

INFORME DE TASACION

VISADO POR DEPARTAMENTO DE TASACIONES

(Formato Mayo 2015, Versión 8.0) - Senn (c)



N° de Informe	1059
N° Interno Tasador	251151
Fecha de Visita	10-mar-2016
UF a la Fecha	\$ 25.759,73

Tipo de Informe: Tasación **Unidad Solicitante:** Area Hipotecaria **Ejecutivo:** Sebastián Opazo

I. INDIVIDUALIZACIÓN DEL CLIENTE Y PROPIEDAD A TASAR			
Cliente			
Propietario			
Tipo de Bien	Casa en Parcela de Agrado	Rut:	0
Dirección	Nunpay, camino interior, parcela 36, LOTE 2	Rut:	0
Comuna:	Maule	N° s/n	Destino: Agrícola
	Ciudad: Nunpay	N° Depto/Casa	pc 36, Lt 2
		Región	VII Región del Maule

II. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL BIEN TASADO

Parcela Agro residencial, de uso mixto al albergar vivienda y usos agrícolas con cultivos anuales. Posee una superficie de 2,3 hectáreas, ubicada unos 6,0 km al sur-poniente del radio urbano de Talca y cercana a áreas de desarrollo urbano de vivienda social cercana además a la Estación Colín del Tren Talca -Constitución.

Es una zona de preferencia para el cultivo de chacras y explotaciones anuales. Actualmente los cultivos se encuentran cosechados. En los invernaderos se produce tomate y en el resto del terreno lechugas. Posee recursos hídricos suficientes para la utilización del predio, esto a través de 3,2 acciones de agua pertenecientes al canal Sta. Herminia, inscritas a Fjs 261 - N° 245 .Su acceso es por la Ruta K-610 que une Colín con Talca, presenta un nivel aceptable de accesibilidad.

El terreno tiene forma regular y es de topografía plana y se accede por la ruta K-614 que ingresa a la localidad de Colín.

La vivienda está terminada en todas sus instalaciones y se encuentra totalmente regularizada, esta posee 263,24 m2 totales de construcción. Construida en albañilería armada y madera en 2 niveles, además de un quincho y piscina.

III. ANTECEDENTES TECNICO - LEGALES DEL INMUEBLE			
Características	Situación Municipal	N°	Fecha
Usada	Permiso Edificación	213	24-09-15
Antigüedad	Certificado Recepción	158	11-12-15
Vida Util	Permiso ampliación		
Vida Remanente	Certificado Recepción		
Sello de Gases	Leyes que se Acoge		
	Leyes que se Acoge		
		Superficie m2	Identificación SII / Tesorería
		263,24	N° Rol Principal 164-127
		263,24	N° Rol (es) Sec.
			Total Avalúo Fiscal \$ 9.015.382
			Contribuciones Al día
			Expropiaciones no afecta

IV. VALORES UNITARIOS CONSIDERADOS POR TASADOR											VALORES VISADOS AREA TASACIONES				
Item N°	Rol N°	Nombre	Superficie m²	Forma	Topografía	Frente m.	Fondo m.	Valor Unitario \$/m²	UF/m²	Total \$	Ajuste %	Comercial UF	Liquidación UF	Seguro UF	
A	164-127	Lote2	23.000,00	Irregular	Plano			4.379	0,17	100.720.544	0	3.910	2.933	0	
B									0,00	0	0	0	0	0	
C									0,00	0	0	0	0	0	
23.000,00 m² de terreno							Sub Total Terreno			0,17	100.720.544	Total	3.910	2.933	0

Item N°	Rol N°	Nombre	Superficie m²	Año Const.	Estructura Tipo	Calidad	Situación Municipal	Prenda 0:No 1:Si	Valor Unitario \$/m²	UF/m²	Total \$	Ajuste %	Comercial UF	Liquidación UF	Seguro UF
1	164-127	primer piso	139,20	2010	C. Albañilería	2 Buena	4	0	360.636	14,00	50.200.562	0	1.949	1.462	1.949
2	164-127	segundo piso	92,83	2010	E. Madera	2 Buena	4	0	283.357	11,00	26.304.033	0	1.021	766	1.021
3	164-127	quincho	31,21	2010	C. Albañilería	2 Buena	4	0	231.838	9,00	7.235.651	0	281	211	281
4										0,00	0	0	0	0	0
5										0,00	0	0	0	0	0
263,24 m² totales construidos							Sub Total Construcciones			12,35	83.740.245	Total	3.251	2.438	3.251

