

INFORME DE TASACION INMOBILIARIA

INFORME DE VALORIZACIÓN INMOBILIARIA POR METODOLOGÍA COSTO DE REPOSICIÓN.

IDENTIFICACION DEL BIEN RAIZ	
SOLICITANTE	:
PROPIETARIO(A)	:
TIPO DE BIEN	: DEPARTAMENTO, DOS ESTACIONAMIENTOS Y BODEGA.
DIRECCIÓN	: CAMINO A LA VIÑA N° 4387 DEPTO.
CIUDAD O COMUNA	: TALCA - REGIÓN DEL MAULE.
ROL (ES)	: 3651-110 3651-255 3651-256 3651-174
AVALUO (\$)	: \$ 134.015.475 \$ 5.004.254 \$ 5.332.095 \$ 1.563.978
PERMISO DE EDIFICACION	: SIN ANTECEDENTES.
RECEPCIÓN DEFINITA	: SIN ANTECEDENTES.
FECHA	: VIERNES 17 DE MARZO DEL AÑO 2023
INSCRIPCIÓN CBR.	: SIN ANTECEDENTES.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD
EL PRESENTE INFORME TRATA SOBRE UNA PROPIEDAD COMPUESTA POR DEPARTAMENTO N° 604, DOS ESTACIONAMIENTOS (102 Y 103) Y UNA BODEGA (B11) EN PRIMER SUBTERRANEO, TODAS LAS UNIDADES EMPLAZADAS EDIFICIO LOS ALERCES II, UBICADO EN EL CAMINO A LA VIÑA CON EL NUMERO 4387, DESTINADO A HABITACION, EN EL SECTOR RESIDENCIAL ORIENTE DE TALCA. LA EDIFICACION POSEE UN SOLO NIVEL REFERIDO AL PISO DE EMPLAZAMIENTO, ESTRUCTURADO EN HORMIGON ARMADO CON LOSAS DE ENTREPISO. EN GENERAL POSE EXCELENTES TERMINACIONES Y SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION GENERAL. EL PRESENTE INFORME FUE SOLICITADO POR LA SRTA. SIULING CRUZ VASQUEZ, PARA LOS FINES QUE ESTIME CONVENIENTE.

DETALLE DE VALORIZACION POR COSTO DE REPOSICIÓN

VS + VE + VO.O.C.C. (Valor Suelo + Valor Edificación + Valor Obras Complementarias)

FACTOR DE EDAD EFECTIVA							
PARTIDAS	PISOS	1	CALIDAD	INCIDENCIA	FACTOR DE ALTERACION		TOTALES
					REMOZAMIENTO	DETERIORO	
OBRA GRUESA			CORRIENTE	51,48%	1,00	1,00	0,51
TERMINACIONES			CORRIENTE	35,39%	1,00	1,00	0,35
INSTALACIONES			CORRIENTE	13,12%	1,00	1,00	0,13
FACTOR DE EDAD EFECTIVA CALCULADO							1,00

IMAGEN PRINCIPAL



VALOR DE LA U.F. : \$ **35.591,56**
A LA FECHA : VIERNES 17 DE MARZO DEL AÑO 2023
ORIENTACIÓN : SUR - ORIENTE **CALIDAD** : BUENA

CUADRO DE VALORIZACION											
TERRENOS											
ITEM	SUP. (m²)			VALOR UF/m²					VALOR UF	VALOR \$	
				0,00					0,00	\$	-
									0,00	\$	-
									0,00	\$	-
TOTALES	0,00			0,00					0,00	\$	-
EDIFICACIONES											
ITEM	SUP. (m²)	SIT. LEGAL	MATERIALIDAD	VALOR UF/m²	AÑO	EDAD REAL	EDAD EFECT.	DEPRECIACION	CONDICION ESPECIAL	VALOR UF	VALOR \$
DEPARTAMENTO 604	149,80	C/R	B - Hormigón Arm.	56,00	2019	4	4,00	0,97	SC 1,00	8.120,39	\$ 289.017.179
ESTACIONAMIENTO 102	15,82	C/R	B - Hormigón Arm.	26,50	2019	4	4,00	0,97	SC 1,00	405,82	\$ 14.443.624
ESTACIONAMIENTO 103	17,09	C/R	B - Hormigón Arm.	26,50	2019	4	4,00	0,97	SC 1,00	438,39	\$ 15.603.131
BODEGA B11	4,95	C/R	B - Hormigón Arm.	30,00	2019	4	4,00	0,97	SC 1,00	143,75	\$ 5.116.232
TOTALES	187,66			34,75						9.108,34	\$ 324.180.166
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
ITEM		UNIDAD (m²/mL/g)		VALOR UF/m²						VALOR UF	VALOR \$
										0,00	\$ -
										0,00	\$ -
										0,00	\$ -
										0,00	\$ -
TOTALES										0,00	\$ -
VALORIZACION TOTAL POR COSTO DE REPOSICION										9.108,34	\$ 324.180.166

