente ubicada en la vereda sur de la emblemática calle San Martín, a tan solo tres cuadras al sur de la plaza de armas de Curicó, Chile. Esta ubicación resulta altamente favorable debido a su proximidad a una variedad de servicios esenciales, como colegios, municipalidades y centros comerciales. Además, la propiedad se encuentra rodeada de una red de vías de acceso, lo que facilita la movilidad hacia y desde el lugar.

Construida en la década de los cincuenta, esta casa forma parte de un conjunto consolidado de viviendas pareadas, dando un ambiente de vecindario establecido y una sensación de comunidad entre los residentes. Esta estructura urbana, arraigada en la historia del lugar, agrega un atributo intangible adicional a la propiedad, recordando la arquitectura y el estilo de vida de décadas pasadas.

Destaca en su entorno inmediato el santuario El Carmen, un centro de culto de gran relevancia histórica y patrimonial en la región, lo que añade un valor significativo tanto en términos espirituales como en la sensación de arraigo cultural para los habitantes de la zona. Además, esta propiedad se encuentra frente al reconocido Colegio Marista, una institución educativa de renombre que brinda calidad académica y valores éticos a la comunidad local. Esta cercanía con una institución educativa prestigiosa no solo ofrece comodidad para las familias con niños en edad escolar, sino que también agrega un aire de prestigio y estabilidad al vecindario.

En resumen, esta casa representa una oportunidad para aquellos que buscan combinar la comodidad moderna con el encanto histórico y cultural de Curicó. Su ubicación privilegiada, su proximidad a servicios claves y su integración en un entorno residencial consolidado la convierten en una opción muy atractiva para quienes valoran la calidad de vida en un contexto lleno de historia y tradición.

A continuación, se presenta una imagen aérea que exhibe la posición estratégica en el centro de la ciudad de Curicó. Esta imagen proporciona una visión clara de la distribución y disposición del entorno circundante, lo que permite una apreciación completa de su ubicación privilegiada en el corazón de la ciudad.



Finalmente, se incluye una fotografía de la fachada de la casa, que ofrece una vista más detallada del frontis de la propiedad. Esta imagen permite una apreciación visual de la arquitectura y el diseño de la casa, destacando sus características exteriores y su estética general. La fachada muestra un aspecto de cuidado y buena mantención, lo que refleja el buen estado de la propiedad. Complementariamente, se presenta una imagen aérea cercana, que busca reflejar la disposición interna de la propiedad y superficie construida.



8.3 Descripción de la Propiedad

La casa principal, con una superficie de 127 m², fue construida en el año 1955 según el certificado detallado de avalúo fiscal. Está situada en un terreno de 445 m². Esta construcción principal, de estilo arquitectónico clásico, se complementa con una ampliación contigua realizada en 2010, hacia la parte posterior del terreno, que añadió 113 m² de espacio adicional. Esta ampliación, de diseño moderno o contemporáneo, fue llevada a cabo por la constructora Neut Latour, lo que aumentó la superficie total construida a 240 m².

La robustez y calidad de la construcción son evidentes, con cada rincón elaborado con albañilería confinada de primera calidad, asegurando una estructura sólida.

Al ingreso en el primer piso, cuenta con un acceso principal mejorado que da paso a un espacioso living y comedor. Un baño de visitas convenientemente ubicado garantiza la comodidad de los invitados, mientras que la cocina contigua cuenta con espacios amplios y/o adecuados a su función.

La casa ofrece un espacio adicional para el relajo y el entretenimiento con una acogedora sala de estar, perfecta para reuniones familiares o momentos de tranquilidad. Una oficina bien iluminada proporciona un espacio de trabajo, mientras que un patio de luz sirve de espacio de trabajo para el personal de servicio.

El área de servicio incluye una sala de lavado completamente equipada y bodegas para el almacenamiento conveniente de artículos del hogar.

En el segundo piso, parte de la casa principal, la habitación matrimonial, junto con dos habitaciones adicionales también espaciosa, las cuales, en su conjunto, ofrecen versatilidad para adaptarse a la composición de la familia. Finalmente, un baño principal completa este nivel.

8.4 Obras Complementarias

Con posterioridad al terremoto de febrero de 2010, y como consecuencia de este, se realizaron una serie de obras de reconstrucción, mejora y ampliación en la propiedad urbana ubicada en Curicó. En la actualidad, esta propiedad presenta una variedad de obras complementarias que se integran de manera al conjunto total. Entre estas se encuentran un sólido cierre perimetral, portones de acceso, cortafuegos y otras medidas destinadas a reforzar la seguridad de los residentes. Estas obras son de vital importancia para la infraestructura, seguridad y habitabilidad de los residentes, contribuyendo significativamente a la funcionalidad y al valor general de la propiedad.

