

INFORME DE VALORIZACIÓN PA - 13455-117

Objetivo: Valor de mercado no sujeto a garantía

INFORME DE VALORIZACIÓN

Piedras Blancas PC 5 / Rol

MAULE

REGIÓN DEL MAULE

SOLICITANTE

RUT:

PROPIETARIO:

RUT:

VALORIZACIÓN

UF 5.400
\$ 195.523.263

06-10-2023

ALCANCES

Para todos los efectos de aplicación de métodos de valorización se ha fijado valor Uf de día 06-10-2023.- por un valor de \$ 36.204,76

Se ha solicitado la colaboración por parte del cliente, para estimar el valor de mercado de las propiedades en cuestión de acuerdo a sus características físicas, normativas y de mercado.

La presente tasación se ha practicado para prescribir el valor comercial de los bienes en cuestión, el cual se señala en el cuadro "Valorización de inmuebles", presentándose por separado las unidades valorizables con sus respectivas superficies y valores asignados tanto a terreno y a cada ítem constructivo u obras complementarias.

METODOLOGÍAS

ENFOQUE DE MERCADO

Tiene por objetivo determinar el valor de mercado, que corresponde a la cantidad estimada, expresada en términos de dinero que razonablemente se puede esperar de una propiedad en un intercambio entre un vendedor y un comprador voluntario, con equidad para ambos, bajo ninguna presión para comprar o vender y ambos plenamente conscientes de todos los hechos relevantes, en una fecha específica.

Fuente: Valuing Machinery and Equipment: The fundamentals o Appraising machinery and Technical Assets. 2º ed. American Society of Appraisers. 2005. Página 566.

ENFOQUE DE INGRESOS

El valor se podrá estimar a través de métodos que tengan en cuenta los ingresos que genera el inmueble. El ingreso considera la actualización de los flujos asociados a los bienes bajo análisis. Para aquellos bienes que fueron posibles encontrar comparables de renta, los flujos proyectados se estimarán proyectando arriendos o ingresos proyectados. El valor de una propiedad mediante este enfoque refleja el ingreso por rentas que se podría obtener de arrendamientos en las condiciones actuales.

ENFOQUE DE COSTOS

Cuando no exista evidencia de un valor de mercado, se utiliza este enfoque. En una primera parte se determina el Costo de Reposición a Nuevo (C.R.N.) del inmueble tasado. Posteriormente se deduce la pérdida de valor causada por el deterioro físico, obsolescencia funcional u obsolescencia económica. La lógica detrás de este enfoque es el principio de sustitución, un comprador prudente no pagará más por una propiedad que el costo de adquirir una propiedad sustituta de utilidad equivalente. IBID, página 560.

NOTAS:

1.- La propiedad fue inspeccionada en su totalidad.

2.- Nos se ha dispuesto de escritura de la propiedad, para poder realizar algunas comprobaciones necesarias relativas a identificación, superficies, deslindes, etc. Los datos indicados en este informe fueron obtenidos por medio de levantamiento insitu con instrumentos e información emanada del S.I.I. Debido a esto, el Tasador, no se hace responsable de las posibles diferencias que pudieran derivarse en este informe con los antecedentes posteriormente presentados. Cualquier modificación adicional de las superficies asociadas, tendrán que ser consultadas y corroboradas con el tasador que suscribe, con información profesional, proporcionada por el cliente.