EL PROFESIONAL QUE SUSCRIBE DECLARA LO SIGUIENTE:

1. Que no tiene hoy ni espera tener a futuro interés en la propiedad tasada, ni ningún impedimento para llevar a cabo el trabajo en forma independiente.
2. Que no tiene personal interés ni participación en los usos que hagan de la tasación, ni con las personas que participan en la operación.
3. Que ha inspeccionado la propiedad, por dentro y fuera. La Información que el informe presenta es totalmente 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.

NOMBRE DEL TASADOR : ALVARO VALLEJOS QUILODRÁN
PROFESION : CONSTRUCTOR CIVIL

VALOR DE TASACION

\$324.180.000 **9.108,34** UF

Vallejos

FIRMA DEL TASADOR

CARACTERISTICAS DEL SECTOR

Localización + Descripción + PRC

LOCALIZACIÓN

UBICACIÓN : URBANO RURAL **DES. DEL ENTORNO :** CONSOLIDADO ESTACIONARIO EXPANSION INCIERTO

CARACTERISTICAS : HOMOGENEO HETEROGENEO **NIVEL SOCIO ECONOMICO** ALTO MEDIO BAJO

VIAS PRINCIPALES : AVENIDA CALLE PASAJE CAMINO **NOMBRE:** LAS RASTRAS A 150,00 MTS.
 AVENIDA CALLE PASAJE CAMINO **NOMBRE:** SAN MIGUEL A 1.000,00 MTS.

USO PREDOMINANTE : COMERCIAL HABITACIONAL INDUSTRIAL RESIDENCIAL OTRO EDUCACIONAL

DESCRIPCION:

LA PROPIEDAD EN TASACIÓN SE EMPLAZA EN EL SECTOR URBANO Y RESIDENCIAL ORIENTE DE TALCA, EN EL ENTORNO INMEDIATO COLINDANTE A LA AVENIDAS LAS RASTRAS, VIA QUE LLEGA A LAS AVENIDAS 2 NORTE Y SAN MIGUEL, LAS CUALES A SU VEZ CONCETAN AL SECTOR CON EL CENTRO DE LA CIUDAD . ES UN AREA DE CARÁCTER MIXTO, CUENTA CON URBANIZACIÓN COMPLETA DE TIPO CORRIENTE, CON VIAS PAVIMENTADAS, ACCESO A AGUA POTABLE Y ELECTRICIDAD DE RED. ESTÁ CONSTITUIDO EN GENERAL POR CONJUNTOS RESIDENCIALES CON EDIFICACIONES DE UNO Y DOS PISOS DE EDAD MEDIA Y NUEVA, EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS, ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES, LOCALES COMERCIALES, SUPERMERCADOS Y SERVICIOS EN GENERAL. EL AREA CUENTA CON EXCELENTE NIVEL DE EQUIPAMIENTO DE CARACTER VECINAL Y COMUNAL. EN GENERAL POSEE EXCELENTE ACCESIBILIDAD Y MOVILIZACIÓN.

