Informe Tasación Urbana

Tasador: Rodrigo Vallejos Urrea Fecha Tasación: 07-07-2021

ANTECEDENTES BASICOS DE LA PROPIEDAD

Dirección :

Tipo Bien : Casa Uso: Habitación

> Calle 10 Oriente Nº: 1.831 Depto : -Box: -Ciudad Talca Piso: de Bod : -

Talca Región : VII Coord.: 35°25'06.5"S 71°39'03.7"W

DESCRIPCION GENERAL DE LA PROPIEDAD Y DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA

Bien en estudio corresponde a propiedad sin uso actualmente, pero con potencial mixto (habitacional, comercial y oficinas) debido a sus características de ubicación y edificaciones existentes.

La propiedad se emplaza en un sector céntrico de Talca, cercano a la Alameda. Sector mixto con alto interés y demanda, con servicios, equipamiento y comercio

Propiedad asocia un terreno de forma regular y topografía plana con la superficie de 375,0m2, en el cual se emplazan varias edificaciones de calidad corriente y en proceso de meioramiento y remodelación.

En su interior cuenta con una vivienda original de un piso de 72,0m2 en albañilería, con una bodega de 27,0m2 en 1° piso en albañilería y un dormitorio en 2° piso de 23,0m2 en madera, por ultimo cuenta con una vivienda secundaria en lado poniente de la propiedad de dos pisos de 144,0m2 en albañilería.

En general la propiedad se considera una buena garantía, debido a su uso actual, estado de conservación y a su inmejorable ubicación.

Nota 1: Información de superficies fueron obtenidas a través de levantamiento en terreno y corroboradas con avalúo fiscal detallado. Nota 2: No se contó con antecedentes municipales. Se recomienda solicitar antecedentes municipales en D.O.M.

Rol SII · 1014-10

PE/RF: S/D

Vida útil remanente 50 años

D.F.L. 2: NO

Copropiedad: NO

Visita Int.: SI

Exprop. / U. Pública: NO

Sí Edif: Sí Plan Regul. : Uso : Sí Edificación : Sí Sello Gases: No aplica

Fotografía del Inmueble





SUPERFICIES Y VALORACION		Fren	te	Fo	ondo	Fo	rma	Observ.	Superficie m²	UF/m ²	\$ / m ²	Total en UF	Total en \$
TERRENO		7,5)	5	0,00	Re	gular	-	375,00	6,00	178.384	2.250	66.893.850
EDIFICACION Y OO.CC.	Rol SII	Clasific.	C.E	Esp.	Año	Estado	Sit.Leg.	Observ.					
1 Vivienda original	1014-10	C 3		- 1	1971	BUE	C/RF	-	72,00	14,00	416.228	1.008	29.968.000
2 Bodega (1°piso)	1014-10	C 3		-	1990	BUE	C/RF	-	27,00	7,00	208.114	189	5.619.000
3 Dormitorio (2ºpiso- arriba de Bodega)	1014-10	E 3		-	1990	BUE	C/RF	-	23,00	10,00	297.306	230	6.838.000
4 Vivienda 2 (2°pisos)	1014-10	C 3		-	1983	BUE	C/RF	-	144,00	14,00	416.228	2.016	59.937.000
Obras Complementarias	1014-10			-	1990	BUE	N/A	-	1,00	70,00	2.081.142	70	2.081.000
Método de Tasación predominante:	Compara	tivo de Merc	ado		Total Sup.	Construida	3	m²	266,00	EC	OIF. + OOCC = \$	3.513	104.443.000

TASACIÓN		Hipoteca UF	Hipoteca \$	Prenda UF	Prenda \$	Total UF	Total \$
	Valor de Tasación	5.763	171.337.000			5.763	171.337.000
OBSERVACIONES DEL TASADOR		Valor de la UF :	\$ 29.730,60		OBS	ERVACIONES	

Calidad Garantía: BUENA

Restricción a Uso o Dominio : Riesgo de obtener menor valor : BAJO

Propiedad se considera garantía aceptable. Propiedad con potencial comercial, emplazada en sector de alta plusvalía, con fuerte demanda y escasa oferta.



Rodrigo Vallejos Urrea Ingeniero Constructor

El profesional que firma declara que ha inspeccionado el inmueble por dentro y por fuera y verificado las superficies, que la información aquí señalada es totalmente verdadera, que todos los inconvenientes del bien y su entorno están mencionados, salvo posibles vicios ocultos, y que no ha doviado nada que influya en el valor asignado. Declara, además, que no ha tenido en el pasado o presente interés alguno en el bien tasado, ni relación alguna con el propietario o solicitante.