Item N°	N° Ident.	Nombre (Detalle de bienes sin rol - solo para uso y goce exclusivo)	Cantidad (Unidades)	Prenda 0:No 1:Si	Valor Unitario \$	UF	Total \$	Ajuste %	Comercial UF	Liquidación UF	Seguro UF
1				0		0	0	0	0	0	0
2				0		0	0	0	0	0	0
3				0		0	0	0	0	0	0
Sub Total Bienes Uso y Goce								0	0	0	0

Item N°	Rol N°	Nombre	Cantidad (Unidades)	Prenda 0:No 1:Si	Valor Unitario \$	UF	Total \$	Ajuste %	Comercial UF	Liquidación UF	Seguro UF		
1		piscina	1	0	6.620.251	257	6.620.251	0	257	193	257		
2		invernaderos (5000m2)	1	1	7.727.919	300	7.727.919	0	300	150	300		
3						0	0	0	0	0	0		
4						0	0	0	0	0	0		
5						0	0	0	0	0	0		
Sub Total Obras Complementarias								557	14.348.170	Total	557	343	557

V. VALORES FINALES DE TASACION Y CALIDAD DE LA GARANTIA				VALORES DE TASACION		UF	\$	UF	\$
Calidad de la Garantía: Buena				Total Tasación Física		7.718	198.808.959	7.718	198.808.959
Según el análisis de ubicación, características de la propiedad y desarrollo del entorno, se determina que la propiedad tasada es una buena garantía. El criterio de valorización empleado se basó en un análisis de la oferta actual encontrada para propiedades de similares características, ajustándose a condiciones actuales de mercado				Arriendo Estimado (mes)		31	800.000	31	800.000
				Valor Renta (tasa) 6,0%		5.695	146.700.000	5.695	146.700.000
				Ocupación (meses) 11,00		3.808	98.088.415	3.808	98.088.415
				Seguro Recomendado		7.718	198.808.959	7.718	198.808.959
				Valor Comercial		7.718	198.808.959	7.718	198.808.959
				Valor Liquidación 20%		6.174	159.047.168		

VI. RECOMENDACIONES DEL TASADOR				IDENTIFICACION DEL TASADOR		FIRMA	
				Nombre empresa	Tinsa S.A.	 Rut Emp. 96.907.350-1	
				Fono / mail	2 596 29 00		
				Nombre Tasador	Samuel Jara		
				Profesión Tasador	Arquitecto		
				Supervisor	Camilo Carrasco Zúñiga		

VALORES DE TASACION APROBADOS PARA REGISTRAR EN SISTEMA DE GARANTIAS DE BANCO ITAU									
VALORES DE GARANTIA	HIPOTECA			PRENDAS (Deben estar constituidas)			VALOR TOTAL TASACION		VISACION APROBADA POR:
	Ajuste	UF	\$	Ajuste	UF	\$	UF	\$	
COMERCIAL		7.418	191.081.040		300	7.727.919	7.718	198.808.959	Visado Departamento de Tasaciones Paula Vega Ch. Fecha: 16-03-2016
LIQUIDACION	25%	5.563	143.310.780	50%	150	3.863.960	5.713	147.174.740	
AJUSTE SBIF	10%	6.676	171.972.936	50%	150	3.863.960	6.826	175.836.896	
SEGUROS		3.508	90.360.496		300	7.727.919	3.808	98.088.415	
Códigos Bien	BAC	155	Tabla T 47	03					

Observaciones al Informe:
PROPIEDAD CONSIDERA PRENDAS DADO QUE SE PUEDEN DESPLAZAR O MOVER DESDE SU EMPLAZAMIENTO INICIAL.

Nº Solicitud Tasación	Cliente
251151	R.U.T.

