

INFORME DE TASACIÓN
FINES GENERALES
VIVIENDA UNIFAMILIAR

Fecha de Tasación	08/05/2023
Valor UF	\$ 35.943,26

CLIENTE	
RUT CLIENTE	
PROPIETARIO	
RUT PROPIETARIO	
DIRECCIÓN	49 ORIENTE 2655 MZ C 12 PUERTAS DEL SOL
CONJUNTO	PARQUE DEL SOL
DIRECCIÓN SEGÚN S.I.I.	49 ORIENTE 2655 MZ C 12 PUERTAS DEL SOL
ROL DE AVALUO	3933-12
COMUNA	TALCA
CIUDAD	TALCA
REGION	Del Maule
COORDENADAS	Long 71°35'56.05"O Lat 35°25'52.62"S
DERECHOS DE AGUA	No Aplica
SERVIDUMBRE DE PASO	No Aplica
INSCRIPCIÓN CBR	FOJAS 4355V N° 6429 AÑO 2022 CBR TALCA

Antigüedad	2012
Vida Útil Remanente	69
Avalúo Fiscal	\$ 110.091.643
Acogida a DFL2	No aplica
Sello Verde	SI
Coprop. Inmobiliaria	No
Ocupante	DESOCUPADO
Tipo de Bien	HABITACIONAL
Destino Según S.I.I.	HABITACIONAL
Uso Actual	HABITACIONAL
Uso Futuro	HABITACIONAL
Tesorería	\$ 274.768
Permiso Edificación	REG
Recepción Definitiva	REG

FOTO PRINCIPAL



DESCRIPCIÓN DEL BIEN

La propiedad ubicada en el sector oriente de la ciudad de Talca, específicamente en sector Parque del Sol, zona urbana de características residencial, el terreno se encuentra cercano a equipamientos públicos como privados tales como colegios, universidades, centros médicos, mall, centros de oficinas y transporte urbano. Pertenece a la zona U-15 del PCR de Talca, vivienda, con todos los usos permitidos y solo los molestos no permitidos. Cuenta con 555 m2 de terreno y 140 m2 de edificación, recepcionados con el conjunto del parque residencial. Con un programa arquitectónico que se desglosa en hall de acceso, living, comedor, cocina, 3 baños, 3 dormitorios, estar familiar, despensa, loggia, dormitorio y baño visitas, patio de servicio, terrazas. La estructura de la vivienda es de albañilería confinada en elementos de hormigón armado y tabiquería en el interior, cerchas de madera y cubierta de teja, en sus terminaciones cuenta con pavimentos porcelánicos en zonas húmedas y comunes, ventanas de aluminio con ventana termo panel y puertas de madera entabladas, cielos rasos en yeso cartón, mobiliarios en baño y cocinas.

VALOR TASACIÓN

UF

8259

\$

296.843.164

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

La propiedad ubicada en el sector oriente de la ciudad de Talca, específicamente en sector Parque del Sol, zona urbana de características residencial, el terreno se encuentra cercano a equipamientos públicos como privados tales como colegios, universidades, centros médicos, mall, centros de oficinas y transporte urbano. Pertenece a la zona U-15 del PCR de Talca, vivienda, con todos los usos permitidos y solo los molestos no permitidos.

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

Cuenta con 555 m2 de terreno y 140 m2 de edificación, recepcionados con el conjunto del parque residencial. Con un programa arquitectónico que se desglosa en hall de acceso, living, comedor, cocina, 3 baños, 3 dormitorios, estar familiar, despensa, loggia, dormitorio y baño visitas, patio de servicio, terrazas.

ESTRUCTURAS Y TERMINACIONES

La estructura de la vivienda es de albañilería confinada en elementos de hormigón armado y tabiquería en el interior, cerchas de madera y cubierta de teja, en sus terminaciones cuenta con pavimentos porcelánicos en zonas húmedas y comunes, ventanas de aluminio con ventana termo panel y puertas de madera entabladas, cielos rasos en yeso cartón, mobiliarios en baño y cocinas.

