

INFORME DE TASACIÓN
FINES GENERALES
VIVIENDA UNIFAMILIAR

Fecha de Tasación	09/02/2022
Valor UF	\$ 31.284,94

CLIENTE		Antigüedad	1998
RUT CLIENTE		Vida Útil Remanente	57
PROPIETARIO		Avalúo Fiscal	\$ 75.111.830
RUT PROPIETARIO		Acogida a	No aplica
DIRECCIÓN	VINA ANDREA LT 2	DFL2	NO
CONJUNTO	VIÑA ANDREA	Sello Verde	SI
DIRECCIÓN SEGÚN S.I.I.	VINA ANDREA LT 2	Coprop. Inmobiliaria	No
ROL DE AVALUO	3708-47	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°35'48.05"O Lat 35°25'7.60"S	Uso Futuro	HABITACIONAL
DERECHOS DE AGUA	No Aplica	Tesorería	Sin Deuda
SERVIDUMBRE DE PASO	No Aplica	Permiso Edificación	1348 fecha 5,12,1997
INSCRIPCIÓN CBR	FOJAS 3499 N° 725 AÑO 2013 CBR TALCA	Recepción Definitiva	365 fecha 18,11,1998

FOTO PRINCIPAL



DESCRIPCIÓN DEL BIEN

La propiedad ubicada en el sector san Valentín o viña Andrea de la ciudad de Talca, zona urbana de características agro residencial, el terreno se encuentra cercano a equipamientos públicos como privados tales como colegios, universidades, centros médicos, mall, centros de oficinas, centros médicos 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 1530 m2 de terreno y 159.44 m2 de edificación con antecedentes municipales, 36.14 m2 regularizables y 8.26 m2 no regularizables. Con un programa arquitectónico que se desglosa en hall de acceso, living, comedor, cocina, 3 baños, 3 dormitorios, estar familiar, oficina, bodega, despensa, logia, dormitorio y baño visitas, dormitorio y baño servicio, patio de servicio, terrazas, piscina. 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 porcelánicos en zonas húmedas y comunes, ventanas de aluminio y PVC color negro y folio madera respectivamente y de madera y puertas de madera entabladas, las ventanas son mixtas del tipo termopanel y vidrio simple, cielos rasos en yeso cartón y cubierta de teja de arcilla

VALOR TASACIÓN

UF

8497

\$

265.831.889

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

La propiedad ubicada en el sector san Valentín o viña Andrea de la ciudad de Talca, zona urbana de características agro residencial, el terreno se encuentra cercano a equipamientos públicos como privados tales como colegios, universidades, centros médicos, mall, centros de oficinas, centros médicos 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 1530 m2 de terreno y 159.44 m2 de edificación con antecedentes municipales, 36.14 m2 regularizables y 8.26 m2 no regularizables. Con un programa arquitectónico que se desglosa en hall de acceso, living, comedor, cocina, 3 baños, 3 dormitorios, estar familiar, oficina, bodega, despensa, logia, dormitorio y baño visitas, dormitorio y baño servicio, patio de servicio, terrazas, piscina.

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 porcelánicos en zonas húmedas y comunes, ventanas de aluminio y PVC color negro y folio madera respectivamente y de madera y puertas de madera entabladas, las ventanas son mixtas del tipo termopanel y vidrio simple, 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 pavimentada con asfalto

Zona de Edificación Zona de Usos	U-15 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.

CARACTERÍSTICA DEL TERRENO

Forma	REGULAR	Superficie	1530
Topografía	PLANO	Frente	30
Expropiación	No	Fondo	52
		Contra frente	30

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	PAREADO
Living	1	Despensa	1	Conservación	SUPERIOR
Comedor	1	Logia	1	Calidad de Edif.	SUPERIOR
Terraza	1	Estar	1		
Habitaciones	3	Dormitorio serv	1		
Cocina	1	Baño serv	1		
Baño	3	Oficina	1		

Muros	ALBAÑILERIA	Revestimiento Ext.	PINTURA
Tabiques	MADERA	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	ESTANDAR
Marco Ventanas	ALUMINIO/ PVC/ MADERA	Mobiliario	ESTANDAR
Ventanas	VIDRIO SIMPLE / DVH		

VALORIZACIÓN FÍSICA / COSTO REPOSICIÓN DEPRECIADO

TERRENO	Unidad	CANTIDAD m2	\$ / m2	U.F. / m2	Valor U.F.
Terreno total	m2	1530	\$ 62.570	2,00	3060,00
Subtotal Terrenos			\$ 95.731.916		3060,00

CONSTRUCCIONES	MATERIAL	AÑO	PRENDA	RECEP.	Unidad	CANTIDAD m2	\$	U.F. / m2	Valor U.F.
VIVIENDA REGULARIZADA	C	1998	NO	SI	m2	159,44	\$ 875.978	28,00	4464,32
AMPLIACION REGULARIZABLE	C	2013	NO	S/ANT	m2	36,14	\$ 625.699	20,00	722,80
AMPLIACION IREGULARIZABLE	C	2013	NO	S/ANT	m2	8,26	\$ -	0,00	0,00
Subtotal Construcciones					m2	195,58	\$ 162.278.738		5187,12