VII. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

CROQUIS DE UBICACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Sector de ingreso:	Alto	Tendencia:	Expansión
Interés del sector:	Medio-Alto	Conservación:	Bueno
Colegios:	Lejanos	Comercio:	Lejanos
Ubicación calle:	Interior	Locomoción:	Cercana
Arteria principal:	k-614		

NORMATIVA MUNICIPAL

La comuna de Maule se rige por la O.G.U.C

No tiene PRC

VIII. EMPLAZAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES EN LA PROPIEDAD Y DESLINDES DEL TERRENO (DIBUJAR)

Identificación de las Edificaciones

Nº	Nombre
1	primer piso
2	segundo piso
3	quincho
4	0
5	0



IX. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Programa de Recintos	<p>Primer piso: acceso a hall que distribuye al living al poniente, comedor hacia el oriente, y la habitación principal hacia el sur, esta posee baño en suite. Desde el comedor se puede acceder a la cocina y desde la cocina a una habitación de servicio con un baño. En hall además se ubica la escalera que da acceso al segundo piso, bajo la escalera se puede encontrar un medio baño utilizado para las visitas.</p> <p>Segundo piso: posee una amplia sala de estar, con acceso hacia 3 habitaciones y un baño.</p>
Estructura	albañilería reforzada y cerchas de madera en primer piso y tabiquería de madera en segundo piso.
Entrepiso	vigas de madera.
Techumbre y Cubierta	cerchas y tijerales de madera, cubierta de teja chilena.
Terminación exterior	estuco térmico, pintado con esmalte
Terminación interior	cerámica en zonas húmedas, pintura latex en interior.
Divisiones interiores	albañilería en primer piso, tabiquería de madera en segundo piso.
Pavimentos	cerámica en zonas húmedas, alfombra en dormitorios
Cielos	listoneado de madera de 2x2" y volcánita de 10 mm. En zonas húmedas se utiliza internit de 6mm.
Puertas / Ventanas	ventanas de aluminio con vidrio doble, puertas de madera con marcos de madera
Artef. sanitarios, grifería	porcelanato color blanco.
Muebles fijos y zócalos	no aplica
Aislación y calefacción	la aislación es de poliestireno expandido de 100mm entre cerchas y de 50mm en tabiquería de 2do piso. Chimenea a leña
Otros	-
Obras Complementarias (Hipotecables - Prendables)	quincho : pavimentos de hormigón, cubierta estructurada en madera y teja chilena.

Nº Solicitud Tasación	Cliente:
251151	R.U.T.

X. CRITERIOS DE TASACION

Para efectos de estimar el valor comercial de la propiedad, se han considerado entre otros los siguientes antecedentes, que han sido complementados con la apreciación y experiencia del tasador, los que en su conjunto permiten concluir en el Valor Comercial asignado al inmueble :

A) Valor de Adquisición

Antecedente	Fecha	Monto UF	Observación
Sin Información			

B) Comparación de Mercado: Referencias de Bienes Similares o Comparables (Ventas reales CBR / Valores de Ofertas)

Nº	Dirección / Ubicación	Superficies m ²		Total UF	Indices Referencia UF/m ²		Fuente (Nombre - Fono)
		Terreno	Edificación		Terreno	Edificado	
1	Loteo Piedras Blancas	5.018,00	180,00	5.200	1,04	28,89	http://www.portalinmobili
2	Sector Providencia	11.000,00	415,00	10.315	0,94	24,86	http://www.portalinmobili
3	Ubicada junto al río lirca y	64.000,00	311,00	13.671	0,21	43,96	http://www.vivastreet.cl/lo
4	Loteo Piedras Blancas	5.080,00	173,00	5.031	0,99	29,08	http://casas.mitula.cl/det
5	camino Las Rastras	5.600,00	426,00	14.800	1,04	34,74	http://www.portalinmobili
6	Parcela en Lomas de Rauquén, camino	5.945,00	153,00	5.000	1,04	32,68	http://www.portalinmobili
Promedio de la Muestra		16.107,17	276,33	9.003	0,56	32,58	

Valor Comercial Estimado por Tasador	23.000,00	263,24	7.718	0,34	29,32
---	------------------	---------------	--------------	-------------	--------------

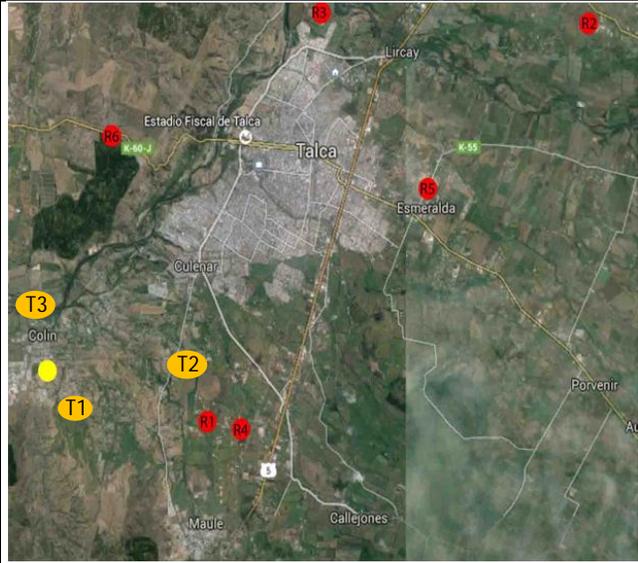
B-1) Comparación de Mercado: Referencias de sitios rurales Similares o Comparables (Valores de Ofertas)