8.5 Valoración de las Mejoras Incorporadas a la Propiedad

La siguiente tabla resumen muestra los valores estimados de las mejoras incorporadas a la propiedad ubicada en Curicó:

Id	Item	Descripción	Superficie	Valor Costo Unitario UF	Total UF
1	Ampliación	Mejoras	113	16,0	1.808
2	Obras Complementarias	Mejoras			950
				Valor de Mejoras	2.758

9 Derechos de Aprovechamiento de Aguas correspondientes a las Propiedades Agrícolas Explotadas por RFG SPA.

9.1 Inscripciones de los Derechos de Aprovechamiento de Aguas.

A continuación, se presenta una tabla detallada que identifica todos los derechos de aprovechamiento de aguas superficiales y subterráneas existentes, que incluye sus especificaciones y datos de registro.

NOMBRE DEL PREDIO	DAA	INSCRIPCIÓN CBR CURICÓ		
		FOJAS	NÚMERO	AÑO
HIJUELA A DEL FUNDO PUNTA DEL MONTE	Derechos de aprovechamiento de agua correspondientes a 9 regadores del río Teno, que se extraen por el Canal Punta del Monte	58	73	2014
RESTO DEL FUNDO SANTA BERTA	Derechos de aprovechamiento de aguas correspondientes a 3,83 acciones del Canal Punta del Monte	59	74	2014
SAN MANUEL	Derechos de aprovechamiento de aguas correspondientes a 2,80 regadores del Canal Compuerta del río Teno	59V	75	2014
LOTE B DE LA SUBDIV. DEL RESTO DE LA Pc N°55 DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN HACIENDA TENO	Derechos de aprovechamiento de aguas correspondientes a 0,471 regador del Canal Punta del Monte que extrae sus aguas del río Teno	60	76	2014
LOTE 3 DE LA SUBDIV. DEL RESTO DEL LOTE A DEL PREDIO AGRÍCOLA ANTES DENOMINADO VIÑA LAS ACACIAS	a) 1,027 regadores del Canal La Cañada. b) 0,91 regadores del Canal Labarca. c) 4,63% del uso del tranque existente en el sector efectivamente expropiado y del pozo profundo. d) 5,595 regadores del sector Romeral y 1,221 regadores del canal la Cañada, sector Curicó. e) 1,09 regadores del canal Labarca. f) 31,37% del uso del tranque existente en el sector efectivamente expropiado y del pozo profundo	60V	77	2014

9.2 Mejoras para Asegurar la Sostenibilidad de la Oferta Hídrica para el Riego.

Es fundamental reconocer que la mera existencia de derechos de aprovechamiento de aguas legalmente registrados no garantiza un suministro constante y adecuado de este recurso vital para la actividad agrícola. Esta realidad es particularmente relevante en el contexto de la prolongada sequía que afecta tanto a la zona como al país en general, atribuible en gran medida a los efectos del cambio climático.

Durante las evaluaciones en terreno, específicamente en las propiedades agrícolas, se constató la implementación de inversiones significativas destinadas a asegurar un suministro adecuado de agua para riego. Estas inversiones tienen como objetivo principal fortalecer la capacidad de la oferta hídrica. Entre las medidas adoptadas se encuentran la adopción de tecnologías avanzadas de riego, como plantas de bombeo y sistemas de distribución y riego por goteo. Además, se han ejecutado obras civiles de envergadura, como la construcción de tranques y embalses, para complementar estas acciones. También se ha implementado infraestructura de generación y transmisión eléctrica para abastecer de energía a estas instalaciones, asegurando su funcionamiento óptimo.

Este aspecto fue ampliamente expuesto en el punto “7.3 Fuentes de Agua para Riego” y completado en el punto “7.10. Identificación de Mejoras por Predio”.

10 Valoración de Mejoras Introducidas a Través de Adquisición de Equipos.

Desde 2008, RFG SPA ha ampliado su inventario de equipos agrícolas, abarcando una variedad de categorías que incluyen equipos agrícolas, equipos eléctricos, maquinaria agrícola y un gran número y tipo de escalas para cosecha. Entre los equipos más destacados se encuentran:

- Equipo abonador de 2 surcos
- Equipo generador de 30 kVA (trifásico y monofásico) para camión
- Turbo pulverizador JACTO
- Transformador (Bodega Vinos y Riegos)
- Arado de 4 Discos Ramsson
- Azufradora para tractor (con y sin agitador)
- Rastra hidráulica de 18 discos

Estos equipos han contribuido significativamente a mejorar la eficiencia y productividad en las labores agrícolas de la empresa.