INFORME DE VALORIZACIÓN
PARCELA AGRORESIDENCIAL

Informe N°	PA -	13455-117
Fecha de Tasación	06-10-2023	
Valor UF	\$ 36.204,76	

CLIENTE	
RUT CLIENTE	
PROPIETARIO	
RUT PROPIETARIO	
DIRECCIÓN	Piedras Blancas PC 5 / Rol
CONJUNTO	Piedras Blancas
DIRECCIÓN SEGÚN S.I.I.	Piedras Blancas PC 5 / Rol
ROL DE AVALUO	
COMUNA	Maule
CIUDAD / LOCALIDAD	Maule
REGION	Del Maule
COORDENADAS	Long -35.498.197 Lat -71.667.271
DERECHOS DE AGUA	Sin Antecedentes
SERVIDUMBRE DE PASO	Sin Antecedentes
INSCRIPCIÓN CBR	Sin Antecedentes

ANTIGÜEDAD	10 Años
VIDA ÚTIL REMANENTE	60 Años
AVALÚO FISCAL	\$ 69.889.975
ACOGIDA A	OGUC
DFL2	No
SELLO VERDE	No Aplica
COP. INMOBILIARIA	No
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE BIEN	Vivienda Unifamiliar
DESTINO S.I.I.	Habitacional
USO ACTUAL	Habitacional
USO FUTURO	Habitacional
	Sin Antecedentes
TESORERÍA	Sin Deuda
PERMISO DE EDIFICACIÓN	Sin Antecedentes
RECEPCIÓN DEFINITIVA	Sin Antecedentes



DESCRIPCIÓN DEL BIEN

Parcela de Agrado, ubicada en Loteo "Piedras Blancas" al costado poniente de la caletera de servicio, de la Ruta 5 Sur.

Entorno desarrollado por paños agrícolas cultivables y viviendas de similares características, enfocadas a segmentos medios-altos. Sector Rural, a 10 km de Plaza de Armas de la ciudad de Talca, lejano de equipamientos y servicios.

El bien, Se compone de una terreno de 1.930,00 m2, de forma semi regular, y topografía plana. Con un frente de 32 m. y un fondo máximo de 62,30 m. Posee en su interior una vivienda principal, de 144,08 m2, útiles, de buena calidad y mantención. Terrazas de vivienda (5,36 m2), Terraza (35 m2), Casetas sistema bombas hidropack y acumulación - cloración de agua para consumo, Quincho y estacionamiento, Piscina, pavimentos exteriores y cierres perimetrales. No posee deudas con tesorería General de la República.

NOTA 1: Superficies obtenidas por medio de levantamiento insitu con instrumentos y base de Datos S.I.I., corroborados con planos, asociados al Rol de la comuna de Maule.

NOTA 2: Construcciones sin antecedentes. Cumplen con normativa vigente, se consideran regularizables.

VALOR TASACIÓN	UF	5.400
		\$ 195.523.263

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Sector Rural a 10 km de Plaza de Armas de la ciudad de Talca, vinculado por medio de caletera poniente a Ruta 5 Sur. Entorno desarrollado por paños agrícolas productivos, loteos y parcelas agroresidenciales, lejano a servicios y equipamientos. A 7km de Supermercados, Centros de Salud y otros servicios. Con conexión a empalme eléctrico en camino al cual enfrenta. Dotación de agua potable por medio de pozo. Y solución particular tipo fosa. Se encuentra fuera de planificación urbana, por lo que sus edificaciones se rigen según OGUC y LGUC. Dista además de 1,5 km de Ruta 5 por cruce Unihue.

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

1.- Vivienda Principal; Hall de Acceso, Estar - Comedor, Cocina, Habitación y baño de servicio, Estar Familiar, 2 habitaciones simples, baño simple y habitación principal en suite con baño.

2.- Amp. Loggia: Sala de lavado.

ESTRUCTURAS Y TERMINACIONES

Vivienda Principal: Estructura principal en base a muros de albañilería reforzada sobre fundaciones corridas de H.A. con techumbre en cerchas de madera. Pavimentos en cerámicos en espacios comunes, cocina y baños; pisos fotolaminados en habitaciones. Muros exteriores e interiores estucados y pintados. Puertas madera con marcos en madera. Ventanas marco aluminio vidrio termopanel. Artefactos enlozados blancos. Mobiliario cocina completa cubierta postformada. Guardapolvos en madera pintada, cornizas en poliuretano expandido. Cielos enlucidos pintados. Calefacción mediante estufa Bosca.

