

INFORME DE TASACIÓN

INFORME PERICIAL Nº	0002052023
FECHA TASACIÓN	12-04-23
VALOR UF	35.604,08

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

DIRECCIÓN	31 Oriente #1551			TIPO PROPIEDAD	Casa habitación
	Villa Don Matías			OCUPANTE	Propietario
COMUNA	TALCA	REGION	Maule	DESTINO SEGÚN SII	HABITACIONAL
ROL(ES)	722-5	AVALUO \$	55.752.392	Deuda contribuciones \$	\$ 16.071
PERITO TASADOR	DANIELA GARCIA CONTARDO			RUT 13.722.558-1	

1.1.- IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO

PROPIETARIO	MARIA CARMENSA DE LA MELENA LERMANDA	RUT	7.239.990-0
-------------	--------------------------------------	-----	-------------

Descripción general del bien DIAGNOSTICO DE LA PROPIEDAD / POTENCIALIDADES Y DETRACTORES

La propiedad tasada corresponde a una casa con destino habitacional, emplazada en Villa Don Matías, terreno esquina, ubicado en la comuna de Talca, con una superficie de terreno de 206 m2, según inscripción de fojas 2092 número 3065, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2023 y 79 m2 construidos, según certificado de avalúo fiscal detallado y según levantamiento in situ. Este conjunto de viviendas está emplazado en el sector oriente de la ciudad, y corresponde a una zona urbana, según plan regulador (PRC), y según este corresponde a la Zona U-5.

Sector consolidado mayoritariamente residencial de casas de buena calidad, observando en el entorno viviendas unifamiliares de 1 y 2 pisos, enfocados a un segmento socioeconómico medio.

En la visita se pudo observar la vivienda original y 2 ampliaciones que no cuentan con permiso de edificación. La Ampliación 1 corresponde a un patio de servicio techado que tiene una superficie de 8,20 m2 y la Ampliación 2 a una terraza techada, de superficie 16,91 m2, estas superficies se calcularon en base a medidas tomadas con huincha.

Las superficies fueron tomadas de SII y de levantamiento in situ con huincha.

Para obtener el Valor comercial de la unidad se han aplicado los criterios de valorización por método comparación de mercado, se han revisado ofertas vigentes de mercado.

Advertencia:

1. Existen construcciones que no tienen permiso de edificación. Se recomienda solicitar CIP, para asegurar factibilidad de regularización. De acuerdo a lo observado serían regularizables, por lo que se consideraron en el cuadro de valorización de este informe.

2. Las medidas de las edificaciones no regularizadas fueron tomadas con huincha.



Vista Principal Orientación Nor-Oriente

En la visita se pudo observar que tiene la vivienda original y

Terrenos	Forma	Topografia		Superf. m²	\$/m²	UF/m²	Subtotal \$	Subtotal UF
Terreno útil	Regular	Plana		206,00	391.645	11,00	80.678.845	2.266
Subtotal Terreno				206,00			80.678.845	2.266
Construcciones	Materialidad	Sit. Municipal	Prenda	Superf. m²	\$/m²	UF/m²	Subtotal \$	Subtotal UF
Vivienda 1	Albañilería	2. con R.F.	NO	79,00	712.082	20,00	56.254.446	1.580
AMPLIACION 1	Albañilería	3 s/PE	NO	8,20	71.208	2,00	583.907	16
AMPLIACION 2	Madera	3 s/PE	NO	8,45	142.416	4,00	1.203.418	34
Subtotal Construcciones				95,65			58.041.771	1.630
Obras Complementarias		Reja, protecciones de ventanas, jardines					1.424.163	40

FIRMA Y TIMBRE

VALOR DE TASACIÓN	\$	UF
	140.144.780	3.936

Valor UF al	12-abr-23	35.604,08
-------------	-----------	-----------

Declaración del tasador:

1. Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
2. Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble y su vecindario están mencionados.
5. Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparadas por el tasador, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la tasación.
- Se debe señalar que el presente Informe de Tasación, corresponde a una individualización y descripción general de las principales características técnicas-construtivas del inmueble tasado y su única finalidad es la de llegar a estimar un valor comercial de dichos bienes. Este estudio no contempla una pericia sobre los materiales y estado de las edificaciones, dado que solo se basa en una apreciación ocular del tasador sin efectuar testigos o muestras de materiales.