A continuación, se presenta la siguiente tabla resumida por tipo de Equipo, que detalla la valoración del inventario actualizado, el cual se puede incorporar como valor de mejora, ya que inicialmente ninguno de estos equipos existía:

Equipos	Mejoras Ejecutadas (UF)
Equipo Agrícola	1.521
Equipo Eléctrico	1.277
Maquinaria Agrícola	796
Escalas para cosechas	98
Sub Total	3.691

11 Valor Total de las Mejoras Introducidas en los Activos de RFG SPA.

El cálculo itemizado del valor de las mejoras incorporadas en los activos de RFG SPA se muestra en la siguiente tabla:

ITEM	VALOR MEJORAS (UF)
Predios Agrícolas	435.791
Propiedad Curicó	2.758
Equipos	3.691
Total UF	442.241
Total \$	16.229.100.691

Para la estimación del valor de las mejoras incorporadas en los activos de RFG SPA, no se ha considerado el ítem o valorización de derechos de aprovechamiento de aguas. Esto, ya que se considera que conceptualmente dada su naturaleza, estos derechos como tal no son susceptibles de mejoras prácticas si no más bien de plusvalía o incluso de devaluación en el caso de pérdida de caudal. Esto se debe a que el valor nominal de estos títulos se mantiene constante en el tiempo y no es factible agregarles valor debido a su naturaleza inalterable.

Tampoco se consideró para efecto de valorización como mejoras necesarias, la adquisición de vehículos de trabajo.

12 Conclusiones.

1. La recopilación de datos procedentes de diversas fuentes objetivas, especialmente la evidencia visual obtenida durante las inspecciones in situ de todos los predios agrícolas y sus respectivas obras complementarias, la verificación exhaustiva de un amplio inventario de activos fijos accesorios destinados a uso agrícola y la evaluación a través de metodologías de valoración técnicamente consistentes (NCh 3658/2021), hacen concluir que existe un importante contribución de valor añadido a los activos principales (predios agrícolas), fundamentalmente a través de incorporación de valor en los suelos cultivables.
2. También al examinar la evolución temporal de los distintos predios agrícolas mediante imágenes satelitales a través de la herramienta Google Earth, se verifica una progresiva incorporación de mejoras de carácter estructural, como embalses, caminos y sistemas de instalaciones eléctricas, entre otras infraestructuras identificables. A su vez, esta misma herramienta, permite visualizar cómo los predios en cuestión, logran destacar frente a otros que no ha tenido la misma suerte, debido probablemente a debilidades de riego y/o gestión.
3. Para este equipo de peritos, resulta innegable que el valor sobresaliente de las mejoras implementadas en los activos radica en la inversión destinada al fortalecimiento de la oferta hídrica lo cual permite predios altamente productivos con cultivos demandados en los distintos mercados. Esta inversión se materializa a través de la construcción y mantenimiento de embalses, tranques, pozos, así como sistemas de bombeo y riego. Esta infraestructura no solo ha demostrado su capacidad para enfrentar de manera efectiva la sequía persistente que afecta la región y el país, sino que también permite proyectar en el futuro un cultivo con total certeza y seguridad, para de esa forma alcanzar en el tiempo, producciones óptimas proyectadas.

Es importante destacar que la disponibilidad y gestión eficiente del agua son elementos críticos para el éxito de las operaciones agrícolas, especialmente en un entorno caracterizado por condiciones climáticas adversas como la sequía. Las mejoras en la infraestructura hídrica no solo aseguran un suministro adecuado de agua para las plantaciones, sino que también contribuyen a optimizar su uso, minimizando el desperdicio y maximizando la productividad.

Por lo tanto, queda claro que la inversión en fortalecimiento de la oferta hídrica representa el pilar fundamental de la estrategia de gestión de riesgos de la empresa frente a la sequía, así como un factor clave para garantizar la sostenibilidad y el éxito a largo plazo de sus operaciones agrícolas.

Todos estos aspectos se reflejan en un elevado valor promedio de los terrenos bajo estudio (0,35 UF/mt²), en comparación con otros que muestran valores considerablemente más bajos (0,012 UF/mt²), presumiblemente debido a la falta de características similares, especialmente la carencia de infraestructura, particularmente la relacionada con el fortalecimiento del suministro hídrico.

