

INFORME DE TASACIÓN
FINES GENERALES
VIVIENDA UNIFAMILIAR

Fecha de Tasación	07/09/2021
Valor UF	\$ 29.988,99

CLIENTE		Antigüedad	2000
RUT CLIENTE		Vida Útil Remanente	59
PROPIETARIO		Avalúo Fiscal	\$ 230.399.705
RUT PROPIETARIO		Acogida a	No aplica
DIRECCIÓN	SAN MIGUEL PC 3 LT 5	DFL2	NO
CONJUNTO	PUERTAS NEGRAS	Sello Verde	SI
DIRECCIÓN SEGÚN S.I.I.	SAN MIGUEL PC 3 LT 5	Coprop. Inmobiliaria	No
ROL DE AVALUO	3698-5	Ocupante	PROPIETARIA
COMUNA	TALCA	Tipo de Bien	HABITACIONAL
CIUDAD	TALCA	Destino Según S.I.I.	HABITACIONAL
REGION	Del Maule	Uso Actual	HABITACIONAL
COORDENADAS	Long 71°36'59.0" Lat 35°27'5.50"S	Uso Futuro	HABITACIONAL
DERECHOS DE AGUA	1,45 ACCIONES INSCRITAS	Tesorería	Sin Deuda
SERVIDUMBRE DE PASO	No Aplica	Permiso Edificación	6 DEL 6/01/2000
INSCRIPCIÓN CBR	FOJAS 737 N° 692 AÑO 1997 CBR TALCA	Recepción Definitiva	188 DEL 11/10/2000

FOTO PRINCIPAL



DESCRIPCIÓN DEL BIEN

La propiedad ubicada en el sector puertas negras de la ciudad de Talca, zona urbana de características agro residenciales, el terreno se encuentra cercano a equipamientos públicos como privados tales como colegios, universidades, cescof, mal, oficinas, centros médicos, aun cuando no cuenta con una buena conectividad de servicios de transporte urbano. Pertenece a la zona U-11 del PRC de Talca, VIVIENDA DENSIDAD MEDIA, con todos los usos permitidos y solo los molestos no permitidos. Cuenta con 5302 m2 de terreno y 312,63 m2 de edificación con permiso y recepción municipal y 113,36 m2 por regularizar. Con un programa arquitectónico que se desglosa en hall de acceso, living, comedor, cocina, 5 baño, 5 dormitorios, 2 estar familiar, 2 oficina, bodega, despensa, sala de caldera, loggia, dormitorio servicio, baño servicio, patio de servicio, terrazas, piscina, pérgola y cancha de baby futbol de pasto. La estructura de la vivienda es de albañilería confinada en elementos de hormigón armado y tabiquería en el interior, de terminaciones se cuenta con pavimentos cerámicos en zonas húmedas y comunes, ventanas de aluminio color negro y de madera y puertas de madera entabladas, cielos rasos en yeso cartón y cubierta de teja de arcilla

VALOR TASACIÓN

UF

15203

\$

455.920.216

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

La propiedad ubicada en el sector puertas negras de la ciudad de Talca, zona urbana de características agro residenciales, el terreno se encuentra cercano a equipamientos públicos como privados tales como colegios, universidades, cescof, mal, oficinas, centros médicos, aun cuando no cuenta con una buena conectividad de servicios de transporte urbano. Pertenece a la zona U-11 del PRC de Talca, VIVIENDA DENSIDAD MEDIA, con todos los usos permitidos y solo los molestos no permitidos.

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

Cuenta con 5302 m2 de terreno y 312,63 m2 de edificación con permiso y recepción municipal y 113,36 m2 por regularizar. Con un programa arquitectónico que se desglosa en hall de acceso, living, comedor, cocina, 5 baño, 5 dormitorios, 2 estar familiar, 2 oficina, bodega, despensa, sala de caldera, loggia, dormitorio servicio, baño servicio, patio de servicio, terrazas, piscina, pérgola y cancha de baby futbol de pasto.

ESTRUCTURAS Y TERMINACIONES

La estructura de la vivienda es de albañilería confinada en elementos de hormigón armado y tabiquería en el interior, de terminaciones se cuenta con pavimentos cerámicos en zonas húmedas y comunes, ventanas de aluminio color negro y de madera y puertas de madera entabladas, cielos rasos en yeso cartón y cubierta de teja de arcilla

URBANIZACIONES

La propiedad cuenta con electricidad de red y agua potable y alcantarillado de solución particular. La vía de acceso no está pavimentada, si con tratamiento de material compactado.

Zona de Edificación Zona de Usos	U-11 VIVIENDA DENSIDAD MEDIA
Usos Permitidos	TODOS LOS CONSIDERADOS INOFENSIVOS
Usos Prohibidos Zona de Edificación Sup Predial Mínima Coef. de Constructibilidad Coef. Ocupación de Suelo Altura máxima Antejardín Agrupamiento Densidad	TODOS LOS INDICADOS COMO NO PERMITIDOS VIVIENDA DENSIDAD MEDIA 260 M2 3 60,0% LIBRE SEGÚN RASANTE AISLADO, PAREADO, CONTINUO 540 hab/há.