2.- DESCRIPCIÓN SECTOR Y EETT

DIRECCIÓN	: 31 Oriente #1551		
COMUNA	: TALCA	REGIÓN	Maule

2.1.- DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Descripción, Expropiación, Plan Regulador :

El inmueble tasado se encuentra ubicado en sector oriente de la ciudad de Talca, corresponde a un sector de carácter urbano, en donde se observan viviendas de mediana data, con uso predominantemente residencial. Se observan conjuntos de viviendas, de diseño repetitivo, de buena calidad. Cuenta con un importante nivel de equipamiento y servicios en su entorno inmediato entre los cuales se encuentra el Mall Plaza Maule, UCM, supermercados, restaurantes, farmacias, clínicas, colegios, notaría, bancos, entre otros. La zona es de alta plusvalía y demanda en aumento. La vivienda se encuentra cercana a vía principal como calle 2 norte, vía estructurante que conecta con la zona centro de la ciudad. Tiene una buena conectividad y accesibilidad por Avenida 2 norte, a su vez esta cuenta con transporte público.

Sobre el terreno se observa la vivienda original, sin embargo se observan 2 ampliaciones que no están regularizadas, según normativa vigente estas podrían ser regularizadas, por lo que serán consideradas en la valorización de este informe.

La zona según del PRC corresponde a la Zona U-5, no afecto a utilidad pública según Vialidad del PRC vigente.

2.2.- PROGRAMA Y ESPECIFICACIONES TECNICAS

PROGRAMA	
Vivienda Original (79 m2) Living, Comedor, Cocina equipada con muebles fijos; 3 Dormitorios, 2 baño, principal en suite. Esto corresponde a la vivienda original con recepción municipal. Ampliación 1 (8,20 m2) Se observa una ampliación que corresponde a Patio de Servicio techado. Ampliación 2 (16,91 que cuenta como media superficie, valorizando 8,45 m2) Corresponde a Terraza Techada. Cuenta con patio trasero con jardines, rejas y protecciones de ventanas.	
ESTRUCTURA	
La estructura principal es albañilería.	
TERMINACIONES.	
<u>Vivienda Original</u>, cuenta con terminaciones como estuco y pintura en exterior e interior, piso parquet, baños cerámica, artefactos corrientes nacionales, ventanas de aluminio. <u>Ampliación 1</u>, cuenta con estructura de techo de madera y policarbonato. <u>Ampliación 2</u>, se observa estructura de madera y policarbonato.	
Instalaciones	embutidas
Estado	buenas
OBSERVACIONES DE OBRAS COMPLEMENTARIAS: Se observa reja, protección de ventanas y jardines.	

3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

DIRECCION	: 31 Oriente #1551		
COMUNA	: TALCA	REGION	Maule

3.1.- CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

DESCRIPCION PROPIEDAD :

Vivienda Originl: Contempla 1 pisos, la cual cuenta con 79 m2, según levantamiento in situ y SII. La estructura principal es de albañilería. En cuanto a las terminaciones se observan muros con con estuco y pintados, pisos de parquet y ventanales de aluminio.

En cuanto al programa de esta vivienda, se observa lo siguiente 3 dormitorios, 2 baños, cocina y living comedor.

Ampliación 1: Contempla 1 piso, las medidas fueron tomadas con huincha, de donde se obtiene una superficie de 8,20 m2. Patio de servicio techado, con estructura de madera y policarbonato.

Ampliación 2: Terraza de estructura de madera y policarbonato, con una superficie de 8,45 m2 a valorizar.

3.2.- DETALLE ANTECEDENTES MUNICIPALES DE LA PROPIEDAD

Item	Superficie	Nº Perm. Edific./Año	Nº Recep. Final/Año	Regularizado o regularizable	Otros antecedentes DOM
Vivienda 1	79,00	S/A	S/A	SI	Solo vivienda original cuenta con permiso y recepcion
Ampliacion 1	8,20	S/A	S/A	SI	
Ampliacion 2	8,45	S/A	S/A	SI	
Superficie según condición	95,65	S/A	S/A	SI	
Porcentaje según condición	100%	#i VALOR!	#i VALOR!	#i VALOR!	
Acogida a DFL-2	Si	Ley de Copropiedad Inmob.	No	Otra ley:	-
ORIGEN DE LAS SUPERFICIES : Huincha in situ					
OBSERVACIONES :					