Ampliación Loggia: Estructura en muros y techumbre en tabiquería ligera en madera, sobre fundaciones corridas. Terminaciones en pavimentos cerámicos, Muros exteriores en fibrocemento pintado, interior y cielos enlucidos pintados. Puertas MDF. Ventanas aluminio termopanel.

URBANIZACIONES

Urbanización incompletas. Terreno enfrentado a camino interior del loteo, con mejoramiento, a 550 m. de Ruta. Con acceso controlado mediante portón automatizado. Postación eléctrica interior, agua potable por medio de pozo. Solución particular de alcantarillado por Fosa.

Zona de Edificación	OGUC
Zona de Usos	RURAL
Usos Permitidos	Según OGUC
Usos Prohibidos	Según OGUC
Zona de Edificación	Según OGUC
Sup Predial Mínima	Según OGUC
Coef. de Constructibilidad	Según OGUC
Coef. Ocupación de Suelo	Según OGUC
Altura máxima	Según OGUC
Antejardín	Según OGUC
Agrupamiento	Según OGUC
Densidad	Según OGUC

CARACTERÍSTICA DEL TERRENO

Forma	Semiregular	Superficie	1930,00
Topografía	Plana	Frente	32
Expropiación	No -	Fondo	30

URBANIZACIONES

COMPLETA	Pavimento	Estabilizado	Camino Interior	No
	Alcantarillado	Pozo / Fosa	Servidumbre	No
	Agua Potable	Pozo Particular	Cobre Fría / Caliente	Embutida
	Electricidad	Red Pública Aérea	Monofásica	Embutida
	Gas	No Hay Red	Licuada - Balones	Embutida

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Vivienda		Agrupamiento	Aislado
Living		Conservación	Bueno
Sala Estar	1	Calidad de Edif.	Bueno
Living - Comedor	1		
Habitaciones	4		
Cocina	1		
Baño	3		
Fundación	Corrida H.A	Revestimiento Exterior	Pintura Sobre Estuco
Muros	Albañilería	Revestimiento Int. Secas	Pintura sobre Enlucido
Tabiques	Otros	Revestimiento Int. Húmedas	Cerámico
Entrepiso	No Aplica	Pav. Zonas Secas	Piso Flotante
Escalera	No Tiene	Pav. Zonas húmedas	Cerámico
Techumbre	Cerchas de Madera	Cielos	Pintura sobre Enlucido
Cubierta	Tejas/ Tejuelas Asfalto	Artefactos Sanitarios	Enlozado Blanco Buena Calida
Puertas	Madera	Mobiliario	Melamina
Ventanas	Aluminio Termopanel	Calefacción	Estufa Leña

VALORIZACIÓN FÍSICA / COSTO REPOSICIÓN DEPRECIADO

TERRENO	UNIDAD	CANTIDAD m2	Uf/m2	Valor \$	Valor U.F.
Terreno Rol 175-38	m2	1.930,00	0,85	59.393.909	1.640,50
Subtotal Terrenos		1930,00	,85 Uf/m2	\$ 59.393.909	UF 1.640,50

CONSTRUCCIONES	MATERIAL	AÑO	PRENDA	RECEP.	UNIDAD	CANTIDAD m2	Uf/m2	Valor \$	Valor U.F.
1.- Vivienda Principal	C	2013	NO	S/A	m2	132,91	24,00	115.487.392	3.189,84
2.- Amp. Loggia	E	2015	NO	S/A	m2	11,17	8,50	3.437.461	94,95
Subtotal Construcciones						144,08 m2	16,25 Uf/m2	\$ 118.924.853	UF 3.284,79