Nº	Dirección / Ubicación	Superficies m ²		Total UF	Indices Referencia UF/m ²		Fuente (Nombre - Fono)
		Terreno	Edificación		Terreno	Edificado	
1	parcelas de agrado sector numpay	5.000,00		970	0,19	0,00	http://cl.tixuz.com/inmue
2	CAMINO VIEJO A MAULE	20.000,00		3.881	0,19	0,00	http://casas.trovit.cl/index
3	terreno en Colín	8.700,00		970	0,11	0,00	http://casas.trovit.cl/index
Promedio de la Muestra		11.233,33		1.941	0,17	-	

C) Resumen y Comparación de Valores Recopilados en base a índices

Dirección / Ubicación	Superficies m ²		Total UF	Indices Referencia UF/m ²		Observación
	Terreno	Edificación		Terreno	Edificado	
A) Valor de Adquisición	23.000,00	263,24	0	0,0	0,0	
B) Promedio Referencias de Mercado	16.107,17	276,33	9.003	0,6	32,6	
C) Valor Físico (indicado en primera hoja)	23.000,00	263,24	7.718	0,3	29,3	
D) Valor Renta (indicado en primera hoja)	23.000,00	263,24	5.695	0,2	21,6	
			Promedios	0,3	20,9	

Conclusión: Análisis y Metodología Utilizada Para Efectos de Estimar Los Valores de Tasación

Muestra de Mercado con Plano de Referencia (Legible)	Metodología Utilizada
	<p>1. Metodología utilizada comparativa</p> <p>2. Análisis de las Muestras</p> <p>Para respaldar la valoración se consideró propiedades emplazadas cercanas a Talca. En sectores de similar superficie de terreno, porque es muy difícil encontrar en el mercado terreno de similares características en el mismo sector del terreno tasado, se buscaron sitios donde el valor del m² es similar a los valores del sector donde se ubica la propiedad.</p> <p>Sus valores de entre UF 5000 y UF 14000 varían dependiendo de su ubicación y superficie de m²</p>

XI. DECLARACION TASADOR / VISADOR

- 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, ni con las personas que participan en la operación.
- 3.- Que ha inspeccionado personalmente la vivienda, por dentro y por fuera. La información que esta ficha presenta es totalmente verdadera y no ha obviado nada de importancia.
- 4.- Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener la vivienda y su vecindario están mencionados.
- 5.- Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requeridas en este informe, han sido preparados por el tasador firmante.

Se debe señalar que el presente Informe de Tasación, corresponde a una individualización y descripción general de las principales características técnicas-construccionales del(os) inmueble(s) tasado(s) y que se ofrece(n) en garantía al banco y su única finalidad es la de llegar a estimar un valor comercial de dichos bienes, a fin de aceptarlos o rechazarlos como Garantía Bancaria. Por ende, 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.

Por otro lado, el presente estudio ha sido realizado por un tasador profesional externo aceptado y calificado por el banco, con la finalidad de cumplir con la normativa impuesta al respecto por el ente regulador, todo sin perjuicio que el cliente a modo personal haya contratado, contrate paralelamente o pueda contratar en forma posterior a este informe, otro estudio o informe de tasación con sus propios profesionales y asesores técnicos.

Nº Solicitud de Tasación	Solicitante	Jose Augusto Salas Avila
251151	R.U.T.	8 685 538 - 0

XII. SE DEBE INCLUIR IMAGEN DEL AVALUO FISCAL DEL SII

Ingresar Rol Principal: 164-127
 Ingresar Rol Secundario: _____
 Ingresar Total Avalúo Fiscal: \$ 9.015.382

Pegar imagen roles

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

08 de Marzo de 2016

Este Rol se encuentra en estado de Subdivisión Parcial.