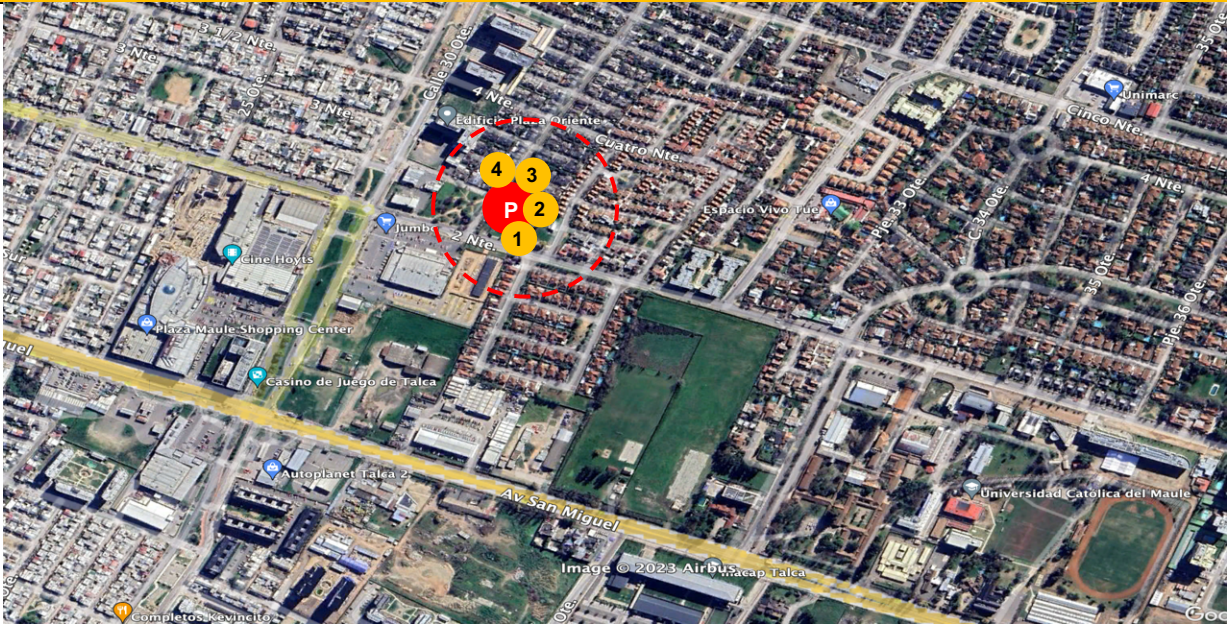
METODOS DE VALORACION

4.- METODOLOGÍA ANALISIS DE MERCADO

DIRECCIÓN :	31 Oriente #1551	
COMUNA :	TALCA	REGIÓN Maule

4.1.- METODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO										
Tipo propiedad: Casa habitación										
Nº	Dirección referencial	Fuente	Fecha Publicación	M² terreno	M² constr.	UF Total	UF/m² terr	UF/m² constr	Valor OOC	Comparación
1	Villa Don Matias	Oferta	13-04-23	200	100	3.792	18,96	37,92	-	similar
2	Villa Don Matias	Oferta	01-04-23	205	105	3.090	15,07	29,42	-	levemente inferior
3	Villa Don Matias	Oferta	01-03-23	200	79	3.370	16,85	42,66	-	levemente inferior
4	Villa Don Matias	Oferta	15-04-23	200	100	3.500	17,50	35,00	-	levemente inferior
Valor total Tasación				206	96	3.936	19,11	41,15	-	
Valor promedio ofertas				201	100	3.568	14,81	31,10	-	