OBRAS COMPLEMENTARIAS	UNIDAD	CANTIDAD	Uf/m2	Valor \$	Valor U.F.
a.- Cobertizo Vivienda 5,36 m2	m2	5,36	2,50	495.144	13,40
b.- Terraza Posterior 35 m2	m2	35,00	1,80	2.280.900	63,00
c y d.- Casetas 5 m2 Pozo e Hidropack, Bodega 5 m2 Pozo y Acumulador de agua con clorador	gl	1,00	85,00	3.077.405	85,00
e y f.- Quincho y Estacionamiento	gl	1,00	58,80	2.128.840	58,80
g.- Cierros Perimetrales y Pav. Exteriores	gl	1,00	43,00	1.556.805	43,00
h.- Piscina	gl	1,00	212,00	7.675.409	212,00
Subtotal Obras Complementarias			UF 403,10	\$ 17.204.502	UF 475,20

TOTAL VALORIZACIÓN FÍSICA	\$ 195.523.263	UF 5.400,49
---------------------------	----------------	-------------

VALOR DE MERCADO / ANÁLISIS DE MUESTRAS

Nº	DATOS DE LA PROPIEDAD	UBICACIÓN	SUPERFICIE	FACTOR	FUENTE	M2 CONST	M2 TERR	UF/m2 C	UF/m2 T	Valor U.F.
R1	Internet / Salida Norte Lircay, Talca / Urbano	Superior	L. Inferior	0,80	https://www.bdl.cl	0,00 m2	1.485,00 m2	0,0	1,19	2.209,65
R2	Internet / La Batalla, Talca / Urbano	Superior	L. Inferior	0,80	https://www.bdl.cl	0,00 m2	1.359,00 m2	0,0	1,14	1.933,45
R3	BDI / Piedras Blancas, Maule / Rural	L. Superior	Superior	0,95	BDI	189,00 m2	2.071,00 m2	30,5	2,79	6.076,55
R4	BDI / Piedras Blancas, Maule / Rural	L. Inferior	Inferior	0,95	BDI	211,00 m2	2.965,00 m2	36,1	2,57	8.010,00
R5	Internet / Mirador Cerro La Virgen / Urbano	L. Superior	Similar	0,85	https://www.bdl.cl	0,00 m2	1.790,00 m2	0,0	0,62	1.300,00
			Propiedad Analizada			144,08	1930,00	33,3	0,98	

VALOR MERCADO HOMOLOGADO	UF 4.798,40
--------------------------	-------------

DIAGNÓSTICO REFERENCIAS

Se utiliza el método comparativo de mercado, aplicado a muestras de similares características al bien tasado, homologables según superficies y emplazamiento. Para determinar el valor final se compone una muestra de 3 testigos eriazos, con ofertas comprobadas, en áreas urbanas periféricas, entre los 1.359 m2 y 1.790 m2, con aptitudes habitacionales, con mínimo de 0,62 uf/m2 y máximos de 1,19 uf/ m2, según mayor o menor accesibilidad y cercanía con servicios y equipamientos. De igual manera se compone una muestra de 2 testigos, asociada a Base de Datos, en mismo loteo. Con unidades homologadas y actualizadas de valor con mínimos de 30,5 uf/m2 y máximos de 36,1 uf/m2 según materialidad, distribución y superficie. Donde la propiedad analizada, se encuentra entre el rango medio. Valor queda sujeto a descuento por cierre de negociación.

VALOR DE RENTA

Renta Mensual (UF)	24,86	Meses	11	TOTAL VALOR DE RENTA	UF 4.557,41
Análisis del Mercado	Tasa	6%	R. Liquida Anual (UF)	273,44	

Valor de arriendo mensual se estima en UF 24,86, 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, compuesta por una unidad habitacional, por medio de su renta se ha considerado una tasa de descuento anual de 6% sobre su Renta Liquida Anual, resultando un Valor de Renta de UF 4557,41

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



Acceso



Fachada Posterior



Interiores



Habitación Principal



Living - Comedor



Cocina



Habitación



Habitación



Baño



Casetas, Pozos y Bombas



Quincho



Piscina

ANEXOS

PLANTA DE ARQUITECTURA

SUPERFICIES
Piedras Blancas PC 5-A / Rol 175-38

TERRENO: Superficie útil 1930,00 m2

EDIF.