CARACTERÍSTICA DEL TERRENO

Forma	REGULAR	Superficie	5300
Topografía	PLANO	Frente	73
Expropiación	No	Fondo	72,5
		Contra frente	73

URBANIZACIONES

Pavimento	x	COMPACTADO		
Alcantarillado	x	PARTICULAR	BASICO	PROPIO
Agua Potable	x	PARTICULAR	BASICO	PROPIO
Pozo	X		BASICO	
Electricidad	x	RED	BASICO	CGE

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Hall de Acceso	1	Bodega	1	Agrupamiento	AISLADO
Living	1	Despensa	1	Conservación	SUPERIOR
Comedor	1	Logia	1	Calidad de Edif.	SUPERIOR
Living - Comedor	0	Estar	2		
Habitaciones	6	Dormitorio serv	1		
Cocina	1	Baño serv	1		
Baño	6	Oficina	2		

Muros	ALBAÑILERIA	Revestimiento Ext.	PINTURA
Tabiques	MADERA	Revestimiento Int. Secas	PINTURA
Entrepiso	LOSA	Revestimiento Int. Húmedas	CERAMICO
Escalera	LOSA/MADERA	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	VIDRIO SIMPLE		

VALORIZACIÓN FÍSICA / COSTO REPOSICIÓN DEPRECIADO

TERRENO	Unidad	CANTIDAD m2	\$ / m2	U.F. / m2	Valor U.F.
Terreno total	m2	5302	\$ 11.396	0,38	2014,76
Subtotal Terrenos			\$ 60.420.617		2014,76

CONSTRUCCIONES	MATERIAL	AÑO	PRENDA	RECEP.	Unidad	CANTIDAD m2	\$	U.F.	Valor U.F.
VIVIENDA REG	C	2000	NO	SI	m2	312,63	\$ 959.648	32,00	10004,16
VIVIENDA NO REG	E	2000	NO	NO	m2	113,36	\$ 749.725	25,00	2834,00
Subtotal Construcciones					m2	425,99	\$ 385.003.452		12838,16

OBRAS COMPLEMENTARIAS SI

PAISAJISMO / CANCHA							\$ 4.498.349	150	150
PISCINA							\$ 4.498.349	150	150
PERGOLA							\$ 1.499.450	50	50
Subtotal Obras Complementarias							\$ 10.496.147		350

TOTAL VALOR COMERCIAL TASACIÓN \$ 455.920.216 UF 15202,92

VALOR DE MERCADO / ANÁLISIS DE MUESTRAS

Datos de la Propiedad	Tipología	Calidad	Fuente	m2 Terr.	m2 Const.	UF/m2 T	Valor Uf
R1 LAS RASTRAS	CASA	SIMILAR	://www.icasas.cl/propiedad/71	5100	378,0	4,91	25048,00
R2 PUERTAS NEGRAS	CASA	SIMILAR	ropiedad/64780-espectacular-4	5420	265,0	1,66	9000,00
R3 PUERTAS NEGRAS	CASA	SIMILAR	C-640421735-gran-casa-en-sec	5000	381,5	3,02	15120,00
R4 PARCELAS PORVENIR	CASA	SIMILAR	s://cl.tixuz.com/gallery/2/1523	5100	452,0	2,55	13004,77
R5 PUERTAS NEGRAS	CASA	SIMILAR	cho/parcela-condominio-conso	5000	220,0	1,47	7336,03
						2,72	13901,76

TOTAL VALOR COMERCIAL 15204,18

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

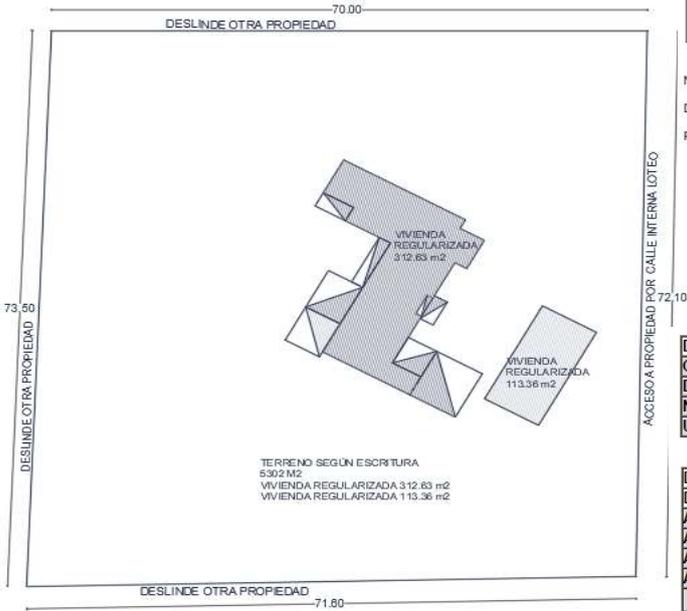
Renta Mensual (UF)	\$ 66,69	Meses	11	R. Liquida Anual (UF)	733,6025655	TOTAL VALOR DE RENTA	12226,71
Análisis del Mercado		Tasa	6%				

