

ANTECEDENTES BÁSICOS

Cliente: Rut Cliente: 15.911.200-4
Propietario INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A. Rut Propietario:
Ejecutivo: Pablo Humberto Gaete Urrutia Sucursal:

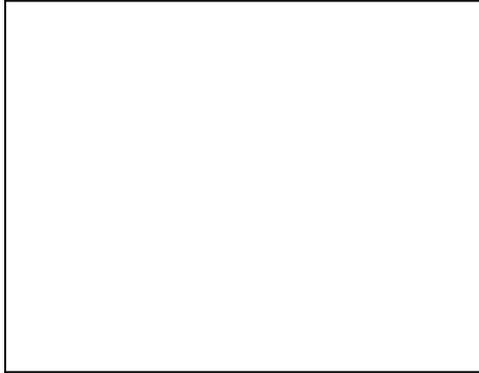
Tipo bien: **CASA** Comuna: **TALCA, SEPTIMA REGION**
Dirección: **21 Norte B** Rol SII: **9000-286**
N°: **3962** Unidad:
Nombre Agrupación: **Valle del Country IV A** Uso: **RESIDENCIAL**

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ
29 de Octubre de 2021

Datos Generales			
Comuna	TALCA	ROL	9000-00286
Dirección o Nombre de la Propiedad			
21 NTEB 3962 MZCLT S V DEL COUNTRY IV A			
Nombre del Propietario			
CEBALLOS TORRES HUGO ALFONSO			
Ubicación			
URBANA	Destino	HABITACIONAL	Serie
			NO AGRICOLA
Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2021			
Detalle de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4	
Avalúo Total	\$ 66.442.911	Contribución Neta	\$ 69.030
Avalúo Exento	\$ 35.245.717	Subvención SÍmbolos No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 29.197.194	Subvención SÍmbolos No Edificados	\$ 0
Año Término de Exención	2023	Subvención del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 10.845
		Contribución Total	\$ 79.875
Avalúo Total Actualizado al 29/10/2021: \$ 66.442.911			

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Se trata de vivienda, ubicada en sector urbano de la comuna de Talca, en 21 Norte B #3962, a 6,5 Km de plaza de armas, donde se encuentran los principales servicios y equipamientos a nivel comunal. El bien de rol 9000-286 se compone de un terreno de 13,70 m. de frente por 20,75 m. de fondo máximo, totalizando una superficie de 318,00 m2. En su interior se encuentra construida una vivienda de 2 niveles, en albañilería reforzada, en su nivel inferior de 70,00 m2 de superficie y estructura pref. Metálica en su nivel superior de 70 m2, de buenas terminaciones y en buen estado de conservación. Además. Como obras complementarias se consideran cobertizo de estacionamiento, terraza trasera, loggia lateral, cierros perimetrales, pavimentos exterior



ANTECEDENTES GENERALES

Tipo de área: URBANA	Uso predominante: RESIDENCIAL	Tendencia de desarrollo: EN FORMACION
Tipología: EDIFICIO AISLADO	Relación terreno/edificación: ; ADECUADO	Calidad general: BUENA
Estado edificación: TERMINADA	Tipo de diseño: REPETITIVO	N° Baños: 4
Altura: 2 pisos	N° dormitorio/ofic./locales: 4	Vida útil estimada: MAYOR A 20 AÑOS
Conservación general: BUENO	Grado de obsolescencia: BAJO	Destino: Habitacional
Avalúo fiscal: 2190	Permiso Edificación: Sin Antecedentes	Recepción final: Sin Antecedentes

RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

Afecto a exprop., cesión o utilidad púb.: NO	Limitaciones a uso por normativa: NO	Acogido a leyes: D.F.L. 2
Afecto a servi., usufructo, otra lim.: NO	Cumple normativa ambiental: NO	Sello inspección de gases:
Edificaciones sin regularizar: NO	Factibles de regularizar: SI	

ROL SII:

Bien no se encuentra afecto a expropiaciones. No posee riesgos, ni restricciones que afecten sus superficies, ni calidad de garantía

Observación Visador:

Victor Jerez Perez
Tasador responsable

El profesional que firma declara que ha inspeccionado la propiedad por dentro y por fuera, que ha verificado las superficies, que la información aquí señalada es totalmente verdadera, que todos los inconvenientes de la propiedad y su entorno están mencionados, y que no ha obviado nada que influya en el valor asignado. Declara, además, que las conclusiones y opiniones indicadas en este informe han sido preparadas por el tasador arriba firmante, que no ha tenido en el pasado o presente interés alguno en el bien tasado, ni relación alguna con el propietario o solicitante; y que no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la propiedad.

VISADOR ESPECIAL
Visador Sección Tasaciones

Valor Comercial Banco	UF 5.235,00	\$ 158.919.733
Valor Garantía	UF 4.320,00	\$ 131.142.931
Valor Comercial Tasador	UF 5.400,00	\$ 163.928.664
Valor Liquidación (80%)	UF 4.320,00	\$ 131.142.931
Valor seguro	UF 3.810,00	\$ 115.660.780

(*) Depreciación 0% - Fluctuación 25% - Comercialización 5%

ANTECEDENTES PROPIEDAD

ANTECEDENTES

Fuentes datos: **Levantamiento tasador;**

Escritura propiedad: **NO**

Ocupante inmueble: **PROPIETARIO**

Permiso de Edificación: **Sin Antecedentes**

Arqto. Construc. o Inmobiliaria: **Constructora Independencia**

Otros antecedentes: No se obtuvo acceso a expediente DOM, dado que plazos de desarchivo superan los plazos de entrega del presente informe.

Levantamiento Tasador: **SI**

Tasador: **Victor Jerez Perez**

Recepciones finales: **Sin Antecedentes**

Facilidad de acceso e inspección: **NO**

MERCADO

Mercado Objetivo: **HABIT. MEDIO-ALTO**

Ofertas bienes similares: **FUERTE**

Tendencia valor: **EN AUMENTO**

Comparación con competencia:

Transparencia mercado: **ALTO**

Demanda por bienes similares: **FUERTE**

Plusvalía mediano y largo plazo: **BUENO**

Localización: **SIMILAR**

Terreno **SIMILAR**

El bien es adecuado a su mercado: **SI**

Riesgo de obtener menor valor: **ALTO**

Edificación: **SIMILAR**

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

SECTOR

Calidad Ambiental: **BUENA**

Velocidad de cambio: **MEDIA**

Grado de consolidación: **MEDIANO**

POBLACIÓN

Nivel socioeconómico: **MEDIO-ALTO**

Densidad de población: **MEDIA**

Tendencia: **EN AUMENTO**

EDIFICACIÓN

Calidad: **BUENA**

Conservación general: **BUENO**

Densidad: **MEDIA**

Altura: **2 pisos**

Edad Media: **5 años**

Agrupamiento predominante: **CONJUNTO**

Tipo de diseño: **REPETITIVO**

EQUIPAMIENTO

Escala: **MEDIANO**

Grado de desarrollo: **EN FORMACION**

Tipo de servicio educacional: **COMPLETA a 30 mts**

Tipo de centro comercial: **COMUNAL a 3600 mts**

Áreas verdes y de esparcimiento: **PLAZA a 6500 mts**

Calidad de movilización: **BUENA a mts**

Observaciones: Sector Oriente de la ciudad de Talca, en calle 21 Norte , a 6,5 mts. de centro civico de la ciudad donde se encuentran los principales servicios y equipamientos de la Región. El conjunto posee buena urbanización con áreas verdes en formación, y equipamiento educacional, cercano a Mall y polo comercial oriente, muy buena accesibilidad desde cualquier sector de la ciudad.