1. Vivienda Base CPE 132,91m2
2. Amp. Loggia CPE 11,17m2

OIOCC:

a.- Cobertura Vivienda CPE 5,36 m2
b.- Terraza Posterior CPE 35 m2
c.- Caseta 5m2, Pozo e Hidropack Piscina
d.- Caseta 5 m2, Pozo y Acumulador agua con clorador
e.- Quincho
f.- Estacionamiento Autos
g.- Cierros perimetrales, Pav. Exteriores.
h.- Piscina

POLIGONO DE SUPERFICIES

CUADRO DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE "TM"	779 m2
SUPERFICIE "TA"	1133 m2
SUPERFICIE "TC"	8324 m2
SUPERFICIE "TD"	2827 m2
SUPERFICIE "TE"	912 m2
SUPERFICIE "TF"	238 m2
SUPERFICIE "TL"	130,89 m2
SUP. TOTAL A CONSTRUIR	1.900,00 m2
SUP. TERRENO	1.900,00 m2

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

10 de Octubre de 2023

Datos Generales			
Comuna	MAULE	ROL	09178-00038
Dirección o Nombre de la Propiedad	PIEDRAS BLANCAS PC 5-A		
Nombre del Propietario	PEREZ LARA ARIETTE DEL CARMEN		
Ubicación	RURAL	Destino	HABITACIONAL
		Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2023			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4	
Avalúo Total	\$ 69.889.975	Contribución Base	\$ 34.285
Avalúo Exento	\$ 54.533.045	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 15.356.929	Adicional 0,028% Avalúo Afecto	\$ 0
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,274%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0
		Contribución Total	\$ 34.285

Avalúo Total Actualizado al 10/10/2023: \$ 69.889.975

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.

PLANIMETRÍA / SUPERFICIES

ANTECEDENTES / CATASTRO DIGITAL SII

SIN PRC

Terreno y Líneas de Construcción S.I.I.					
Rol	Dirección	Destino Principal	Avalúo	Terreno m2	Construcción m2
175-38	PIEDRAS BLANCAS PC 5 -A -MAULE	HABITACIONAL	\$69.889.975	1930	160
Detalle Líneas de Construcción					
Correlativo Línea	Código	Material	Código	Calidad	Código
1	C	Abastecimiento de agua, electricidad, gas, calefacción, etc.	3	Meda	HABITACIONAL
					Año Construcción
					2013
					Construcción m2
					160
					Total Construcciones
					160

PLANIMETRÍA Y SUPERFICIES

ZONIFICACIÓN PRC / USOS

ANEXOS

SIN ANT

SIN ANT

ENAJENACIÓN

DOMINIO



TGR
 Tesorería
 General de la
 República

Certificado de Deuda

NOMBRE

DIRECCION

ROL

PIEDRAS BLANCAS PC 5 - A

COMUNA

MAULE

ESTE ROL MAULE

REGISTRA DEUDA

Fecha de Emisión del Certificado: 10-10-2023

Expiración: 10-10-2025

El Servicio de Tesorería certifica que de acuerdo al estado de la Cuenta Única Tributaria no se registra deuda asociada a este ROL MAULE 104.00175.000.

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

Nota: Si la fecha de vencimiento de la deuda es 00.00.0000 es una multa y no se aplicarán recargos, intereses ni multas.

IMPORTANTE

DOCUMENTO NO VALIDO PARA PAGAR EN INSTITUCIONES RECAUDADORAS



00150202328342567302

Página 1 de 1



Nº Certificado: 2852509

Informe Situación de Inmueble

Talca, 10 de Octubre de 2023

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en PIEDRAS BLANCAS PC 5 - A de la comuna de MAULE, Rol de Avalúo se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU del Maule.