PLAN REGULADOR COMUNAL

ZONA :	U-11	CENTRO INSTITUCIONAL			NOTAS: LA PROPIEDAD SE EMPLAZA EN LA ZONA U-11 DELIMITADA POR EL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE DE TALCA. CUENTA CON URBANIZACION COMPLETA DE TIPO CORRIENTE.
USO :	HABITACIONAL				
PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/>	PROHIB. <input type="checkbox"/>	PERMITIDO	EXISTENTE	CUMPLE	
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA :		260 m ²	DEL CONDOMINIO	<input checked="" type="checkbox"/>	
COEF. DE OCUPACION DE SUELO :		0,6	DEL CONDOMINIO	<input checked="" type="checkbox"/>	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD :		3	DEL CONDOMINIO	<input checked="" type="checkbox"/>	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO :		AISLADO, PAREADO Y CONTINUO	AISLADO	<input checked="" type="checkbox"/>	
DISTANCIAMIENTO :		OGUC	SEGÚN OGUC	<input checked="" type="checkbox"/>	
ALTURA MAXIMA :		SEGÚN RAS. OGUC y ART. 3° ORD. LOCAL	SEGÚN OGUC	<input checked="" type="checkbox"/>	
ANTEJARDIN :		SEGÚN OGUC y ART. 5° ORD. LOCAL	SEGÚN OGUC	<input checked="" type="checkbox"/>	
DENSIDAD MÁXIMA :		540 HÁB/HÁ.	DEL CONDOMINIO	<input checked="" type="checkbox"/>	

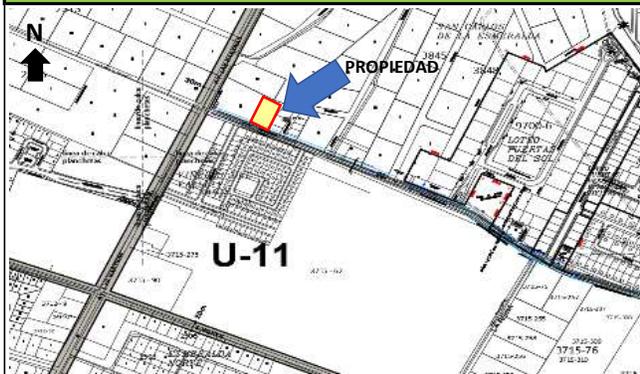
PLANO DE UBICACIÓN



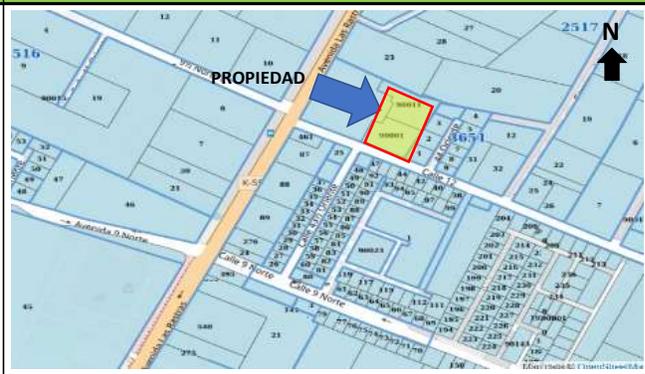
IMAGEN SATELITAL



EMPLAZAMIENTO EN PRC



UBICACIÓN EN CARTOGRAFIA DIGITAL S.I.I.



CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Características + Descripción

FORMA : REGULAR IRREGULAR **TOPOGRAFÍA** : PENDIENTE PLANA
DIMENSIONES : FRENTE : MTS. FONDO : MTS. CONTRAFRENTE : MTS.
SUPERFICIE DE TERRENO : BRUTA : M² AFECTA : M² UTIL : M²

DESLINDES DE LA PROPIEDAD

AL NORTE	: EN		CON	
AL SUR	: EN		CON	
AL ORIENTE	: EN		CON	
AL PONIENTE	: EN		CON	

URBANIZACION : SI NO / COMPLETA INCOMPLETA / CORRIENTE SUBTERRANEA

EXPROPIACION : SI NO EN M²

NOTAS:

LA PROPIEDAD NO CONSIDERA TERRENO, POR TRATARSE DE UN DEPARTAMENTO AL INTERIOR DE EDIFICIO ADSCRITO A COPROPIEDAD. SI BIEN DE ACUERDO A PLAN REGULADOR, LA PROPIEDAD NO ESTA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA, NO SE CONTÓ CON ANTECEDENTES SOBRE AFECCIÓN POR LO CUAL SE SUGIERE SOLICITAR C.I.P. PARA CORROBORAR INFORMACIÓN.