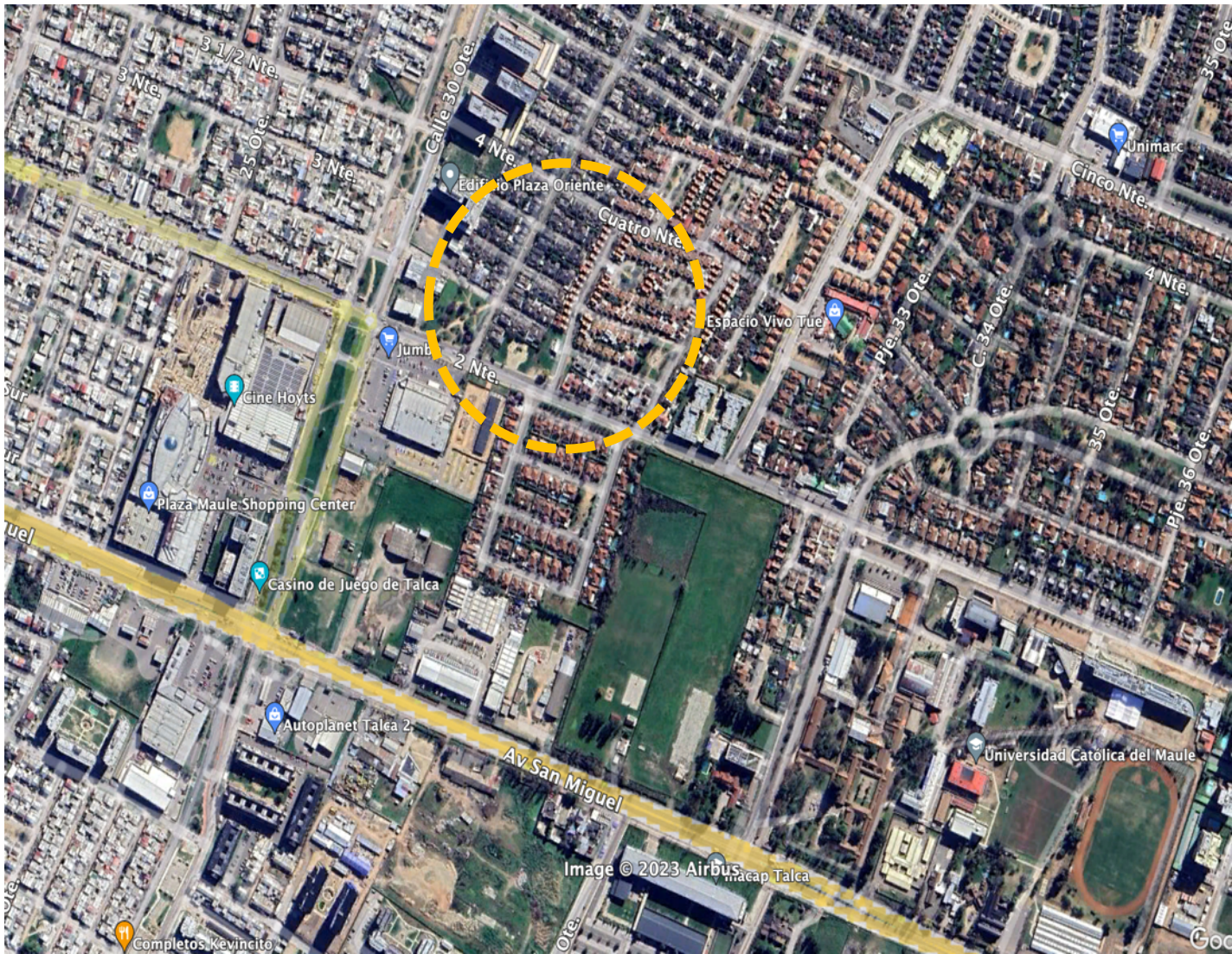
DESCRIPCIÓN DE LAS REFERENCIAS
El siguiente análisis corresponde al resultante del enfoque por comparación de mercado, el cual considera la valoración del inmueble en función de un catastro de ofertas, homologadas de acuerdo a sus atributos de cada comparable respecto al bien valorado, en base a sus características particulares, tanto de superficie, forma, estado, uso de suelo y emplazamiento que coinciden en ajustes de valor según forma y exposición a vías principales y conectividad. Cabe destacar que las referencias corresponden a ofertas afectas a descuentos en venta final por negociación. Ref. 1: Se considera similar en cuanto a ubicación, tipología de casas, superficies de terreno y superficies construidas. LINK: https://www.bienesonline.cl/ficha-casa-venta-talca-talca_CAV139534.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium Ref. 2: Se considera similar en cuanto a ubicación, tipología de casas, superficies de terreno y superficies construidas, sin embargo se considera levemente inferior por que la vivienda tasada esta en mejor estado de conservación y es un terreno esquina. LINK: https://casas.trovit.cl/listing/se-vende-hermosa-casa-en-talca.1x0j1x_k1NG Ref. 3: Se considera similar en cuanto a ubicación, tipología de casas, superficies de terreno y superficies construidas, sin embargo se considera levemente inferior por que la vivienda tasada esta en mejor estado de conservación y es un terreno esquina. LINK: https://cl.tixuz.com/inmuebles/venta/casa/vendo-sector-las-rastras/17077968?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=Chile-Casas Ref. 4: Se considera similar en cuanto a ubicación, tipología de casas, superficies de terreno y superficies construidas, sin embargo se considera levemente inferior por que la vivienda tasada esta en mejor estado de conservación y es un terreno esquina. LINK: https://casa.mercadolibre.cl/MLC-1373261569-las-rastras-villa-don-matias-talca-_JM#position=10&search_layout=grid&type=item&tracking_id=0b25e65c-79da-4a99-a3aa-8e9e079b7922 El valor comercial estimado para la propiedad, está aplicado en función a las características, según parámetros de mercado, considerando su ubicación, el cual se observa un sector residencial.