URBANIZACIÓN

Urbanización: **COMPLETA**

Calidad: **BUENA**

Estado de conservación: **BUENO**

Calzada: **HORMIGON C/SOLERA**

Ancho:

Aceras: **HORMIGON C/BANDEJON Y JARDIN**

Ancho:

Redes: Alcantarillado: **COLECTOR PUBLICO** Agua Potable: **PUBLICA**

Aguas Iluvias: **COLECTOR PUBLICO**

Gas: **PUBLICA**

Arborización: **EN FORMACION**

Electricidad: **PUBLICA; MONOFASICA AEREA**

Observaciones: Pertenece a sector urbano consolidado, por lo que sus urbanizaciones se encuentran conectadas en su totalidad a red pública, en buen estado de conservación, con áreas verdes y arborización en desarrollo.

CARACTERÍSTICAS TERRENO

Superficie bruta neta: **318.00 m2**

Relación frente/fondo: **0.65**

Forma: **IRREGULAR CON OHAVO**

Topografía: **PLANA**

NORMATIVA PLAN REGULADOR

Modificaciones previstas: **NO**

Estado Plan regulador: **VIGENTE**

Usos suelo: **RESIDENCIAL**

Modificaciones afectan propiedad: **NO LA AFECTAN**

Antejardín: **3 mts**

Frente predial mínimo:

Sistema agrupamiento: **AISLADA**

Ocupación de suelo: **60%**

Coefficiente constructibilidad: **3**

Subdivisión predial mínima: **300 m2**

Altura de edificación:

N° de pisos:

Densidad bruta máxima: **450 hab/há**

Estacionamientos:

Observaciones: Frente Predial Mínima, Altura Edificación, Antejardín según OGUC

Usos permitidos: Vivienda, hogares, casas de acogida, hospedaje familiar o sistema alojamiento-desayuno, albergues, hotel, apart-hotel, motel, residencial, investigación científica, de transferencia tecnológica, innovación técnica. Usos de suelo prohibidos: todos los no indicados como permitidos.

BIENES COMUNES

Enfrentado a calle 21 Norte B, de tráfico moderado y con acceso a transporte público en Av. Ramadillas de Lircay.

CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES

EDIFICACIÓN N° 1

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
1.- Primer Nivel	HIPOTECABLE	AISLADA	B	3	2018	1	NI	C/R	BUENO	70

Uso actual: **Residencial**

Calidad diseño: **CORRIENTE**

Observaciones: **Primer nivel con buena distribución asociada a servicios y habitación principal.**

A) PLANIFICACIÓN

Estar - Comedor - Cocina - Baño de servicio - Habitación principal con baño y vestidor

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: **ALBAÑILERIA BLOQUES REFORZADA**

Estructura Techumbre: **HORMIGON ARMADO - LOSA**

Entrepisos: **NO HAY**

Cubierta: **OTROS (ANEXAR EN OBSERVACIONES)**

Tabiques: **ACERO CON PLACAS YESO-CARTON O SIMILAR**

Escaleras: **HORMIGON ARMADO**

Observaciones: Se considera en buen estado de conservación. Sin observaciones de factores negativos que alteren su calidad.

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Calidad: **BUENA**

Muros Exteriores: **Estucados Granito**

Paramentos interiores: **Metálica Yeso cartón enlucidos pintados**

Cielos: **Enlucidos pintados**

Hojalatería: **Metálica**

Pavimentos húmedos: **Cerámicos**

Pavimentos secos: **Fotolaminados**

Artefactos sanitarios: **Enlozados blancos**

Puertas: **Madera**

Muebles de closet: **Melamina texturizada**

Quincallería: **Buena calidad**

Ventanas: **Aluminio termopanel**

Muebles de cocina: **Melamina texturizada**

Observaciones: Desarrolladas con materiales de buena calidad y con buen nivel de ejecución. por lo que se considera en buen estado de conservación.

D) INSTALACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Calidad: **BUENA**

Alcantarillado: **A COLECTOR**

Gas: **DE RED**

Agua potable: **DE RED; FRIA/CALIENTE EMBUTIDA**

Calefacción: **Aire acondicionado**

Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones: Desarrolladas con materiales de buena calidad y con buen nivel de ejecución. por lo que se considera en buen estado de conservación.

EDIFICACIÓN N° 2

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
2.- Segundo Nivel	HIPOTECABLE	AISLADA	G	3	2018	1	NI	C/R	BUENO	70

Uso actual: **Residencial**

Calidad diseño: **CORRIENTE**

Observaciones: **Buen desarrollo y distribución de programa**

A) PLANIFICACIÓN

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: **ACERO GALVANIZADO**

Estructura Techumbre: **ACERO - PANELES PREFABRICADOS**

Entrepisos: **HORMIGON ARMADO - LOSA**

Cubierta: **ASFALTO Y SIMILARES - TEJUELAS**

Tabiques: **ACERO CON PLACAS YESO-CARTON O SIMILAR**

Escaleras: **HORMIGON ARMADO**

Observaciones: Se considera en buen estado de conservación. Sin observaciones de factores negativos que alteren su calidad.

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Calidad: **BUENA**

Muros Exteriores: **Siding PVC**

Paramentos interiores: **Enlucidos pintados**

Cielos: **enlucidos pintados**

Hojalatería: **Metálica**

Pavimentos húmedos: **Cerámicos**

Pavimentos secos: **Fotolaminados**

Artefactos sanitarios: **Enlozados blancos**

Puertas: **Madera**

Muebles de closet: **Melamina texturizada**

Quincallería: **Buena calidad**

Ventanas: **Aluminio termopanel**

Muebles de cocina: **No aplica**

Observaciones: Desarrolladas con materiales de buena calidad y con buen nivel de ejecución. por lo que se considera en buen estado de conservación.

D) INSTALACIONES

Estado conservación: **BUENO**

Calidad: **BUENA**

Alcantarillado: **A COLECTOR**

Gas: **DE RED**

Agua potable: **DE RED; FRIA/CALIENTE EMBUTIDA**

Calefacción: **Aire acondicionado**

Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones: Desarrolladas con materiales de buena calidad y con buen nivel de ejecución. por lo que se considera en buen estado de conservación.

DETALLE TASACIÓN

Terreno	Tipo de derecho	Frente (mts.)	Fondo medio (mts.)	Forma	Topografía	Superficie neta (m2)
	PROPIEDAD	13.70	21	IRREGULAR	PLANA	318.00

Edificaciones	Garantía	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond.Edif.	Sit.Legal	Estado	Superficie neta (m2)
1.- Primer Nivel	HIPOTECABLE	HORM. ARMADO	CORRIENTE	2018	1	NINGUNA	C/R	BUENO	70
2.- Segundo Nivel	HIPOTECABLE	PREF. ACERO	CORRIENTE	2018	1	NINGUNA	C/R	BUENO	70

Obras Complementarias	Rol	Garantía	Calidad	Sit.Legal	Estado	Cantidad (GL)
Sup. Cubiertas: cobertizo, terraza, loggia	9000-286	HIPOTECABLE	3	S/P	BUENO	1
Cierros - Pav. Exteriores	9000-286	HIPOTECABLE	3	S/P	BUENO	1

DETALLE ANÁLISIS COSTO REPOSICIÓN

TERRENO							
Superficie neta (m2)	Frente (mts.)	Fondo (mts.)	Forma	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
					Sector	Propiedad	
318.00	13.70	21	IRREGULAR	318.00	5,00	5,00	1.590,00