AFECTACION A UTILIDAD PÚBLICA : SI NO EN M²

DESCRIPCION:

EL PRESENTE INFORME NO CONSIDERA SUPERFICIE DE TERRENO, YA QUE SE TRATA DE UN DEPARTAMENTO ACOGIDO A LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

Características + Descripción + Obras Complementarias

TIPO DE EDIFICACION : DEPARTAMENTO	ANTIGÜEDAD : 4 AÑOS	SIST. CALEFACCIÓN : LOSA RADIANTE
CLASIFICACIÓN : B - Hormigón Arm.	N° DE PISOS : 1	CIERRO EXTERIOR : DEL CONJUNTO
CALIDAD : SUPERIOR	CALIDAD INSTALACIONES : SUPERIOR	CIERROS PERIMETRALES : REJA METALICA
AGRUPAMIENTO : AISLADO	GAS : DE RED	ACOGIDO A : COPROPIEDAD INMOBILIARIA

PROGRAMA	CANTIDAD DE RECINTOS													
	ESTAR-COMEDOR	1	DORMITORIO(S)	3	BAÑO(S)	3	COCINA(S)	1	LOGIA(S)	1	TERRAZA(S)	1	OTRO(S)	1
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

DESCRIPCION:

LA EDIFICACION EN TASACIÓN SE EMPLAZA EN EL SEXTO PISO DE EDIFICIO EN DISPOSICIÓN AISLADA CON ORIENTACION SUR ORIENTE, DE DISEÑO REPETITIVO, ESTRUCTURADA EN HORMIGON ARMADO CON LOSA DE ENTREPISO. COMO TERMINACIONES GENERALES POSEE REVESTIMIENTO INTERIOR CON PAPEL MURAL. LOS SECTORES HUMEDOS CUENTAN CON PORCELANATO DE PISO, EL RESTO DE LOS PISOS SE ENCUENTRAN CON MADERA FLOTANTE, POSEE CIELOS BAJO LOSA ENLUCIDOS CON PINTURA, VENTANAS DE PVC CON DOBLE VIDRIADO HERMETICO, PUERTAS DE MADERA ESPECIAL, ARTEFACTOS SANITARIOS DE TIPO SUPERIOR E INSTALACIONES ELECTRICAS, SANITARIAS Y DE GAS EMBUTIDAS. EL INFORME ADEMÁS CONSIDERA DOS ESTACIONAMIENTOS Y BODEGA EN EL PRIMER SUBTERRANEO DEL CONJUNTO. LAS SUPERFICIES INDICADAS SON DE ACUERDO A LO EXPUESTO EN FICHA DE VENTA INMOBILIARIA APORTADA POR SOLICITANTE.

PLANTA ESQUEMÁTICA



DESCRIPCION OBRAS COMPLEMENTARIAS

LA PROPIEDAD NO CONSIDERA OBRAS COMPLEMENTARIAS.

NOTAS

SUPERFICIE DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A FICHA DE VENTA DE INMOBILIARIA DIGUA, APORTADA POR LA SOLICITANTE DEL INFORME. LA PROPIEDAD ACTUALMENTE ES UTILIZADA POR SU PROPIETARIO.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO

Muestras + Descripción + Indices

M1	DIRECCION - COMUNA	VALOR OFERTADO
	EDIFICIO LOS ALERCES - TALCA	3.371,58



M² CONSTRUIDOS : 50,00
M² TERRENO : 0,00
LINK : <https://n9.cl/mgrm9>

DESCRIPCION

VENDO DEPARTAMENTO! Moderno ubicado en Edificio Los Alerces de Pichimapu, el cual está emplazado en excelentes sectores de la ciudad de Talca, siendo este un sector 100% residencial, cercano a colegios, Universidad Católica, INACAP, casino de juegos, Mall Plaza Maule

M2	DIRECCION - COMUNA	VALOR OFERTADO
	EDIFICIO LOS ALERCES II - TALCA	6.500,00



M² CONSTRUIDOS : 120,00
M² TERRENO : 0,00
LINK : <https://n9.cl/ahh6x>

DESCRIPCION

Excelente departamento en Venta, 5 piso, orientación norte, ubicado en sector las Rastras en Talca. Camino La Viña, Edificio Los Alerces II.