URBANIZACIONES

La propiedad cuenta con electricidad, agua potable y alcantarillado de red. La vía de acceso pavimentada con asfalto

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

CARACTERISTICA DEL TERRENO

Forma	REGULAR	Superficie	555
Topografía	PLANO	Frente	22,2
Expropiación	No	Fondo	25
		Contra frente	22,2

URBANIZACIONES

Pavimento	x	ASFALTO		
Alcantarillado	x	RED	BASICO	ANS
Agua Potable	x	RED	BASICO	ANS
Pozo	x	PARTICULAR	BASICO	
Electricidad	x	RED	BASICO	CGE

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Hall de Acceso	1	Agrupamiento	AISLADO
Living	1	Conservación	SUPERIOR
Comedor	1	Calidad de Edif.	SUPERIOR
Terraza	1		
Habitaciones	3		
Cocina	1		
Baño	3		

Muros	ALBAÑILERIA	Revestimiento Ext.	PINTURA
Tabiques	METALCON	Revestimiento Int. Secas	PINTURA
Entrepiso	NO CONTEMPLA	Revestimiento Int. Húmedas	CERAMICO
Escalera	NO CONTEMPLA	Pav. Zonas Secas	CERAMICO
Techumbre	CERCHA MADERA	Pav. Zonas húmedas	CERAMICO
Cubierta	TEJA	Cielos	YESO
Puertas	TABLERADA	Artefactos Sanitarios	SUPERIOR
Marco Ventanas	ALUMINIO	Mobiliario	SUPERIOR
Ventanas	DVH		

VALORIZACIÓN FÍSICA / COSTO REPOSICIÓN DEPRECIADO

TERRENO	Unidad	CANTIDAD m2	\$ / m2	U.F. / m2	Valor U.F.
Terreno total	m2	555	\$ 215.660	6,00	3330,00
Subtotal Terrenos			\$ 119.691.056		3330,00

CONSTRUCCIONES	MATERIAL	AÑO	PRENDA	RECEP.	Unidad	CANTIDAD m2	\$ / m2	U.F. / m2	Valor U.F.
VIVIENDA REGULARIZADA	C	2012	NO	SI	m2	152,1	\$ 1.006.411	28,00	4258,80
CUBIERTAS QUINCHO/ACCESO/ P SERVICIO	E	2015	NO	S/ANT	m2	99,82	\$ 125.801	3,50	349,37
BODEGA + SUP CUBIERTA	F	2015	NO	S/ANT	m2	20,14	\$ 125.801	3,50	70,49
Subtotal Construcciones					m2	251,92	\$ 168.166.293		4678,66

OBRAS COMPLEMENTARIAS	SI	Unidad	Valor U.F.
PAISAJISMO, PAVIMENTOS, CIERRE			50
PISCINA			100
NORIA RIEGO			100
Subtotal Obras Complementarias			250
TOTAL VALOR COMERCIAL TASACIÓN		\$ 296.843.164	UF 8258,66

VALOR DE MERCADO / ANÁLISIS DE MUESTRAS

Datos de la Propiedad	Tipología	Calidad	Fuente	m2 Terr.	m2 Const.	UF/m2 T	Valor Uf
R1 PARQUE DEL SOL	CASA	SIMILAR	opiedades/vendo-casa-parque-	515	165,0	14,08	7250,00
R2 PARQUE DEL SOL	CASA	SIMILAR	www.toppropiedades.cl/propied	290	99,0	18,97	5500,00
R3 PARQUE DEL SOL	CASA	SIMILAR	&pos=0&t_sec=26&t_or=2&t	350	140,0	25,69	8990,00
R4 PARQUE DEL SOL	CASA	SIMILAR	sa-en-venta-parque-del-sol-la-	600	210,0	17,17	10300,00
R5 PARQUE DEL SOL	CASA	SIMILAR	e-casa-en-parque-del-sol-talca	515	165,0	12,98	6684,40
						17,77	7744,88
TOTAL VALOR COMERCIAL						8129,88	

