

INFORME DE TASACIÓN
FINES GENERALES
VIVIENDA UNIFAMILIAR

| | |
|-------------------|--------------|
| Fecha de Tasación | 27/03/2023 |
| Valor UF | \$ 35.580,07 |

| | |
|-------------------------------|--|
| CLIENTE | |
| RUT CLIENTE | |
| PROPIETARIO | |
| RUT PROPIETARIO | |
| DIRECCIÓN | AVDA LAS TINAJAS LT-A 1 FDO BELLAVISTA |
| CONJUNTO | FDO BELLAVISTA |
| DIRECCIÓN SEGÚN S.I.I. | AVDA LAS TINAJAS LT-A 1 FDO BELLAVISTA |
| ROL DE AVALUO | 4106-90 |
| COMUNA | MAULE |
| CIUDAD | TALCA |
| REGION | Del Maule |
| COORDENADAS | Long 71°42'3.57"O Lat 35°25'47.97"S |
| DERECHOS DE AGUA | No Aplica |
| SERVIDUMBRE DE PASO | No Aplica |
| INSCRIPCIÓN CBR | FOJAS 8331 N° 3880 AÑO 2013 CBR TALCA |

| | |
|----------------------|----------------|
| Antigüedad | 2013 |
| Vida Útil Remanente | 70 |
| Avalúo Fiscal | \$ 132.850.088 |
| Acogida a DFL2 | No aplica |
| Sello Verde | NO |
| Coprop. Inmobiliaria | NO |
| Ocupante | PROPIETARIO |
| Tipo de Bien | HABITACIONAL |
| Destino Según S.I.I. | HABITACIONAL |
| Uso Actual | HABITACIONAL |
| Uso Futuro | HABITACIONAL |
| Tesorería | \$ - |
| Permiso Edificación | S/ANT |
| Recepción Definitiva | S/ANT |

FOTO PRINCIPAL



DESCRIPCIÓN DEL BIEN

La propiedad ubicada en el sector las tinajas del antiguo FUNDO BELLAVISTA, de la comuna de Talca, zona urbana, pero de características rurales o agro residencial, el terreno se encuentra en un área de predominancia agrícola cercano al río claro en la periferia poniente de la ciudad de Talca, el loteo es de características básicas con camino pavimentado en, con una consolidación baja de los predios vecinos, además corresponde a una hijuela de un predio e 5000 m2.

El sector no presenta equipamientos básicos en su entorno cercano como escuelas, jardín infantil, u otros de esta índole solo comercio y locales de comida típica.

Pertenece a una zona urbana denominada U-15 VIVIENDA

Cuenta con 1500 m2 de terreno y 406.9 m2 de edificación en tres edificaciones de distinto uso, dos de vivienda y una de bodegaje, sin antecedentes de tramitación municipal.

Con un programa arquitectónico que se desglosa en

vivienda 1 living, comedor, cocina, 3 baños, 4 dormitorios, estar familiar, logia, patio de servicio, terraza, quincho interior, salas de juegos .

vivienda 2 living, comedor, cocina, 2 baños, 3 dormitorios, dormitorio servicio, terraza, quincho interior.

Bodega

La estructura de la vivienda es mixta de tabiquería con revestimiento en malla y estuco grueso, por el interior tabiquerías terminadas en placas y cerámicos según corresponda al recinto, de terminaciones se cuenta con pavimentos cerámicos en zonas húmedas y comunes, ventanas de aluminio simple y puertas de madera placarol, cielos rasos en yeso cartón y madera y cubierta de de zinc alum.

VALOR TASACIÓN

UF

7289

\$

259.330.175

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

La propiedad ubicada en el sector las tinajas del antiguo FUNDO BELLAVISTA, de la comuna de Talca, zona urbana, pero de características rurales o agro residencial, el terreno se encuentra en un área de predominancia agrícola cercano al río claro en la periferia poniente de la ciudad de Talca, el loteo es de características básicas con camino pavimentado en, con una consolidación baja de los predios vecinos, además corresponde a una hijuela de un predio e 5000 m2.