PLANO DE UBICACIÓN DE REFERENCIAS


5.- PLANO DE UBICACIÓN

DIRECCIÓN	: 31 Oriente #1551		
COMUNA	: TALCA	REGIÓN	Maule

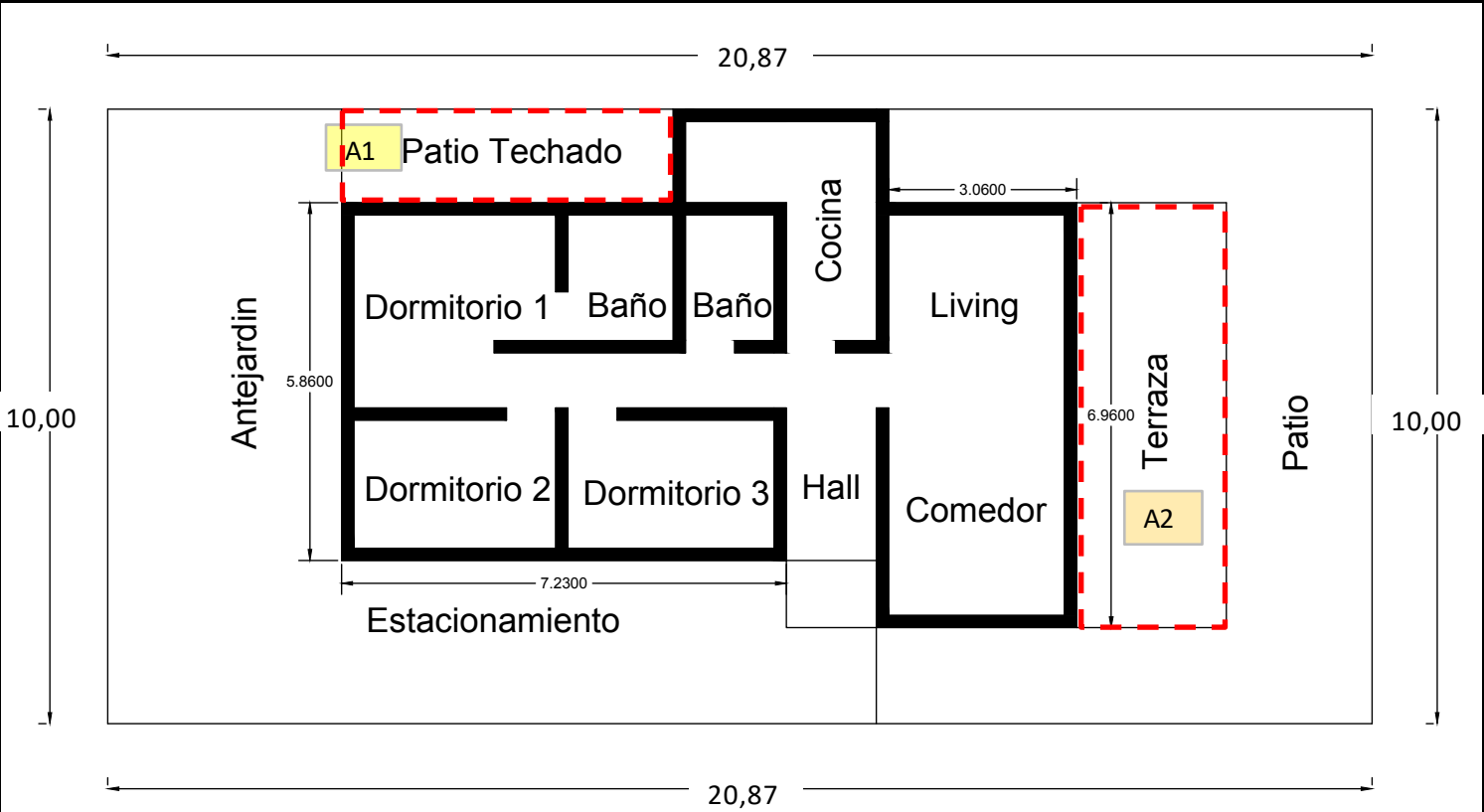
Ubicación del Terreno



DESLINDES Y SUPERFICIE DE CONDOMINIO							
Norte	:	En	20,87	metros con	Pasaje	Superficie to	206,00
Sur	:	En	20,87	metros con	Lote 6	Cesión U.P.	-
Oriente	:	En	10,00	metros con	31 Oriente	Superficie neta	206,00
Poniente	:	En	10,00	metros con	Lote 4		