SECTOR Y VECIN	DARIO											
TIPO ZONA :	Urbana		Jso Predominante :	Habit./Comercial	Nivel So	ocio-econ	ómico : Medi	lio Alto		(Calidad Edifica	ción : Buena
Agrupación :	Continuo		Altura Edificación	Media					cación : Media		d Estacionami	
Conservación :	Bueno	Ten	dencia Desarrollo.	Consolidado Heterogéneo		Dista	ancias :	a Bomberos :	1000	m.		
URBANIZACION:	Completa		Calzada	Hormigón 12,0) m.		Acera : Horn	migón	Vereda Peator	nal		1.2m m.
Alcantarillado :	Colector		Agua Potable :	Red Pública		Electr	icidad : Com	npleta				
Observaciones:				cio, equipamiento y servicios) c	on presencia de locales cor	merciales	y servicios de	le todo tipo. El s	sector cuenta co	n muy buena acce	sibilidad y con	ectividad con el resto
	de la comuna. Cuenta	con urbanización comple	ta.									
TERRENO												
TERRENO	Topogr.	· Plana			Relación Terreno/Constr.	· А	decuado			Fuente : Plane	ns / Huincha	
	городг.				relacion remeno/ochsu.		accuudo			r dente . r lan	oo / Hamona	
Normativa :	Zona Edificación	Urbana	Construct. %	6 Ocup. Suelo %	: 60 Sup	erf. Predi	al Mín.: 350n	m2		Frente Min.:	m.	Altura: - m.
									716			5 40001.14
Zona Uso :		Usos permitidos : Re		amiento le acuerdo al Plan Regulador Co	munal da Talaa la propiad				Zoológicos y o		uaa Daaidana	Densidad : 1.200 hab/
Observaciones.	refreno de 375,0112. F	resenta forma regular y i	opograna piana. L	e acuerdo ai Fiari Regulador Oc	irilurial de Talca, la propied	au se em	piaza en zona	a urbana denor	IIIIaua ZONA U	-5, uesiliaua para	uso Residenc	iai y Equipamiento.
EDIFICACIONES												
	1 Vivienda original, 1	bodega en 1ºpiso con	1 Dormitorio en 2°	piso y vivienda secundaria de	2 niveles.				ı	Jso : Habitacional		
•	•	Adosamiento : A		,		. \ /inton :	Ruena			a Vías Circula		
Nº pisos : PLANIFICACION	2	Calidad diseño : C			Orientación y Flexibilidad Uso Alte			Oficinas		a vias circula	LIUII	
Dorm/Of./Loc.	0			Vivienda orig: Estar comedo) calac do octa	· 2 haños 5 dorm	torios y torra	70
DOITH/OL/LOC.	0	Danos 3 De	talle del Flografila.	vivienda ong. Estal comedo	, i bano, s dominiono y c	ociiia. Vi	vicilua z. Lo	star comedor, z	L Salas de estal	, z banos, s dom	torios y terra	za.
ESPECIFICACION	ES TECNICAS PRE	DOMINANTES										
	ertical : Albañileria y ma				Estruct. Tech		Madera					
Estructura ve	alera : Madera / Homig	ión				querías :						
	Hojal. : Zinc	, 					Pintura sobre	e estuco				
	entos : Cerámicos				_		Pintura sobre					
Puertas y Ven	tanas · Puertas de mad	era / Ventana de alumini	0		_		Buena calida					
	illado : A Red		Sas : Licuado / Balo	ones	– Agua F	Potable :			as de Cobre		Embi	ıtida
	cidad : De Red	Embutida	-		_	facción :		-				
OBRAS Y BIENES	COMPLEMENTARI	OS					7					
Cuenta con estacional	miento, cierres y pavime	entos exteriores.										
EL MERCADO Y E	L INMUEBLE					14						
			rta : Débil		Demanda	: 10-03-1	900			Veloc	idad Venta :	De 3 a 6 meses
PROPIEDAD V/S E	ENTORNO-MERCAD	O Ubicaci	ón : Adecuado			Adecu	ıado			Edificaciones :	Tipología :	Adecuado
			ad : Adecuado		Aprovechamiento	: Adecu	ıado				Tamaño :	Adecuado
		Mayor y Mejor U	SO: Adecuado		Constructibilidad	: Adecu	ıado		A	Antigüedad y Co		
Grado	especificidad y/o exc	lusividadconstruccion	es: Medio		Facilidad Acceso	: Sí	•			Vida Uti	l Estimada :	50
		s Naturales y Artificial				Rie	sgo Segurio	dad Pública :	No		•	
ANALISIS DE RENTA												
				ercado castastrados, los cuales consideramos una ocupación	Renta Mensual	\$	800.00	00 Renta	Líquida Anua	I	UF	300,6
				e ha considerado una tasa de	Gastos Mes	\$		Tasa [Descuento		%	6,0
descuento anual de 6% s	obre su Renta Liquida /	Anual, resultando un Valo	r de Renta de UF 5	010	Meses Ocupación		11	Valor	según Renta		UF	5.010
Comentarios:									J			
S S. HOHIGHOU.												