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)	\$ 22,26	Meses	11	R. Liquida Anual (UF)	244,8303242	TOTAL VALOR DE RENTA	4080,51
Análisis del Mercado		Tasa	6%				

Valor de arriendo mensual se estima en UF 22,26, 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 6% sobre su Renta Liquida Anual, resultando un Valor de Renta de UF 4080,51

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



ANEXOS

TGR Tesorería General de la República
Certificado de Deuda

Sii Servicio de Impuestos Internos

Fecha de Emisión: 13 de Abril de 2023

Página 1 de 2

NOMBRE :
DIRECCION : 49 ORIENTE 2655 MZ C 12 COMUNA : TALCA
ROL : 150-03933-012

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2023

Comuna : TALCA
Número de Rol de Avalúo : 03933 - 00012
Dirección o Nombre del bien raíz : 49 ORIENTE 2655 MZ C 12 PUERTAS DEL SOL
Destino del bien raíz : HABITACIONAL
Registrado a Nombre de :
RUN o RUT Registrado :
AVALÚO TERRENO PROPIO : \$ 45.595.334
AVALÚO CONSTRUCCIONES : \$ 64.496.309

AVALÚO TOTAL : \$ 110.091.643
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO : \$ 53.411.409
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO : \$ 56.680.234

SUPERFICIE TERRENO (m²) : 558
SUPERFICIE CONSTRUCCIONES (m²) : 140

Total Deuda Liquidada Morosa		Total Deuda No Vencida Liquidada		Acojidos ART 196 y 197 DEL C.T.	
CLP	284.235	CLP	274.768		

Deuda Morosa (CLP)

FORMULARIO	TIPO	FOLIO	FECHA VCTO.	DEUDA NETA	REAJUSTE	INTERES	MULTA	TOTAL
30	30	1503933422	30-Nov-2022	131.015	3.275	10.072	0	144.362
30	30	1503933821	30-Nov-2022	126.940	3.174	9.759	0	139.873
Total Deuda Morosa (CLP)				257.955	6.449	19.831	0	284.235

Deuda No Vencida CLP

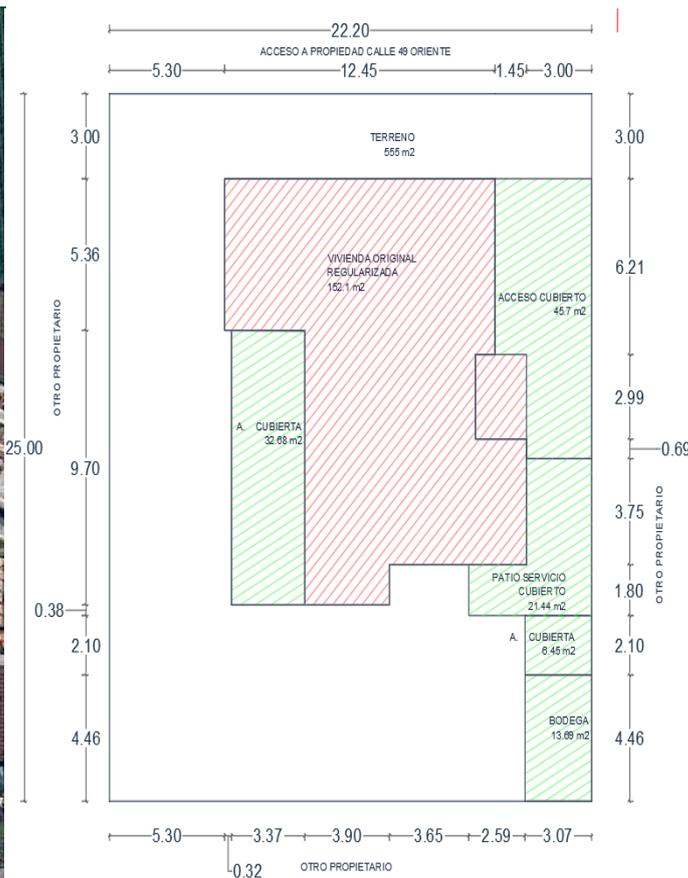
FORMULARIO	TIPO	FOLIO	FECHA VCTO.	DEUDA NETA	REAJUSTE	INTERES	MULTA	TOTAL
30	30	1503933123	30-Abr-2023	137.384	0	0	0	137.384
30	30	1503933223	30-Jun-2023	137.384	0	0	0	137.384
Total Deuda No Vencida (CLP)				274.768	0	0	0	274.768