6.- PLANIMETRIA DE LA PROPIEDAD - PLANO ARQUITECTURA Y CUADRO DE SUPERFICIES

DIRECCIÓN	: 31 Oriente #1551	REGIÓN	Maule
COMUNA	: TALCA		



- A1 Ampliación 1
- A2 Ampliación 2

7.- FOTOGRAFIAS VIVIENDA 1 **Página Nº 1**

DIRECCIÓN : 31 Oriente #1551

COMUNA : TALCA

REGIÓN Maule



Fotografía 1: Calle 31 Oriente



Fotografía 2: Fachada Norte



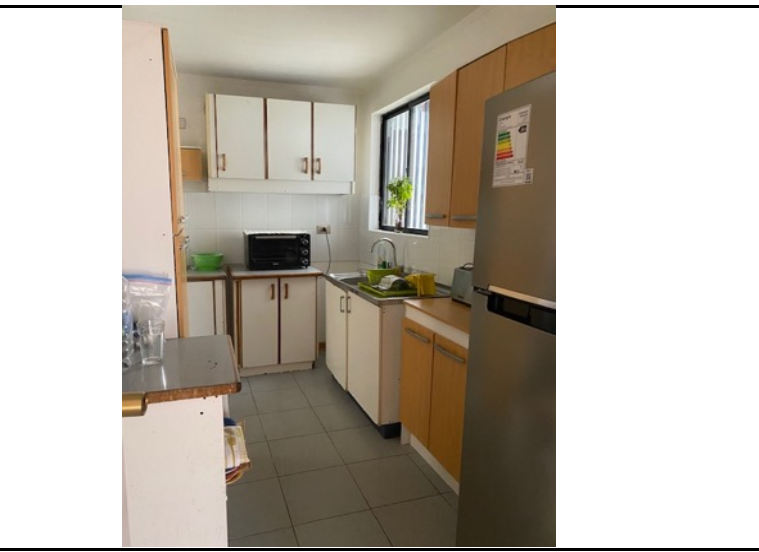
Fotografía 3: Acceso



Fotografía 4: Living



Fotografía 5: Comedor



Fotografía 6: Cocina

7.- FOTOGRAFIAS VIVIENDA 1 Página Nº 1

DIRECCIÓN : 31 Oriente #1551

COMUNA : TALCA

REGIÓN Maule



Fotografía 1: Baño



Fotografía 2: Baño



Fotografía 3: Dormitorio



Fotografía 4: Dormitorio



Fotografía 5: Terraza Techada (A2)



Fotografía 6: Patio de Servicio techado (A1)

DIRECCIÓN	: 31 Oriente #1551		
COMUNA	: TALCA	REGIÓN	Maule

	Servicio de Impuestos Internos		Fecha de Emisión: 11 de Abril de 2025
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL			
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2023			
Comuna	:	TALCA	
Número de Rol de Avalúo	:	00722 - 00005	
Dirección o Nombre del bien raíz	:	31 ORIENTE 1551 DON MATIAS	
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL	
AVALÚO TOTAL	\$		55.752.392
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	\$		53.411.409
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	\$		2.340.983

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

Comuna: TALCA
Número de Rol: 722-5
Dirección de la propiedad: 31 ORIENTE 1551
Destino: HABITACIONAL
Avaluo: \$55,752,392
Avaluo exento: \$53,411,409
Contribución trimestral: \$16,071
Superficie Terreno: 206 m²
Superficie Construcción: 79 m²

(*) El avalúo y contribuciones informadas aquí NO ESTÁN NECESARIAMENTE ACTUALIZADOS. Se deben validar con certificado de avalúo fiscal actualizado en www.sii.cl o en www.tesoreria.cl

LÍNEA 1

Material: Alfarería de ladrillo de arcilla, piedra, bloque de cemento u hormigón celular

Calidad: Media

Año: 2000

Superficie: 79 m²

Destino: HABITACIONAL

Condición:



Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
TALCA	722-5
Dirección o Nombre de la Propiedad	
31 ORIENTE 1551 DON MATIAS	
Ubicación	Reavalúo
URBANA	RAV NO AGRICOLA 2022
Destino	Área Homogénea
HABITACIONAL	HMB109