M3	DIRECCION - COMUNA	VALOR OFERTADO
	EDIFICIO LOS ALERCES II - TALCA	9.600,00



M² CONSTRUIDOS : 170,00
M² TERRENO : 0,00
LINK : <https://n9.cl/2qizp>

DESCRIPCION

Vendemos este excelente y amplio departamento, con terminaciones y materialidad de gran nivel, en la mejor ubicación en el sector oriente de la ciudad de Talca, excelente barrio familiar, excelente urbanización, barrio muy seguro, cerca de supermercados, Mall Plaza Maule.

M4	DIRECCION - COMUNA	VALOR OFERTADO
	EDIFICIO H. ESMERALDA - TALCA	6.600,00



M² CONSTRUIDOS : 126,00
M² TERRENO : 0,00
LINK : <https://n9.cl/bmutw>

DESCRIPCION

Departamento En Venta Hacienda Esmeralda Talca.
 3 Dormitorios, 2 Baños, Living, Comedor, Cocina equipada, Logia, Terraza, Ventanas termonapel. Calefacción por loza radiante. Bodega.
 2 Estacionamientos.

M5	DIRECCION - COMUNA	VALOR OFERTADO
	EDIFICIO 5 NORTE - TALCA	7.200,00



M² CONSTRUIDOS : 125,00
M² TERRENO : 0,00
LINK :

DESCRIPCION

Departamento En Venta 5 Norte, Las Rastras, Talca.
 3 Dormitorios, 3 Baños, Cocina equipada, Muebles en cocina con cubierta de cuarzo, Calefacción con radiadores y caldera individual, Terraza, Bodega.
 Estacionamiento.



CUADRO DE MUESTRAS E INDICES HOMOLOGADOS

ITEM	DIRECCION	TERRENO M ²	CONSTR. M ²	PROGRAMA	AÑOS	VALOR OFERTA UF	FACTORES DE INCIDENCIA					VALOR HOMOLOGADO UF	INDICES HOMOLOGADOS	
							UBIC.	O.O.C.C.	EDAD	ORIENT.	CONST.		TERRENO UF/m ²	CONSTRUC. UF/m ²
M1	EDIFICIO LOS ALERCES - TALCA		50,00	1D+1B	1975	3.371,58	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.371,58		67,43
M2	EDIFICIO LOS ALERCES II - TALCA		120,00	2D+2B	1995	6.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.500,00		54,17
M3	EDIFICIO LOS ALERCES II - TALCA		170,00	3D+3B	2012	9.600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.600,00		56,47
M4	EDIFICIO H. ESMERALDA - TALCA		126,00	3D+2B	2012	6.600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.600,00		52,38
M5	EDIFICIO 5 NORTE - TALCA		125,00	2D+2B	2012	7.200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.200,00		57,60
PROMEDIO MUESTRAS			118,20			6.654,32	VALOR \$ \$ 236.837.487					6.654,32		57,61
TASACIÓN (C.R.)			149,80				VALOR \$ \$ 324.180.166					9.108,34		56,00

ANÁLISIS DE MUESTRAS

DE ACUERDO A LAS MUESTRAS ENCONTRADAS Y UTILIZADAS PARA LA HOMOLOGACIÓN DE INDICES, SE PUEDE ANALIZAR QUE LOS VALORES EN UF/m² OSCILAN ENTRE LAS 52,38 UF HASTA LAS 67,43 UF POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN. DE ACUERDO A LO VISTO EN ANALISIS HOMOLOGADO Y COMPARANDO CON LOS VALORES ASIGNADOS SE PUEDE CONCLUIR QUE EL VALOR ASIGNADO A LA CONSTRUCCIÓN DIFIERE EN UN 2,8 %, LO CUAL RESPRESENTA UNA DISPERSIÓN BAJA RESPECTO DE LAS MUESTRAS. ESTO SE EXPLICA MÁS QUE NADA POR LA UBICACIÓN DE CADA UNA DE LAS MUESTRAS, LAS CUALES PERTENECEN AL MISMO SECTOR DE ALTA PLUSVALIA AL QUE PERTENECE LA PROPIEDAD EN TASACIÓN. FINALMENTE LOS ANTECEDENTES DE MERCADO CORRESPONDEN A MUESTRAS EN EL AREA RESIDENCIAL ORIENTE DE SIMILAR CALIDAD A LA PROPIEDAD TASADA, TANTO EN EDAD, ESTRUCTURACION, TERMINACIONES, PLUSVALIA Y DEMANDA. ADEMÁS SE JUSTIFICA EN LOS FACTORES DE INCIDENCIA, LOS CUALES NO VARIAN EN NADA CON LA PROPIEDAD EN ANÁLISIS.