DEUDA FISCAL

AVALÚO FISCAL



UBICACION Y REFERENTES



LEVANTAMIENTO PROPIEDAD

VALOR FINAL RECOMENDADO

VALOR FÍSICO	UF	8259
VALOR DE MERCADO	UF	8130
VALOR RENTA	UF	4081

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 8259 UF

CRISTIAN CARREÑO ESPINOZA
ARQUITECTO TASADOR
ROL 07-5179

CRISTIAN CARREÑO ESPINOZA
Arquitecto Universidad de Chile



COPIA VIGENTE
Conservador de Bienes Raíces de Talca

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de su original, reproducido en las siguientes páginas.

Conservador de Bienes Raíces de Talca certifica que la copia de la inscripción de fojas 4355 Vuelta número 6429 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022, adjunta al presente documento, está conforme con su original y se encuentra vigente al día 22 de Diciembre de 2022.-

Conservador de Bienes Raíces de Talca.-

calle Uno Norte # 911.-

Registro de Propiedad Fs 4355v N° 6429 de 2022.-

Cantidad páginas documento (incluida la presente): 2

Carátula N° 113160.- Código retiro 2f86d

Talca, 22 de Diciembre de 2022.-



JUAN ENRIQUE



N° Certificado 1234231905431.-
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado N° 1234231905431.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

CBR
Talca
Certificado Nro 1234231905431.-

CAMILA JO
Conservador d
Minas

N° 6429

COMPRAVENTA

Talca, diecisiete de Junio de dos mil veintidós.- INVERSIONES

rol único tributario

, representada por don

cédula nacional de identidad

ambos con domicilio en la comuna de Talca,

es dueña del inmueble compuesto por casa y sitio ubicado en

calle 49 Oriente N° 2655, que corresponde al Lote 12 de la

manzana C, del Loteo denominado Parque del Sol, I Etapa, de la

comuna y provincia de Talca, que según plano archivado bajo el

N°4453 al final del Registro de Propiedad del año 2012, tiene

una superficie de 555 metros cuadrados y deslinda:

NORORIENTE, en 25,00 metros con lote trece de la misma

manzana; NORPONIENTE, en 22,20 metros con otro

propietario; SURORIENTE, en 22,20 metros con calle cuarenta

y nueve Oriente ex calle Cinco; y SURPONIENTE, en 25,00

metros con lote número once de la misma manzana.- Adquirió

dicho Inmueble por compra que hizo a don

chileno, técnico acuícola, divorciado,

cédula nacional de identidad , con domicilio en

la comuna de Talca, en la suma de ciento noventa millones de

pesos (\$190.000.000), íntegramente pagado, según escritura

pública de fecha seis de Junio del año dos mil veintidós,

otorgada en la Notaría de Talca, de don Jaime Andrés Silva

Sciberras.- El Título anterior de dominio se encuentra inscrito a

fojas ocho mil cuatrocientos setenta y siete (8477) número ocho

mil doscientos setenta y cinco (8275) del Registro de Propiedad

del año dos mil diecisiete (2017).- Demás estipulaciones constan

en la citada escritura.- Se acreditó contribuciones, rol de avalúo

3933-12.- Requirió don Mauricio Esteban Godoy Inostroza.-

Doy fe.-/



Repertorio 6976
FR 106503
C 75264
LERICES

HIPOTECA
5275-1244 -2013
PROHIBICIÓN
8005 -1814 -2013

N° 64

COMPRAVENTA

COFRE PA
LUIISA VER

INMOBILIA
INVERSIONE
LIMITA

Repertorio
FR 6143
C 6911
MALVAR



CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2023

Comuna	:	TALCA	
Número de Rol de Avalúo	:	03933 – 00012	
Dirección o Nombre del bien raíz	:	49 ORIENTE 2655 MZ C 12 PUERTAS DEL SOL	
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL	
Registrado a Nombre de	:		
RUN o RUT Registrado	:		
AVALÚO TERRENO PROPIO	:	\$	45.595.334
AVALÚO CONSTRUCCIONES	:	\$	64.496.309
<hr/>			
AVALÚO TOTAL	:	\$	110.091.643
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	53.411.409
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	56.680.234
<hr/>			
SUPERFICIE TERRENO	(m ²) :		558
SUPERFICIE CONSTRUCCIONES	(m ²) :		140

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.

Este Certificado no acredita dominio del bien raíz.

Por Orden del Director



CERTIFICADO GRATUITO

ANEXO CERTIFICADO DE AVALÚO DETALLADO

Comuna : TALCA
 Número de Rol de Avalúo : 03933 – 00012
 Dirección o Nombre del bien raíz : 49 ORIENTE 2655 MZ C 12 PUERTAS DEL SOL
 Destino del bien raíz : HABITACIONAL

Detalle Avalúo Bienes Comunes

Rol Bien Común	Tipo de Copropiedad	Avalúo Total Bien Común	% Prorrateo	Avalúo Prorrateado
No Registra				
Total Avalúo Bienes Comunes				\$ 0

Detalle Avalúo Líneas de Terreno

Línea	Superficie (m ²)	Avalúo Unitario (Aprox.)	Avalúo Línea
1	558	\$ 81.712	\$ 45.595.334
Total Avalúo Terreno			\$ 45.595.334

Detalle Avalúo Líneas de Construcción

Línea	Clase	Calidad	Cantidad (m ² o m ³)	Año Constr	Avalúo Línea
1	ALBANILERIA	3	140	2012	\$ 64.496.309
Total Avalúo Construcciones					\$ 64.496.309

Por Orden del Director



CERTIFICADO GRATUITO

NOMBRE

DIRECCION 49 ORIENTE 2655 MZ C 12

COMUNA TALCA

ROL 150-03933-012

Total Deuda Liquidada Morosa		Total Deuda No Vencida Liquidada		Acogidos ART 196 y 197 DEL C.T.	
CLP	284,235	CLP	274,768		

Deuda :Morosa (CLP)

FORMULARIO	TIPO	FOLIO	FECHA VCTO.	DEUDA NETA	REAJUSTE	INTERES	MULTA	TOTAL
30	30	1503933422	30-Nov-2022	131,015	3,275	10,072	0	144,362
30	30	1503933821	30-Nov-2022	126,940	3,174	9,759	0	139,873
Total Deuda Morosa (CLP)				257,955	6,449	19,831	0	284,235

Deuda No Vencida CLP

FORMULARIO	TIPO	FOLIO	FECHA VCTO.	DEUDA NETA	REAJUSTE	INTERES	MULTA	TOTAL
30	30	1503933123	30-Abr-2023	137,384	0	0	0	137,384
30	30	1503933223	30-Jun-2023	137,384	0	0	0	137,384
Total Deuda No Vencida (CLP)				274,768	0	0	0	274,768

Fecha de Emisión del Certificado: 24-04-2023

(Liquidada al: 24-04-2023)

Emitido a las: 12:42

El Servicio de Tesorería certifica que de acuerdo al estado de la Cuenta Única Tributaria del ROL TALCA 150-03933-012, 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



001SD202311430692538