4. El cuadro adjunto exhibe la valorización total de las mejoras introducidas en los activos de RFG SPA, correspondiente a cada ítem:

ITEM	VALOR MEJORAS (UF)	%
Predios Agrícolas	435.791	98,5%
Propiedad Curicó	2.758	0,6%
Equipos	3.691	0,8%
Total UF	442.241	100%
Total \$	16.229.100.691	

El análisis por ítem es el siguiente:

Predios Agrícolas: El valor de las mejoras en los predios agrícolas asciende a **435.791 UF**. Esto indica la inversión significativa realizada en la mejora de la infraestructura de riego y las condiciones agrícolas de los terrenos, lo que podría incluir mejoras en la calidad del suelo, sistemas de riego, infraestructura de almacenamiento, entre otros.

Propiedad en Curicó: Se ha invertido un valor de **2.758 UF** en mejoras en la propiedad ubicada en Curicó. Esta cantidad representa mejoras necesarias en la infraestructura física de la propiedad.

Equipos: El valor de las mejoras en equipos asciende a **3.691 UF**. Esto sugiere una inversión considerable en maquinaria, herramientas y tecnología necesarias destinadas a mejorar y optimizar las operaciones agrícolas de la empresa.

En total, el valor de todas las mejoras asciende a **442.241 UF**, lo que representa una inversión significativa en la mejora de los activos de la empresa. Convertido a moneda local, el valor total de las mejoras es de **\$16.229.100.691** pesos chilenos. Esto indica el compromiso de RFG SPA con la mejora continua de sus activos y su infraestructura, lo que puede traducirse en un aumento en la productividad, la eficiencia y la rentabilidad a largo plazo.

5. Además de la inversión en fortalecimiento de la oferta hídrica, otro aspecto crucial que no puede pasarse por alto es el valor agregado que representan las instalaciones complementarias en los activos de la empresa. La presencia de bodegas, galpones, áreas de packing, así como obras civiles en caminos y patios de estacionamiento, juega un papel fundamental en la optimización de las operaciones agrícolas y en la creación de un entorno de trabajo eficiente y seguro.

Estas instalaciones no solo proporcionan espacios adecuados para el almacenamiento y procesamiento de productos agrícolas, sino que también facilitan la logística de distribución y comercialización, permitiendo una gestión más efectiva de la cadena de suministro. Además, las obras civiles en caminos y patios de estacionamiento mejoran la accesibilidad y la movilidad dentro de las instalaciones, lo que contribuye a aumentar la eficiencia operativa y a reducir los tiempos de transporte y manipulación de productos.

En resumen, las instalaciones complementarias representan un componente importante en la infraestructura de los activos de la empresa, añadiendo valor tanto en términos de funcionalidad operativa como en la mejora del entorno laboral. Así, su presencia refuerza la capacidad de la empresa para enfrentar los desafíos del mercado y mantener su posición competitiva a largo plazo.

6. Además de las inversiones en fortalecimiento hídrico y las instalaciones complementarias, es esencial destacar la significativa infraestructura inmobiliaria destinada al uso de oficinas y habitación para los trabajadores dentro de los predios agrícolas. La presencia de estas instalaciones no solo demuestra el compromiso de la empresa con el bienestar y la comodidad de su personal, sino que también contribuye a mejorar la eficiencia operativa y la productividad en el lugar de trabajo.

Las oficinas proporcionan un espacio adecuado para la gestión administrativa y el desarrollo de actividades relacionadas con la planificación, el control y la coordinación de las operaciones agrícolas. Por otro lado, las viviendas destinadas a los trabajadores ofrecen alojamiento digno y seguro, así como también promueven un sentido de comunidad y pertenencia entre el personal, lo que puede tener un impacto positivo en la moral, la motivación y la retención de empleados.

En conjunto, esta infraestructura inmobiliaria refleja el enfoque integral de la empresa hacia la gestión de recursos humanos y la promoción de un entorno laboral saludable y productivo. Su presencia dentro de los predios agrícolas no solo agrega valor a nivel social y humano, sino que también contribuye a fortalecer la imagen y la reputación de la empresa como empleador responsable y comprometido con el bienestar de su personal.

7. En conclusión, las inversiones y acciones emprendidas por RFG SPA han generado un impacto positivo en el valor total de sus activos, consolidando su posición como activos sólidos y altamente atractivos en el mercado.

13 ANEXOS

Los anexos se presentan en documentos separados.