Se extiende el presente informe a solicitud presentada en LA INSTITUCIÓN QUE CORRESPONDA, para ser 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: 4F6DEFB5

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 PIEDRAS BLANCAS PC 5 - A de la comuna de MAULE, Rol de Avalúo N° 00175.00000, emitido en: Talca, 10 de Octubre de 2023

Fajeros: Oficina Virtual Internet
Nº Certificado: 2852509

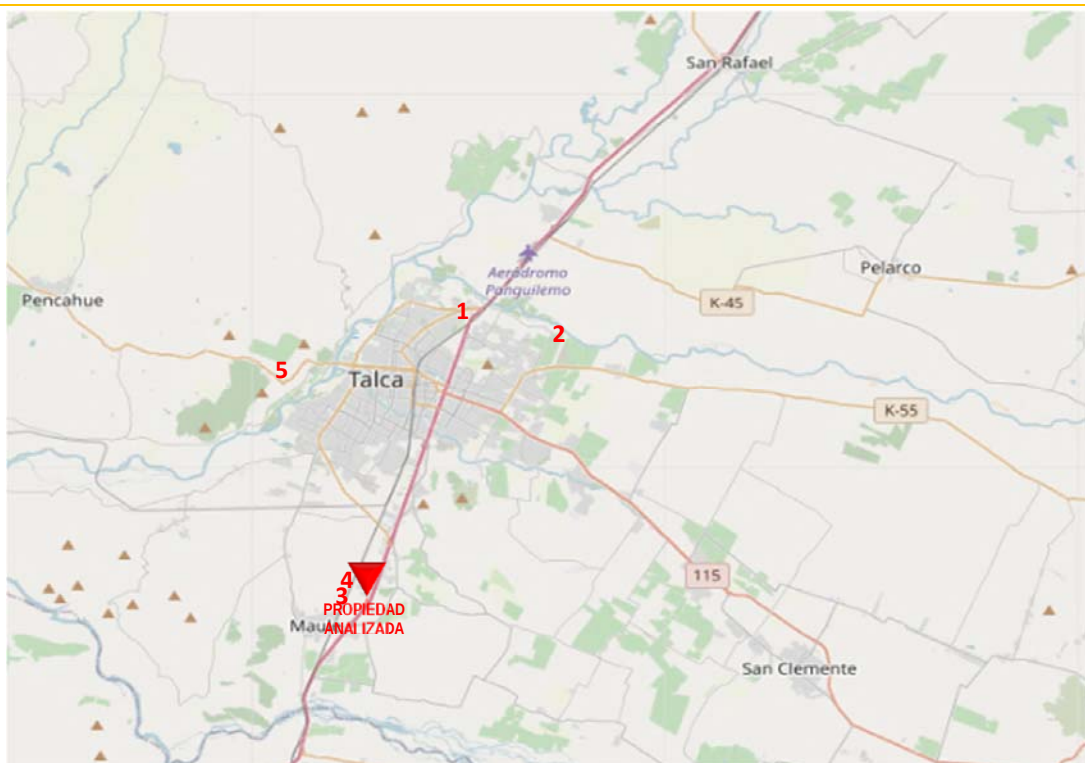
TGR

AFECTACIONES DOM / SERVIU

ANEXOS



SATELITAL



REFERENCIAS

VALOR FÍSICO	UF 5.400
VALOR RENTA	N/A

El valor para la propiedad obedece al resultante que surge entre la oferta y la demanda de propiedades comparables con la valorada por emplazamiento; superficies asociadas, morfología, relación frente-fondo, estado de mantención, accesibilidad, ubicación, grado de urbanización y segmento al cuál se orienta, además de la capacidad de capitalización por renta. Se recomienda un valor cercano a las UF 5400.



Víctor Jerez Pérez

Rut: 15.976.764-7

ARQUITECTO TASADOR

Talca, 06-10-2023