Valor de arriendo mensual se estima en UF 66,69, esto de acuerdo a los antecedentes de mercado castaestrados, 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 12226,71

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



ANEXOS



LEVANTAMIENTO PROPIEDAD



Tesorería General de la República

Certificado de Deuda

NOMBRE
 DIRECCION SAN MIGUEL PC 3 LT 5 COMUNA TALCA
 ROL 150-03698-005

ESTE ROL TALCA 150-03698-005 NO REGISTRA DEUDA

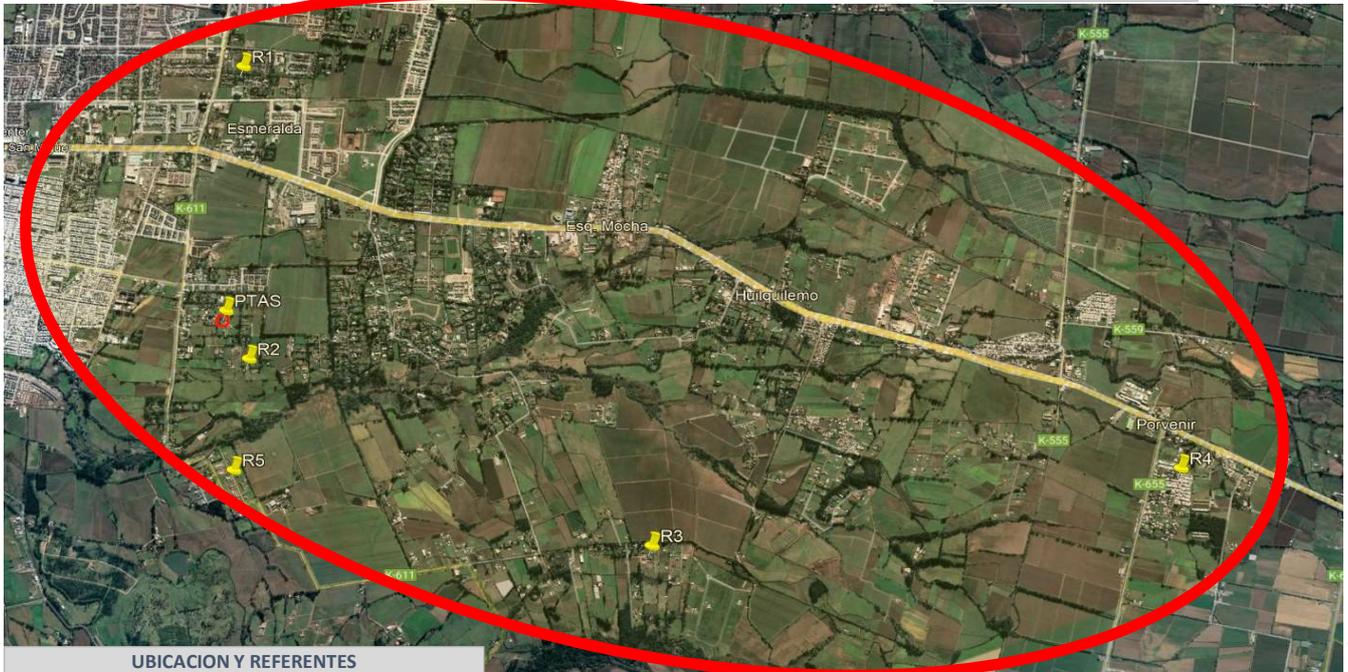
DEUDA FISCAL

Datos Generales			
Comuna	TALCA	ROL	03698-00005
Dirección o Nombre de la Propiedad	SAN MIGUEL PC 3 LT 5		
Nombre del Propietario			
Ubicación	RURAL	Destino	HABITACIONAL
		Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2021			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4	
Avalúo Total	\$ 230.399.705	Contribución Neta	\$ 480.150
Avalúo Exento	\$ 5.078.385	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 225.321.320	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 6.055
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0
		Contribución Total	\$ 486.205

Avalúo Total Actualizado al 01/09/2021 \$ 230.399.705

AVALÚO FISCAL



UBICACION Y REFERENTES

VALOR FINAL RECOMENDADO

VALOR FÍSICO	UF	15203
VALOR DE MERCADO	UF	15204
VALOR RENTA	UF	12227

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 15203 UF

CRISTIAN CARREÑO ESPINOZA
ARQUITECTO TASADOR
ROL 07-5179

CRISTIAN CARREÑO ESPINOZA
Arquitecto Universidad de Chile