El sector no presenta equipamientos básicos en su entorno cercano como escuelas, jardín infantil, u otros de esta índole solo comercio y locales de comida típica.

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

Cuenta con 1500 m2 de terreno y 406.9 m2 de edificación en tres edificaciones de distinto uso, dos de vivienda y una de bodegaje, sin antecedentes de tramitación municipal.

Con un programa arquitectónico que se desglosa en

vivienda 1 living, comedor, cocina, 3 baños, 4 dormitorios, estar familiar, logia, patio de servicio, terraza, quincho interior, salas de juegos .

vivienda 2 living, comedor, cocina, 2 baños, 3 dormitorios, dormitorio servicio, terraza, quincho interior.

Bodega

ESTRUCTURAS Y TERMINACIONES

La estructura de la vivienda es mixta de tabiquería con revestimiento en malla y estuco grueso, por el interior tabiquerías terminadas en placas y cerámicos según corresponda al recinto, de terminaciones se cuenta con pavimentos cerámicos en zonas húmedas y comunes, ventanas de aluminio simple y puertas de madera placarol, cielos rasos en yeso cartón y madera y cubierta de zinc alum.

URBANIZACIONES

La propiedad cuenta con electricidad de red y agua potable y alcantarillado de solución particular. La vía de acceso cuenta con material pavimento asfalto

| | |
|----------------------------|--|
| Zona de Edificación | URBANO |
| Zona de Usos | U-15 VIVIENDA |
| Usos Permitidos | TODOS LOS PERMITIDOS |
| Usos Prohibidos | TODOS LOS INDICADOS COMO NO PERMITIDOS |
| Zona de Edificación | U-15 VIVIENDA |
| Sup Predial Mínima | 1800 |
| Coef. de Constructibilidad | 0,26 |
| Coef. Ocupación de Suelo | 13,0% |
| Altura máxima | 8,4 |
| Antejardín | ART 6 PRC |
| Agrupamiento | AISLADO |
| Densidad | 24 HAB/HA |

CARACTERISTICA DEL TERRENO

| | | | |
|--------------|-----------|---------------|-------|
| Forma | REGULAR | Superficie | 1500 |
| Topografía | IRREGULAR | Frente | 29,95 |
| Expropiación | No | Fondo | 52 |
| | | Contra frente | 28,9 |

URBANIZACIONES

| | | | | |
|----------------|---|------------|--------|--------|
| Pavimento | X | ASFALTO | | |
| Alcantarillado | x | PARTICULAR | BASICO | PROPIO |
| Agua Potable | x | PARTICULAR | BASICO | PROPIO |
| Pozo | X | PARTICULAR | BASICO | PROPIO |
| Electricidad | x | RED | BASICO | CGE |

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

| | | | | | |
|----------------|---|-------------|---|------------------|---------|
| Hall de Acceso | 1 | Bodega | 1 | Agrupamiento | AISLADO |
| Living | 1 | Despensa | 1 | Conservación | NORMAL |
| Comedor | 1 | Logia | 1 | Calidad de Edif. | NORMAL |
| Terraza | 1 | Estar | 1 | | |
| Habitaciones | 4 | Quincho | 1 | | |
| Cocina | 1 | Sala juegos | 1 | | |
| Baño | 3 | | | | |

| | | | |
|----------------|---------------|----------------------------|---------------|
| Muros | TABIQUERIA | Revestimiento Ext. | ESTUCO |
| Tabiques | ACERO LIVIANO | Revestimiento Int. Secas | PINTURA |
| Entrepiso | MADERA | Revestimiento Int. Húmedas | CERAMICO |
| Escalera | MADERA | Pav. Zonas Secas | CERAMICO |
| Techumbre | CERCHA MADERA | Pav. Zonas húmedas | CERAMICO |
| Cubierta | ZINC | Cielos | YESO - MADERA |
| Puertas | PLACAROL | Artefactos Sanitarios | BASICOS |
| Marco Ventanas | ALUMINIO | Mobiliario | BASICOS |
| Ventanas | SIMPLE | | |