Catastro Valorizado

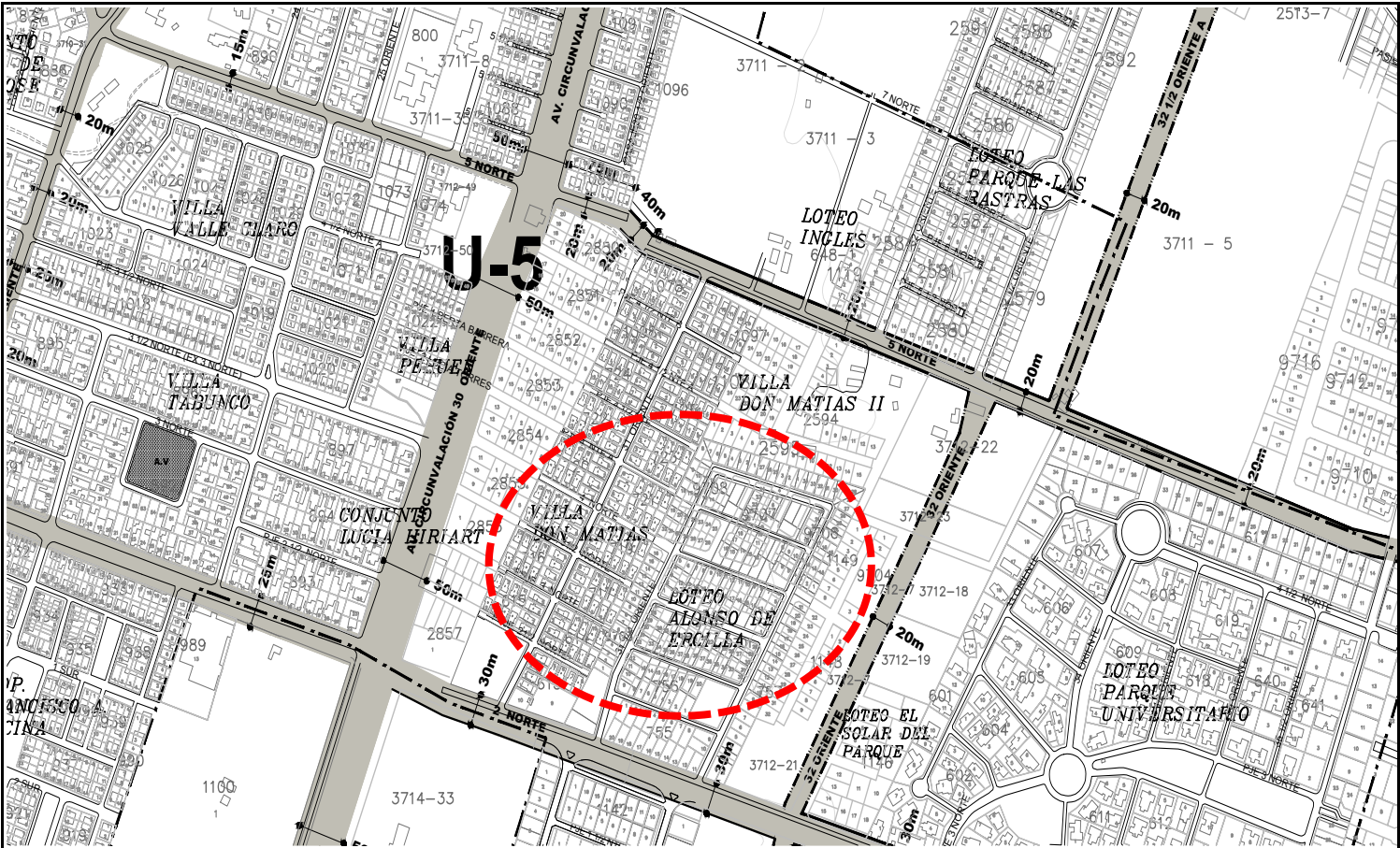
Avalúo Total	\$55.752.392
Avalúo Afecto	\$2.340.983
Avalúo Exento	\$53.411.409

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2023

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

9.- PLAN REGULADOR COMUNAL - ZONA DE EDIFICACION

DIRECCIÓN	: 31 Oriente #1551		
COMUNA	: TALCA	REGIÓN	Maule



ZONA U - 5: RESIDENCIAL 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
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	Investigación Científica, de Transferencia Tecnológica, Innovación Técnica
	Comercio	Supermercado, Centro Comercial, Local Comercial, Restaurante, Cafetería, Fuente de soda, Cabaret, Bar, Playa de Estacionamiento, Centro de Servicio Automotor, Venta de combustibles líquidos.
	Culto y Cultura	Templo, Santuario, Sala de Concierto o Espectáculos, Teatro, Cine, Auditorio, Museo, Biblioteca, Galería de Arte, Centro Cultural, Medios de comunicación.
	Deportes	Estadio, Centro Deportivo, Cancha, Gimnasio, Multicancha, Piscina, Sauna, Baño Turco
	Educación	Educación superior, técnica, media, básica, básica especial, parvularia.
	Esparcimiento	Juegos Mecánicos, Juegos Electrónicos, Juegos de salón, Piscinas públicas.
	Salud	Hospital, Clínica, Policlínico, Consultorio, Posta, Centro de Rehabilitación, Cementerio, Velatorio, Crematorio, 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
INFRAESTRUCTURA	Inofensivas	Taller, Almacenamiento
	Inofensivas	Todas las actividades.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS		

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN USOS RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO	
Superficie Predial Mínima	200 m²
Coefficiente de Ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de Constructibilidad	3
Agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo.
Distanciamiento	OGUC.
Altura Máxima de Edificación	Según Rasante OGUC. y según Artículo 3° de esta Ordenanza Local
Adosamiento	Según OGUC. y Artículo 5° de esta Ordenanza Local
Antejardín	Se exige, según Artículo 6° de esta Ordenanza Local
Densidad Máxima	540 hab/há.