OBRAS COMPLEMENTARIAS	SI	\$	U.F.	Valor U.F.
PAISAJISMO		\$ 3.128.494	100	100
PISCINA		\$ 4.692.741	150	150
		\$ -		0
Subtotal Obras Complementarias		\$ 7.821.235		250
TOTAL VALOR COMERCIAL TASACIÓN		\$ 265.831.889	UF	8497,12

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	/venta/casa/talca/9068236-ve	5000	370,0	3,80	19000,00
R2 LAS RASTRAS	CASA	SIMILAR	ca/8568843-venta-de-casa-las-	5010	380,0	4,19	21000,00
R3 CONDOMINIO EL ALTO	CASA	SIMILAR	nta/casa/talca/9059078-venta-i	843	390,0	18,98	16000,00
R4 CAMINO LA VIÑA	CASA	SIMILAR	venta/casa/talca/9059042-vent	403	115,0	14,89	6000,00
R5 LA CAPILLA	CASA	SIMILAR	d/venta/casa/talca/8868222-vc	2598	652,0	15,36	39900,00
						11,44	20380,00

TOTAL VALOR COMERCIAL 8393,00

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

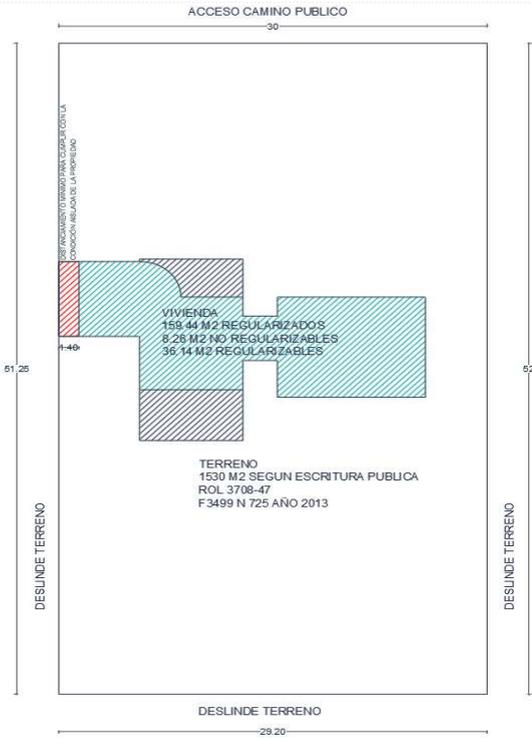
Renta Mensual (UF)	\$ 47,95	Meses	11	R. Liquida Anual (UF)	527.4103131	TOTAL VALOR DE RENTA	7534,43
Análisis del Mercado		Tasa	7%				

Valor de arriendo mensual se estima en UF 47,95, 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 Liquida Anual, resultando un Valor de Renta de UF 7534,43

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



ANEXOS



Certificado de Deuda

NOMBRE
DIRECCION VINA ANDREA LT 2 COMUNA TALCA
ROL 150-03708-047

ESTE ROL TALCA 150-03708-047 NO REGISTRA DEUDA

DEUDA FISCAL

Datos Generales			
Comuna	TALCA	ROL	03708-00047
Dirección o Nombre de la Propiedad	VINA ANDREA LT 2		
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	\$ 71.467.037	Contribución Neta	\$ 80.754
Avalúo Exento	\$ 36.845.717	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 34.621.320	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 0
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0
		Contribución Total	\$ 80.754

Avalúo Total Actualizado al 31.12.2021 \$ 75.111.830

LEVANTAMIENTO PROPIEDAD

AVALÚO FISCAL



UBICACION Y REFERENTES

VALOR FINAL RECOMENDADO

VALOR FÍSICO	UF	8497
VALOR DE MERCADO	UF	8393
VALOR RENTA	UF	7534

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 8497 UF

CRISTIAN CARREÑO ESPINOZA
ARQUITECTO TASADOR
ROL 07-5179

CRISTIAN CARREÑO ESPINOZA
Arquitecto Universidad de Chile

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD

**DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE TALCA.
 REGIÓN: DEL MAULE**

La Directora de Obras Municipales que suscribe, certifica que el predio ubicado en calle/camino **AVENIDA SAN VALENTIN N° 3570 LT B ST 2**, localidad o loteo **SECTOR VIÑA ANDREA**, Rol de Avalúo N° **3708-47**,

Cuenta con los siguientes antecedentes:

- Permiso Edificación N° 1348 de Fecha **05-12-1997** Vivienda Base **159,44 M2** y Recepción N° 365 de Fecha **18-11-1998** Vivienda Base **159,44 M2**

Se extiende el presente certificado a solicitud del SR(a) **CARREÑO ESPINOZA CRISTIAN EDUARDO**, para los fines que estime convenientes.

PAGO DE DERECHOS

TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N° 9 L.G.U.C)			\$ 1.779
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	544	FECHA DE INGRESO	13-01-2022

CMG / CDA / m



CONSTANZA MUÑOZ GAETE
ARQUITECTO
 DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES