

INFORME DE TASACIÓN
FINES GENERALES
VIVIENDA

Fecha de Tasación	05/12/2024
Valor UF	\$ 38.311,40

CLIENTE	
RUT CLIENTE	
PROPIETARIO	
RUT PROPIETARIO	
DIRECCIÓN	BOBADILLA, CALLE MANUEL BALLESTEROS S/N.
CONJUNTO	BOBADILLA
DIRECCIÓN SEGÚN S.I.I.	STA TERESITA BOBADILLA
ROL DE AVALUO	
COMUNA	SAN JAVIER
CIUDAD	SAN JAVIER
REGION	DEL MAULE
COORDENADAS	Long 71°70'12,88"O Lat 35°57'20,11"S
DERECHOS DE AGUA	No Aplica
SERVIDUMBRE DE PASO	No Aplica
INSCRIPCIÓN CBR	FOJAS XXV N° XX AÑO XXX CBR SAN JAVIER

Antigüedad	40
Vida Útil Remanente	40
Avalúo Fiscal	\$ 154.136.006
Acogida a	No aplica
DFL2	NO
Sello Verde	NO
Coprop. Inmobiliaria	NO
Ocupante	PROPIETARIA
Tipo de Bien	RURAL
Destino Según S.I.I.	HABITACIONAL
Uso Actual	HABITACIONAL
Uso Futuro	HABITACIONAL
Tesorería	SIN DEUDA
Permiso Edificación	S/INF
Recepción Definitiva	S/INF

FOTO PRINCIPAL



DESCRIPCIÓN DEL BIEN

La propiedad habitacional ubicada en el sector Bobadilla de la comuna de San Javier, zona rural que deslinda con la zona urbana posee característica agro residencial, el terreno se encuentra de todas maneras cercano a equipamientos públicos como privados tales como escuelas, comercio, municipio, cesfam.

Terreno de forma irregular, con terreno plano y pendiente en su área poniente, deslinda con camino público al oriente y vía férrea al poniente, en costados norte y sur con predios particulares.

Terreno fuera del radio urbano no cuenta zona de uso y se define por el art 55 de la ley general de urbanismo y construcciones como predio rustico.

En el predio se encuentran tres construcciones de distinta data y materialidad definidas en esta tasación como A, B, C y cobertizo con una superficie aproximada de 953.43 m2, mas construcciones como piscinas, noria, paisajismo, deslindes entre otros.

El terreno de 7944 m2 posee urbanización incompleta, con servicios de electricidad y agua potable y alcantarillado con solución particular y falta la pavimentación de la caletera a la altura de la propiedad.

VALOR TASACIÓN

UF

20889

\$

800.296.686

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

La propiedad habitacional ubicada en el sector Bobadilla de la comuna de San Javier, zona rural que deslinda con la zona urbana posee característica agro residencial, el terreno se encuentra de todas maneras cercano a equipamientos públicos como privados tales como escuelas, comercio, municipio, cesfam.

El terreno de 7944 m2 posee urbanización incompleta, con servicios de electricidad y agua potable y alcantarillado con solución particular y falta la pavimentación de la caletera a la altura de la propiedad.

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

Las construcciones de la propiedad incluyen tres construcciones que albergan programas de vivienda con al menos 5 dormitorios y 5 baños independientes, mas salones, estar, cocinas y comedores y espacio estacionamiento y talleres, cuenta además con áreas verdes y piscina en exteriores, posee varias construcciones o espacios sin definición de uso pero que se prestan para actividades comerciales o habitacionales

ESTRUCTURAS Y TERMINACIONES

En cuanto a la materialidad nos encontramos con diversas materialidades entrelazadas que es difícil poder describir ecuánimemente en una descripción tan acotada, la construcción definida como A es conformada por dos construcciones de distinta data y materialidad encontrando adobe, albañilería y tabiquería, en distintos estados de mantención, la construcción B es de albañilería confinada y elementos de acero y tabiquería en su parte superior y la construcción C es de albañilería y elementos de hormigón y enrocados, en cuanto al cobertizo es de albañilería con elementos de acero.

URBANIZACIONES

A pesar de no encontrarse en el área urbana el predio posee urbanización incompleta, con servicios de electricidad y agua potable y alcantarillado con solución particular y falta la pavimentación de la caletera a la altura de la propiedad.

Zona de Edificación Zona de Usos	RURAL HABITACIONAL
Usos Permitidos	ART 55 LGUC
Usos Prohibidos	ART 55 LGUC
Zona de Edificación	RURAL
Sup Predial Mínima	NO APLICA
Coef. de Constructibilidad	NO APLICA
Coef. Ocupación de Suelo	NO APLICA
Altura máxima	NO APLICA
Antejardín	NO APLICA
Agrupamiento	NO APLICA
Densidad	NO APLICA

CARACTERÍSTICA DEL TERRENO

Forma	IREGULAR	Superficie	7944
Topografía	PENDIENTE	Frente	30
Expropiación	NO	Fondo	142
		Contra frente	68

URBANIZACIONES

Pavimento	X	TIERRA	
Alcantarillado	X	PROPIO	
Agua Potable	X	RED	
Pozo	X	PROPIO	
Electricidad	X	RED	
		MONOFASICO	CGE

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

ESTAR	3	SALON	5	AGRUPAMIENTO	ADOSADO
COMEDOR	3	COBERTIZO	2	CONSERVACION	BUENO
TERRAZA	2	AREAS NO DEF	10	CALIDAD DE LA EDIF	BUENO
HABITACIONES	5				
COCINA	3				
BAÑOS	5				
LOGIA	2				

MUROS	ADOBE/ALB/ACERO/TAB	REVESTIMIENTO EXT	ESTUCOS/ENCHAPES
TABQUES	METALCON / MADERA	REVESTIMIENTO INT SECAS	ENLUCISO PINTADO
ENTREPISO	ACERO/MADERA	REVESTIMIENTO INT HUMEDAS	CERAMICAS
ESCALERA	ACERO/MADERA	PAV ZONAS SECAS	CERAMICO/P FLOTANTE
EST CUBIERTA	ACERO/MADERA	PAV ZONAS HUMEDAS	CERAMICAS
CUBIERTA	ZINC/	CIELOS	YESOS/MADERA
PUERTAS	PLACAROL/MADERA	ARTEFACTOS SANITARIOS	ESTANDAR/SUPERIOR
MARCO VENTANAS	ALUM/ACERO/MADERA	MOBILIARIOS	ESTANDAR /SUPERIOR
VIDRIO VENTANAS	SIMPLE/TERMOS		

VALORIZACIÓN FÍSICA / COSTO REPOSICIÓN DEPRECIADO

TERRENO					Unidad	CANTIDAD m2	\$ / m2	U.F. / m2	Valor U.F.
Terreno total					m2	7944	\$ 28.734	0,75	5958,00
Subtotal Terrenos							\$ 228.259.321		5958,00

CONSTRUCCIONES	MATERIAL	AÑO	PRENDA	RECEP.					
CASA A	ADO/TAB	1950/2021	NO	NO		294,58	\$ 766.228	20,00	5891,60
CASA B	ALB/AC	2000	NO	NO		297,68	\$ 689.605	18,00	5358,24
CASA C	ALB	1970	NO	NO		222,26	\$ 383.114	10,00	2222,60
COBERTIZO	ACERO	2000	NO	NO		138,91	\$ 383.114	10,00	1389,10
Subtotal Construcciones					m2	953,43	\$ 569.366.404		14861,54

OBRAS COMPLEMENTARIAS

NO

PISCINA	\$ 3.831.140	100	100
CIERRES	\$ 3.831.140	100	100
PAISAJISMO	\$ 3.831.140	100	100
Subtotal Obras Complementarias	\$ 11.493.420		300

TOTAL VALOR COMERCIAL TASACIÓN	\$ 809.119.145	UF	21119,54
--------------------------------	----------------	----	----------

VALOR DE MERCADO / ANÁLISIS DE MUESTRAS

	Datos de la Propiedad	Tipología	Calidad	Fuente	m2 Terr.	m2 Const.	UF/m2 T	Valor Uf
R1	BOBADILLA	AGRORESID	SIMILAR	y8d0-19239fd-b2e9?page=1&pr	25000	165,0	0,42	10440,76
R2	SAN JAVIER	AGRORESID	SIMILAR	aices-venta-de-propiedades-ca	5000	300,0	2,35	11745,85
R3	CAMINO L-117	AGRORESID	SIMILAR	nes- JM#polycard_client=searc	12142	900,0	1,64	19950,00
R4	CAMINO L-11	AGRORESID	SIMILAR	C-2413553754-parcela-ruta-l-1	250000	600,0	0,20	50246,14
R5	VILLA ALEGRE	AGRORESID	SIMILAR	gre- JM#polycard_client=searc	5000	210,0	1,50	7500,00
							1,22	19976,55

DIAGNÓSTICO REFERENCIAS

TOTAL VALOR COMERCIAL	20889,26
-----------------------	----------

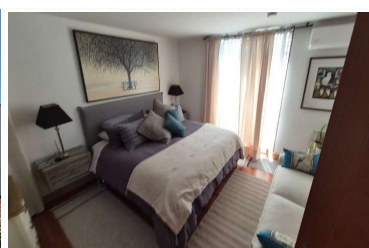
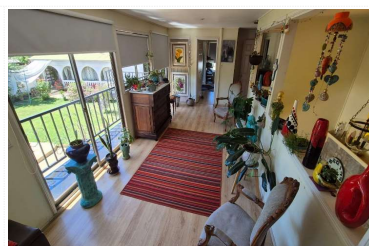
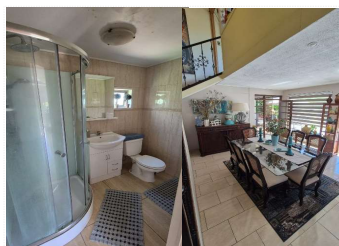
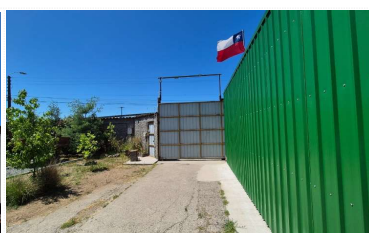
La presente toma como línea de análisis, la comparación con testigos de similares características. El valor asignado se considera acorde a la tipología y calidad constructiva a su emplazamiento dentro de la ciudad y a las superficies asociadas. En este caso en particular, en el sector existe oferta reciente, 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

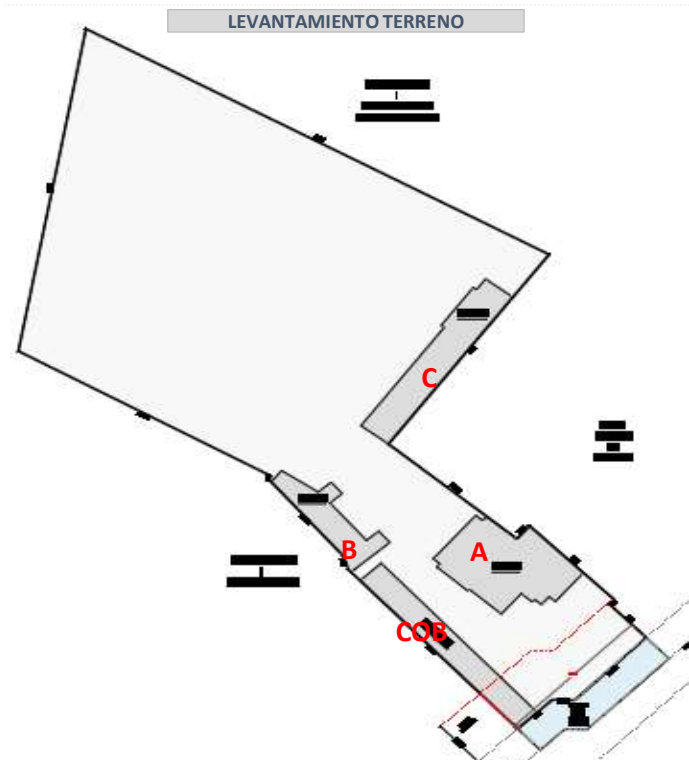
Renta Mensual (UF)	\$ 52,20	Meses	11	R. Liquida Anual (UF)	574,2416095	TOTAL VALOR DE RENTA	9570,69
Análisis del Mercado		Tasa	6%				

Valor de arriendo mensual se estima en UF 52,2, esto de acuerdo a los antecedentes de mercado catastrados, 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 9570,69

FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



ANEXOS



NOMBRE : BALLESTEROS SAIZ MANUEL ANDRES
DIRECCION : STA TERESITA
COMUNA : SAN JAVIER
ROL : 156-00211-022

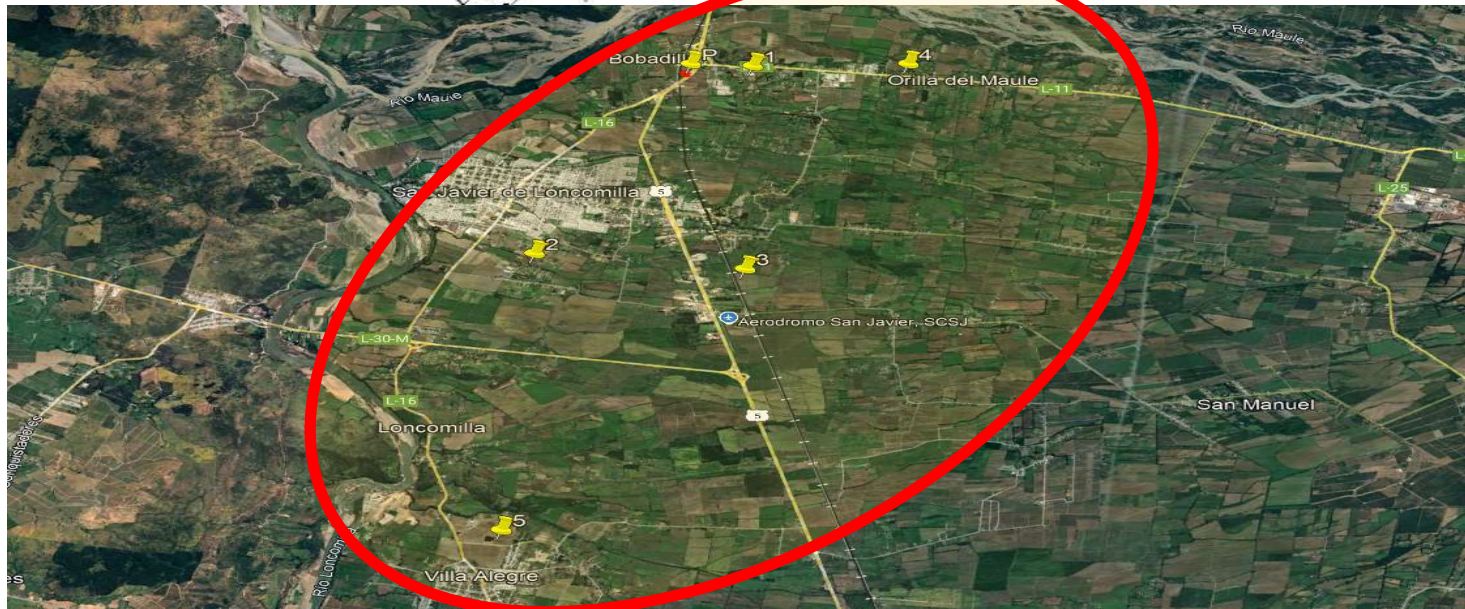
ESTE ROL SAN JAVIER 156-00211-022 NO REGISTRA DEUDA

DEUDA FISCAL

DOCUMENTO DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ
05 de Diciembre de 2024

Datos generales	
Comuna	: SAN JAVIER
Número de ROL de Avalúo	: -
Dirección	: STA TERESITA BOBADILLA
Ubicación	: RURAL
Destino del bien raíz	: HABITACIONAL
Serie	: NO AGRÍCOLA
Avalúos del bien raíz del SEGUNDO SEMESTRE DE 2024 para determinar las contribuciones	
Avalúo Total	\$ 154.136.006
Avalúo exento de Impuesto	\$ 56.846.395
Avalúo afecto a Impuesto	\$ 97.289.011
Año de término de exención	
Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE DE 2024	
Contribución neta	\$ 217.198
Sobretasa sitios no edificados	\$ 0
Adicional 0,025% Avalúo afecto	\$ 0
Sobretasa del 0,275%	\$ 0
Cuota de aseo municipal	\$ 0
Contribución total	\$ 217.198
Avalúo total actualizado al 05-12-2024 \$ 154.136.006	

AVALÚO FISCAL



UBICACION Y REFERENTES

VALOR FINAL RECOMENDADO

VALOR FÍSICO	UF	21120
VALOR DE MERCADO	UF	20889
VALOR RENTA	UF	9571

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 20889 UF

CRISTIAN CARREÑO ESPINOZA
ARQUITECTO TASADOR
ROL 07-5179