ANÁLISIS DE MERCADO POR RENTABILIDAD

Muestras + Descripción + Indices

M1	DIRECCION - COMUNA	VALOR DE RENTA
	EDIFICIO 5 NORTE - TALCA	17,70
	M ² CONSTRUIDOS :	92,00
	M ² TERRENO :	0,00
	LINK :	https://n9.cl/iv48u
DESCRIPCION		
Departamento en arriendo, en una de las mejores zonas de la ciudad, a pasos del centro comercial Paseo las Rastras donde se encuentran: supermercado, farmacia, laboratorio, entre otros comercios. También tiene cerca diferentes restaurantes, colegios y condominios.		

M2	DIRECCION - COMUNA	VALOR DE RENTA
	EDIFICIO 5 NORTE - TALCA	25,00
	M ² CONSTRUIDOS :	126,00
	M ² TERRENO :	0,00
	LINK :	https://n9.cl/2ixus
DESCRIPCION		
En el edificio nuevo "5 norte", esquina con la Av. las Rastras, tenemos en arriendo un cómodo y amplio departamento de 126mts2.		

M3	DIRECCION - COMUNA	VALOR DE RENTA
	EDIFICIO 5 NORTE - TALCA	21,00
	M ² CONSTRUIDOS :	125,00
	M ² TERRENO :	0,00
	LINK :	https://n9.cl/5zfxh
DESCRIPCION		
Departamento En Arriendo 5 Norte, Las Rastras, Talca. 3 Dormitorios (1 en suite), 3 Baños, living comedor, Cocina equipada, Muebles en cocina con cubierta de cuarzo, Calefacción con radiadores y caldera individual, Terraza. Bodega. Estacionamiento.		



CUADRO DE MUESTRAS PARA ANALISIS POR RENTABILIDAD

ITEM	DIRECCION	TERRENO M ²	CONSTR. M ²	ARRIENDO (\$)	ARRIENDO UF	ARRIENDO (\$/m ²)	VALOR UF/m ²	ANUALIZACIÓN DEL PROMEDIO DE MUESTRAS				
								ARRIENDO	MESES	VALOR ANUAL	TASA DCTO.	CANON DE ARRIENDO
M1	EDIFICIO 5 NORTE - TALCA		92,00	\$ 629.971	17,70	\$ 6.848	0,19	\$ 993.109	12	\$ 12.314.557	5%	\$ 6.630
M2	EDIFICIO 5 NORTE - TALCA		126,00	\$ 889.789	25,00	\$ 7.062	0,20	27,90		346,00		0,19
M3	EDIFICIO 5 NORTE - TALCA		125,00	\$ 747.423	21,00	\$ 5.979	0,17	VALOR POR RENTABILIDAD				
PROMEDIO MUESTRAS			114,33	\$ 755.727	21,23	\$ 6.630	0,19	\$ 273.656.811		7.688,81 UF		
TASACIÓN (C.R.)			149,80	\$ 993.109	27,90	\$ 6.630	0,19					