Datos Generales			
Comuna	MAULE	ROL	00164-00127
Dirección o Nombre de la Propiedad			
Nombre del Propietario			
Ubicación	RURAL	Destino	AGRICOLA
		Serie	AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2015			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4	
Avalúo Total	\$ 6.885.241	Contribución Neta	
Avalúo Exento	\$ 6.885.241	Sobretasa Sitios No Edificados	
Avalúo Afecto	\$ 0	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	
		Cuota Aseo Municipal	
		Contribución Total	

Avalúo Total Actualizado al 08/03/2016 \$ 9.015.382

TALCA

metros con parcela treinta y cinco y con resto de la propiedad del vendedor, canal de por medio; ORIENTE: en 131,50 metros con propiedad del vendedor, y PONIENTE: en 159,00 metros con resto de la propiedad del vendedor en línea irregular que une los puntos E-I-J y K del plano respectivo. Inscrita a nombre del demandado a fojas cinco mil setecientos cuarenta número tres mil cincuenta y siete, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, año 1996. Además don GERARDO FAVIO BERNALES ROJAS, en la calidad que comparece, vende, cede y transfiere a don [REDACTED] quien compra, acepta, adquiere, recibe y se adjudicó para sí, en calidad de subastador LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS, que sirven para el riego de una parte o LOTE de la Parcela Treinta y seis del Proyecto de Parcelación Numpay, denominado LOTE DOS, ubicado en la comuna de Maule, consistentes en: TRES COMA DOS ACCIONES DE AGUAS DEL CANAL SANTA HERMINIA, y se encuentran inscrita a nombre del demandado a fojas doscientos sesenta y uno número doscientos cuarenta y cinco, del Registro de Propiedad de Aguas, del Conservador de Bienes Raíces de Talca, año 1996. El demandado adquirió el LOTE DOS y LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS, por compra a don Roberto Hernán Méndez Calderón, según consta de la escritura pública de fecha 10 de junio de 1996, otorgada ante don Eduardo Ramírez Letelier, Notario Público

XIII. ANTECEDENTES UTILIZADOS

- | | | | |
|--|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Escritura de Compraventa | <input checked="" type="checkbox"/> Permiso Edificación | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | <input type="checkbox"/> Certificado |
| <input type="checkbox"/> Escritura de Hipoteca | <input checked="" type="checkbox"/> Recepción Municipal | <input type="checkbox"/> Expediente | <input type="checkbox"/> Certificado Informes |
| <input checked="" type="checkbox"/> Certificado Avalúo | <input type="checkbox"/> Certificado No Expropiación | <input checked="" type="checkbox"/> Otros | <u>EETT de la regularización</u> |

Nº Solicitud de Tasación 251151	Solicitante R.U.T.
------------------------------------	-----------------------

XIV. REGISTRO FOTOGRAFICO MINIMO DE LA PROPIEDAD



Vistas Generales del Sector



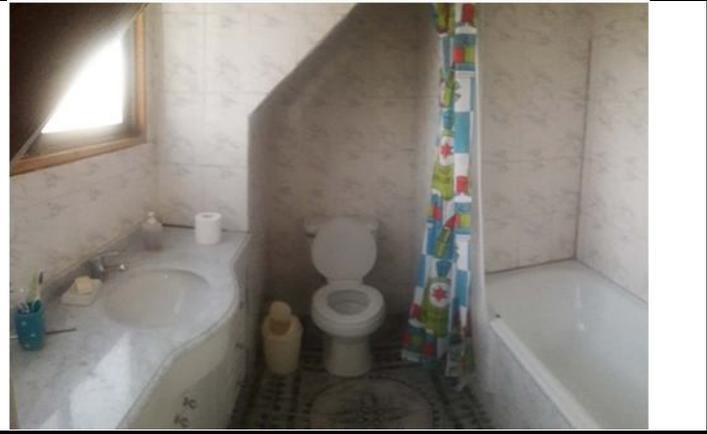
Vistas Fachada de la Propiedad



Vistas interiores de recintos más importantes

Nº Solicitud de Tasación	Solicitante
251151	R.U.T.

REGISTRO FOTOGRAFICO ADICIONAL DE LA PROPIEDAD



Nº Solicitud de Tasación	Solicitante	Jose Augusto Salas Avila
251151	R.U.T.	8 685 538 - 0

REGISTRO FOTOGRAFICO ADICIONAL DE LA PROPIEDAD