EDIFICACIONES												
Nombre	Garantía	Clase	Calidad	Año	Pisos	Cond. Especial	Situación Legal	Estado	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
										Sector	Deprec.	
1.- Primer Nivel	HIPOTECABLE	HORM. ARMADO	CORRIENTE	2018	1	NINGUNA	C/R	BUENO	70	29,00	29,00	2.030,00
2.- Segundo Nivel	HIPOTECABLE	PREF. ACERC	CORRIENTE	2018	1	NINGUNA	C/R	BUENO	70	22,00	22,00	1.540,00
Totales									140,00			3.570,00

OBRAS COMPLEMENTARIAS										
Obra	Rol	Garantía	Calidad	Situación Legal	Estado	Cantidad (GL)	UF / m2		Subtotal UF	
							Sector	Deprec.		
Sup. Cubiertas: cobertizo, terraza, loggia	9000-286	HIPOTECABLE	3	S/P	BUENO	1	140,00	140,00	140,00	
Cierros - Pav. Exteriores	9000-286	HIPOTECABLE	3	S/P	BUENO	1	100,00	100,00	100,00	
Total									240,00	

Estimación costo reposición: **5.400,00 UF**

ANTECEDENTES DE MERCADO

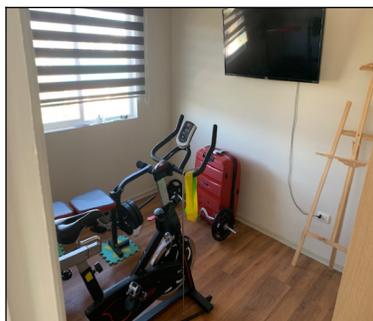
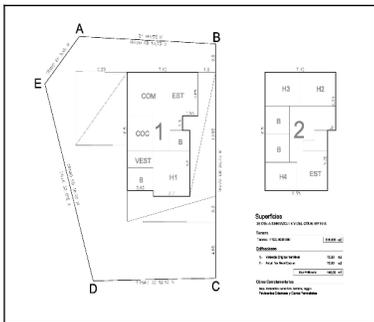
Dirección propiedad	Fecha	Tipo dato	Comp. con prop. tasada	Distancia (m)	Terreno (m2)	Construcción (m2)	Valor total (UF)	Terreno total / Sup. (UF)	Constru. total / Sup. (UF)
25 Sur 176		OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	7.500,00	200,00	139,00	5.350,00	26,75	38,49
23 Sur/ 14 Poniente	10/10/2021	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	7.300,00	250,00	150,00	5.350,00	21,40	35,67
Valles del Country	13/10/2021	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1,00	296,00	140,00	5.769,00	19,49	41,21
Brisas del Parquej	14/10/2021	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1,00	217,00	115,00	4.500,00	20,74	39,13
Valles del Country	28/10/2020	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1,00	242,00	130,00	5.274,00	21,79	40,57
Promedio muestra					241,00	134,80	5.248,60	22,03	39,01
Propiedad					318,00	140,00	5.400,00	16,98	38,57

ANTECEDENTES DE RENTABILIDAD

Dirección propiedad	Fecha	Tipo dato	Comparación con propiedad tasada	Distancia (m)	Terreno (m2)	Construcción (m2)	Arriendo bruto mes (\$)	Arriendo bruto mes / Sup. const. (UF)
Valles del Country	16/06/2021	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1,00	200,00	102,00	390.000,00	0,13
Valles del Country	23/11/2020	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1,00	200,00	82,00	390.000,00	0,16
Promedio muestra					200,00	92,00	0,00	0,14
Propiedad					318,00	140,00	600.000,00	0,14

Gasto Mensual \$ 20.000,00	Tasa Ocupación Anual 95%	Tasa Descuento Anual 6%	Renta Neta Año \$ 6.600.000,00
Valor Rentabilidad UF 3.623,53	Valor Rentabilidad \$ 110.000.000,00		

PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS



INFORME DE TASACIÓN URBANA
CREDITO HIPOTECARIO

N° SOLICITUD : 650561
N° Bien : 2347709
Fecha Tasación : 29/10/2021
Fecha Solicitud : 26/10/2021
Valor UF : 30.357,16