VALORIZACIÓN FÍSICA / COSTO REPOSICIÓN DEPRECIADO

| TERRENO | Unidad | CANTIDAD m2 | \$/ m2 | U.F. / m2 | Valor U.F. |
|--------------------------|--------|-------------|----------------------|-----------|---------------|
| Terreno total | m2 | 1500 | \$ 8.895 | 0,25 | 375,00 |
| Subtotal Terrenos | | | \$ 13.342.526 | | 375,00 |

| CONSTRUCCIONES | MATERIAL | AÑO | PRENDA | RECEP. | Unidad | CANTIDAD m2 | \$/ m2 | U.F. / m2 | Valor U.F. |
|--------------------------------|----------|------|--------|--------|-----------|---------------|-----------------------|-----------|---------------|
| VIVIENDA 1 | E | 2013 | NO | S/ANT | m2 | 256,73 | \$ 640.441 | 18,00 | 4621,14 |
| VIVIENDA 2 | E | 2013 | NO | S/ANT | m3 | 122,42 | \$ 640.441 | 18,00 | 2203,56 |
| BODEGA | E | 2013 | NO | S/ANT | m4 | 27,75 | \$ 355.801 | 10,00 | 277,50 |
| Subtotal Construcciones | | | | | m2 | 379,15 | \$ 252.696.773 | | 7102,2 |

| OBRAS COMPLEMENTARIAS | SI | Unidad | Valor U.F. |
|---------------------------------------|----|--------|------------|
| PISCINA | | | 100 |
| CIERRES Y TERRAPLENES | | | 50 |
| | | | 0 |
| Subtotal Obras Complementarias | | | 150 |

TOTAL VALOR COMERCIAL TASACIÓN \$ 271.376.310 UF 7627,20

VALOR DE MERCADO / ANÁLISIS DE MUESTRAS

| Datos de la Propiedad | Tipología | Calidad | Fuente | m2 Terr. | m2 Const. | UF/m2 T | Valor Uf |
|-----------------------|-----------|----------|--|----------|-----------|---------|----------|
| R1 LOMAS DE RAUQUEN | CASA | SUPERIOR | nta-en-condominio-lomas-de-r | 5300 | 240,0 | 1,80 | 9556,00 |
| R2 LOMAS DE RAUQUEN | CASA | SUPERIOR | a-en-venta-en-lomas-de-rauq | 5400 | 220,0 | 1,48 | 8010,00 |
| R3 LOMAS DE RAUQUEN | CASA | SUPERIOR | .cl/propiedad/casa-en-condon | 5200 | 240,0 | 1,73 | 8993,80 |
| R4 LOMAS DE RAUQUEN | CASA | SUPERIOR | ww.toppropiedades.cl/propied | 5000 | 480,0 | 3,70 | 18500,00 |
| R5 LOMAS DE RAUQUEN | CASA | SUPERIOR | e-espectacular-casa?utm_sour | 6200 | 533,0 | 2,29 | 14215,00 |
| | | | | | | 2,20 | 11854,96 |

TOTAL VALOR COMERCIAL 7288,64

DIAGNÓSTICO REFERENCIAS

La presente toma como línea de análisis, la comparación con testigos de similares características. El valor asignado se considera acorde a la tipología y calidad constructiva a su emplazamiento dentro de la ciudad y a las superficies asociadas. En este caso en particular, en el sector existe oferta reciente, variando un poco las medidas de terreno y de viviendas. Se toma una muestra variada en relación a las características de la propiedad analizada donde se toma como referencia el valor actual de un terreno en el sector como es la R1 a R5 por tener características similares a la propiedad analizada, comparten características habitacionales y comerciales del sector.