ANÁLISIS DE MUESTRAS

DE ACUERDO AL CUADRO ANTERIOR SE PUEDE INDICAR QUE SI SE CONSIDERA UN VALOR DE ARRIENDO DE 27,90 UF Y LO ANUALIZAMOS CONSIDERANDO 12 MESES HÁBILES EN ARRIENDO, (DEJANDO UN MESES PARA PAGO DE CONTRIBUCIONES E IMPUESTOS), CON UNA TASA DE DESCUENTO ANUAL DEL 5%, OBTENEMOS UN VALOR DE RENTABILIDAD DE 7.688,81 UF, EL CUAL ESTA A 15,5 % POR BAJO DEL VALOR DETERMINADO POR REPOSICIÓN, POR LO CUAL RESPALDA EL VALOR ASIGNADO A LA PROPIEDAD, ENTENDIENDO QUE EL RANGO DE DESFASE DE VALORES ENTRE HOMOLOGACIÓN Y RENTABILIDAD FLUCTUA DESDE UN 10% A 30 %. LAS MUESTRAS OBTENIDAS SON DE PROPIEDADES UBICADAS DENTRO DE UN RANGO DE 1 KM. DE RADIO DESDE LA UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD TASADA.

CONCLUSIONES FINALES DEL INFORME

SEGÚN LO EXPRESADO EN EL INFORME, EN GENERAL PODEMOS CONCLUIR QUE EL VALOR ASIGNADO A LA PROPIEDAD TASADA CUMPLE CON LO RESPALDADO, TANTO EN ANÁLISIS DE VALOR HOMOLOGADO DE MERCADO, EL ANÁLISIS DE VALOR POR RENTABILIDAD Y EL ESTUDIO DE VALOR POR COSTO DE REPOSICIÓN DE CONSTRUCCIONES.

ADEMÁS SE CREE QUE LA PROPIEDAD TIENDRÍA UNA VELOCIDAD MEDIA DE VENTA, ENTENDIENDO EL TIPO DE DEMANDA POR PROPIEDADES EN EL SECTOR, CON ALTA PLUSVALIA Y GRAN CANTIDAD DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO, LO CUAL AUMENTARÍA SU DEMANDA. SE CONSIDERA IMPORTANTE RECALCAR EL CORROBORAR LA INFORMACIÓN DE SUPERFICIES, DESLINDES Y POSIBLES AFECCIONES A UTILIDAD PÚBLICA CONTRA DOCUMENTACIÓN LEGAL VIGENTE QUE PUEDE SER SOLICITADA EN LAS ENTIDADES CORRESPONDIENTES.

PARA LOS VALORES UNITARIOS DEFINIDOS TANTO PARA LOS ESTACIONAMIENTOS COMO LAS BODEGAS, SE ESTIMÓ EL VALOR POR COSTO DE CONSTRUCCIÓN INICIAL CON LA APLICACIÓN DE UN 30% ADICIONAL DE ACUERDO A MERCADO, SIEMPRE RESPETANDO EL ANALISIS DE LOS VALORES TOTALES INDICADOS EN CADA UNA DE LAS MUESTRAS DE MERCADO.

NOTAS FINALES:

- EL PRESENTE INFORME NO ES VALIDO PARA SER PRESENTADO TANTO EN INSTITUCIONES BANCARIAS, FINANCIERAS, JUDICIALES O MINISTERIALES (SERVIU, MINVU, MOP).

- PARA EL DESARROLLO DEL PRESENTE INFORME SE CONTO CON INFORMACION RECOPIADA EN VISITA A TERRENO POR EL PROFESIONAL QUE SUSCRIBE.

- LA SUPERFICIES CONSIDERADAS PARA LA EDIFICACION, CORRESPONDEN A LAS OBTENIDAS DE FICHA DE VENTA APORTADA POR SOLICITANTE.

- LA PROPIEDAD CUENTA CON DESTINO HABITACIONAL, DE ACUERDO A CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DEL BIEN RAIZ DEL S.I.I. ADJUNTO AL FINAL DEL PRESENTE INFORME.

- NO SE CONTÓ CON ANTECEDENTES LEGALES NI MUNICIPALES DE LAS PROPIEDAD, POR LO QUE SE SUGIERE LA OBTENCIÓN DE ELLOS ANTE CUALQUIER TIPO DE TRANSACCIÓN, CON LA FINALIDAD DE CORROBORAR LA REGULARIDAD DE LA PROPIEDAD