11.- DOCUMENTOS

DIRECCIÓN	: 31 Oriente #1551	
COMUNA	: TALCA	REGIÓN Maule

CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE TALCA
CAMILA JORQUIERA MONARDEZ
Copia Autorizada Fs 2092 Nro 3065 de 2023, Registro de Propiedad.

Nº 3065 Talca, seis de Abril de dos mil veintitrés.- Los herederos de la
sucesión de doña
LERMANDA, cédula nacional de identidad
compuesta por sus hijos: doña
cédula nacional de identidad
con domicilio en la comuna de Talca; doña
cédula nacional de identidad
con domicilio en la comuna de Talca; doña
cédula
nacional de identidad con domicilio en la comuna
de San Pedro de La Paz; y doña
cédula nacional de identidad
con domicilio en la comuna de San Fernando; según consta de la
Posesión Efectiva de su herencia inscrita en el Registro Nacional
de Posesiones Efectivas con el N° 13.505 del año 2023; son
dueños en tal carácter de la Propiedad ubicada en calle 31 Oriente
N°1551 que corresponde al Lote N°5, de la manzana D, del
Conjunto Habitacional Don Matias V Etapa, de la comuna y
provincia de Talca, que según plano archivado bajo el N°483 al
final del Registro de Propiedad del año 2000, tiene una superficie
de 206,00 metros cuadrados y deslinda: NORTE, en veinte coma
ochenta y siete metros con Pasaje del plano; SUR, con lote seis de
la misma manzana; ORIENTE, con calle 31 Oriente, calle de su
ubicación; PONIENTE, en diez metros con lote cuatro de la
misma manzana.- El título anterior se encuentra inscrito a fojas
ocho mil cuatrocientos treinta (8430) número dos mil seiscientos
setenta y uno (2671) del Registro de Propiedad del año dos mil
ocho (2008).- Documento queda archivado bajo el N° 1513 al
final del presente Registro.- Rol de avalúo N° 722-5.- Requirió
don Cesar Ignacio Cruzat Guerrero.- Doy Fe.-

Según Certificado c
Pago Total d
Impuesto de Herenc
Nro 5146957 c
fecha 28 de Febrer
del año 2023 d
Servicio de Impuest
Internos, consta qu
las asignaciones qu
comprenden
herencia del cent
han pagado el tot
del impuest
establecido, en la L4
16.271 sobi
Herencias.
Asignaciones
Donaciones.- Dich
certificado quec
agregado al final d
presente Registro oc
el Nro 1514.- Talca C
Abril de 2023.-

CERTIFICO: Que la presente copia es testimonio fiel de su original , la que a la

CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE TALCA
CAMILA JORQUIERA MONARDEZ
Copia Autorizada Fs 2092 Nro 3065 de 2023, Registro de Propiedad.

fecha se encuentra vigente.- Talca, 11 de Abril del año 2023.-

11.- DOCUMENTOS

DIRECCIÓN	:	31 Oriente #1551		
COMUNA	:	TALCA	REGIÓN	Maule



Certificado de Deuda

NOMBRE
DIRECCION 31 ORIENTE 1551 COMUNA TALCA
ROL 150-00722-005

Total Deuda Liquidada Morosa		Total Deuda No Vencida Liquidada		Acogidos ART 196 y 197 DEL C.T.	
CLP	16,071	CLP	16,071		

Deuda :Morosa (CLP)

FORMULARIO	TIPO	FOLIO	FECHA VCTO.	DEUDA NETA	REAJUSTE	INTERES	MULTA	TOTAL
30	30	1500722123	30-Abr-2023	16,071	0	0	0	16,071
Total Deuda Morosa (CLP)				16,071	0	0	0	16,071

Deuda No Vencida CLP

FORMULARIO	TIPO	FOLIO	FECHA VCTO.	DEUDA NETA	REAJUSTE	INTERES	MULTA	TOTAL
30	30	1500722223	30-Jun-2023	16,071	0	0	0	16,071
Total Deuda No Vencida (CLP)				16,071	0	0	0	16,071

Fecha de Emisión del Certificado: 01-05-2023

(Liquidada al: 01-05-2023)

Emitido a las: 22:30

El Servicio de Tesorería certifica que de acuerdo al estado de la Cuenta Única Tributaria del ROL TALCA 150-00722-005, éste registra deuda por el(los) formulario(s) detallado(s) precedentemente.

La Institución o persona ante quien se presenta este certificado, podrá verificar su autenticidad en www.tgr.cl, ingresando el número del código de barra que se indica en certificado.

IMPORTANTE

DOCUMENTO NO VALIDO PARA PAGAR EN INSTITUCIONES RECAUDADORAS



001SD202312130888152