VALOR DE RENTA

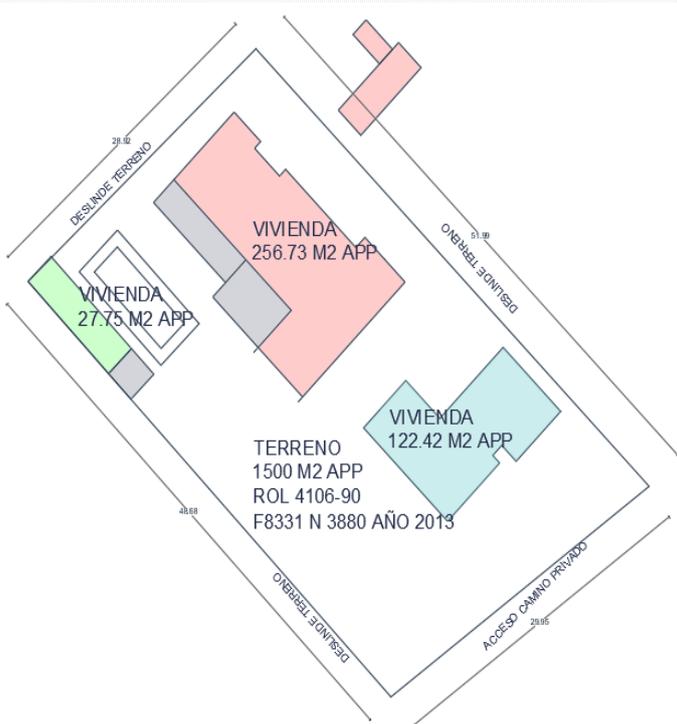
| | | | | | | | |
|----------------------|----------|-------|----|-----------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Renta Mensual (UF) | \$ 28,11 | Meses | 11 | R. Líquida Anual (UF) | 309,1618426 | TOTAL VALOR DE RENTA | 4416,60 |
| Análisis del Mercado | | Tasa | 7% | | | | |

Valor de arriendo mensual se estima en UF 28,11, esto de acuerdo a los antecedentes de mercado castastrados, los cuales fueron ponderados con las cualidades particulares de la unidad analizada. De esta forma si consideramos una ocupación efectiva del bien por 11 meses. Para estimar el valor de la propiedad por medio de su renta se ha considerado una tasa de descuento anual de 7% sobre su Renta Líquida Anual, resultando un Valor de Renta de UF 4416,6

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



ANEXOS



TGR Tesorería General de la República

Certificado de Deuda

NOMBRE: [REDACTED]
 DIRECCION: AVDA LAS TINAJAS LT-A 1 COMUNA: TALCA
 ROL: 150-04106-090

ESTE ROL TALCA 150-04106-090 NO REGISTRA DEUDA

DEUDA FISCAL

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

27 de Marzo de 2023

| Datos Generales | | | | | |
|------------------------------------|--------|---------|--------------|-------|-------------|
| Comuna | TALCA | ROL | 04106-00090 | | |
| Dirección o Nombre de la Propiedad | | | | | |
| 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 | \$ 2.890.582 | Contribución Neta | \$ 7.530 |
| Avalúo Exento | \$ 0 | Sobretasa Sitios No Edificados | \$ 7.530 |
| Avalúo Afecto | \$ 2.890.582 | Adicional 0,025% Avalúo Afecto | \$ 181 |
| Año Término de Exención | | Sobretasa del 0,275% | \$ 0 |
| | | Cuota Aseo Municipal | \$ 10.845 |
| | | Contribución Total | \$ 26.086 |

Avalúo Total Actualizado al 27/03/2023 \$ 132.850.088

LEVANTAMIENTO PROPIEDAD

AVALÚO FISCAL



UBICACION Y REFERENTES

VALOR FINAL RECOMENDADO

| | | |
|-------------------------|-----------|-------------|
| VALOR FÍSICO | UF | 7627 |
| VALOR DE MERCADO | UF | 7289 |
| VALOR RENTA | UF | 4417 |

Se considera que la valorización entregada para la propiedad en estudio se encuentra acorde a la superficie que asocia, su emplazamiento y ubicación dentro del sector y de la ciudad. Se recomienda un valor cercano a las 7289 UF



CRISTIAN CARREÑO ESPINOZA
ARQUITECTO TASADOR
ROL 07-5179

CRISTIAN CARREÑO ESPINOZA
Arquitecto Universidad de Chile