IMÁGENES COMPLEMENTARIAS

Imágenes de la Propiedad

VISTA ESTAR



VISTA LIVING COMEDOR



VISTA COCINA



VISTA BAÑO



VISTA DORMITORIO PRINCIPAL



VISTA TERRAZA



VISTA ACCESO A BODEGA



VISTA ESTACIONAMIENTOS SUBTERRANEOS



ANEXOS AL INFORME

Antecedentes Anexos al Informe

CUADRO NORMATIVO ZONIFICACION DE LA ORDENANZA LOCAL EN TALCA

ZONA U - 11: VIVIENDA DENSIDAD MEDIA

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Vivienda	Vivienda
	Hospedaje	Hogares, Casas de acogida, Hospedaje familiar o sistema alojamiento-desayuno, Albergues, Hotel, Apart-hotel, Motel, Residencial
	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	Investigación Científica, de Transferencia Tecnológica, Innovación Técnica
	Comercio	Supermercado, Centro Comercial, Local Comercial, Restaurante, Cafetería, Fuente de soda, Bar, Playas de Estacionamiento, Centro de Servicio Automotor, Venta de combustibles líquidos.
	Culto y Cultura	Templo, Santuario, Sala de Concerto o Espectáculos, Teatro, Cine, Auditorio, Museo, Biblioteca, Galería de Arte, Centro Cultural
	Deportes	Estadio, Centro Deportivo, Cancha, Gimnasio, Multicancha, Piscina, Sauna, Baño Turco
	Educación	Educación superior, técnica, media, básica, básica especial, parvularia; Centro de Capacitación, de Orientación o Rehabilitación Conducional
	Esparcimiento	Juegos Mecánicos, Juegos Electrónicos, Juegos de salón, Piscinas públicas.
	Salud	Hospital, Clínica, Policlínica, Consultorio, Posta, Centro de Rehabilitación, Velatorio, Casa funeraria.
	Seguridad	Unidades Policiales, Cuarteles de Bomberos, Centros de reinserción social, Casas de menores.
	Servicios	Todas las actividades.
	Social	Todas las actividades.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	CALIFICACIÓN	ACTIVIDADES
	Inofensivas	Taller, Almacénamiento.
INFRAESTRUCTURA	Inofensivas	Todas las actividades.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS

CERTIFICADO DE NO EXPROPIACION SERVIU



Nº Certificado: 2725849

Informe Situación de Inmueble

Talca, 22 de Marzo de 2023

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en C A LA VINA 4387 6 PDP 604 ALERCE II de la comuna de TALCA, Rol de Avalúo N° 03651-00110 se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU del Maule.

Se extiende el presente informe a solicitud ÁLVARO ALEJANDRO VALLEJOS QUILODRÁN, para ser presentado en INFORME DE TASACIÓN.

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



Oficina Virtual Internet
Cajero Virtual Internet

Costo de la Solicitud: \$ 0
Código de Transacción: 1FBE92CC

Si el número del inmueble del Rol consultado no coincide con la numeración de la propiedad designada, deberá solicitar un certificado de numeración en la dirección de obras de la municipalidad a la que pertenece la propiedad.

Informe para el inmueble ubicado en C A LA VINA 4387 6 PDP 604 ALERCE II de la comuna de TALCA, Rol de Avalúo N° 03651-00110, emitido en: Talca, 22 de Marzo de 2023.

Cajero: Oficina Virtual Internet
Nº Certificado: 2725849

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DEL BIEN RAÍZ

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

22 de Marzo de 2023

Datos Generales			
Comuna	TALCA	ROL	-----
Dirección o Nombre de la Propiedad	: II		
Nombre del Propietario			
Ubicación	URBANA	Destino	HABITACIONAL Serie NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2022			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4	
Avalúo Total	\$ 127.270.157	Contribución Neta	\$ 142.066
Avalúo Exento	\$ 63.635.079	Sobretasa SIIcos No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 63.635.078	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 0
Año Término de Exención	2029	Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 10.845
		Contribución Total	\$ 152.911

Avalúo Total Actualizado al 22/03/2023 \$ 134.015.475

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.

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DEL S.I.I.



Servicio de Impuestos Internos

Fecha de Emisión: 22 de Marzo de 2023

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2023

Comuna	: TALCA
Número de Rol de Avalúo	: -----
Dirección o Nombre del bien raíz	: C A LA VINA 4387 I
Destino del bien raíz	: HABITACIONAL

AVALÚO TOTAL	\$	134.015.475
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	\$	67.007.738
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	\$	67.007.737

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