Para la valoración se empleó método comparativo de mercado y de rentabilidad, analizando ofertas correspondientes a propiedades con similares características al bien tasado, en cuanto a superficie, ubicación, accesibilidad y conectividad. Emplazados en sectores con potencial comercial.

ANEXO FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



FACHADA VIVIENDA PRINCIPAL



INTERIOR VIVIENDA PRINCIPAL

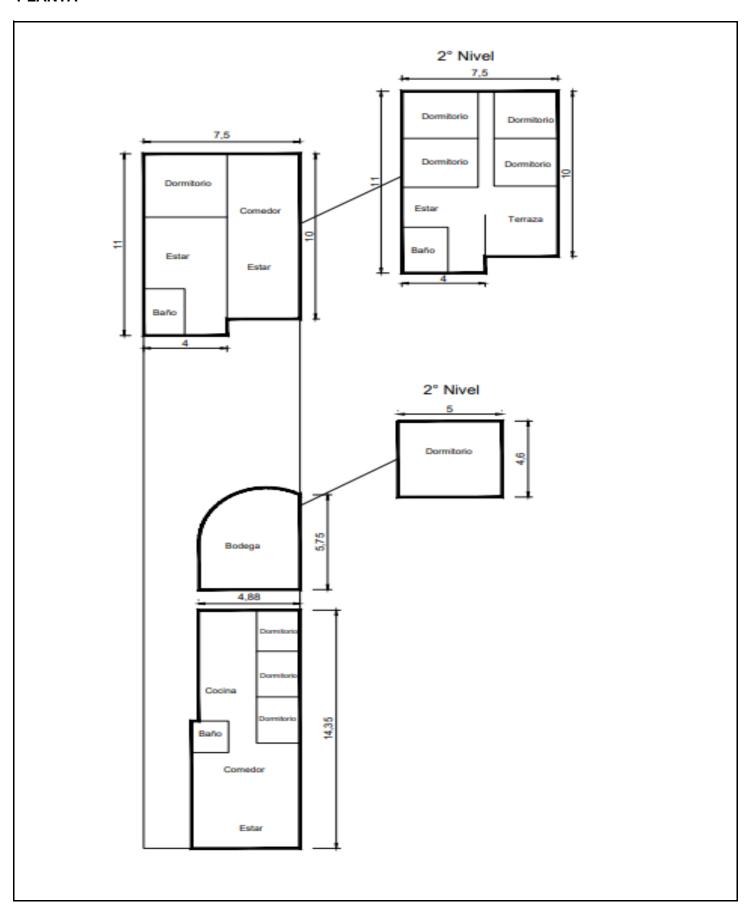


INTERIOR VIVIENDA SECUNDARIA





INTERIOR VIVIENDA SECUNDARIA



ANTECEDENTES DEL BIEEN

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

07 de Julio de 2021

Datos Generales									
Comuna		TALCA		ROL	01014-00010				
Dirección o Nombre d	e la Propiedad	10 ORIENTE	E 1831						
		GONZALEZ ANTONIO	CORTES RICARDO						
Ubicación	URBANA	Destino	HABITACIONAL	Serie	NO AGRICOLA				

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2021								
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2						
Avalúo Total	\$	50.344.695	Contribución Neta	\$	33.172			
Avalúo Exento	\$	36.123.252	Sobretasa Sitios No Edificados	\$	0			
Avalúo Afecto	\$	0	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$	0			
Año Término de Exención			Sobretasa del 0,275%	\$	0			
			Cuota Aseo Municipal	\$	10.845			
			Contribución Tota	IIS.	44.017			

Avalúo Total Actualizado al 07/07/2021	\$ 50.344.695

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.

Detalle rol

Superficie terreno

333,00 m²

: ■ Resumen Número de Rol de Dirección o nombre del **Avalúo** 1014-10 bien Raíz 10 ORIENTE 1831 Comuna Coordenadas Talca -35.4185320,-71.6509320 Destino del bien raíz Ubicación HABITACIONAL URBANA Aréa Homogénea HBB031

construcciones 251,00 m² Valores Avaluo periodo No registrado

Exento	Afecto	Total	Contribuciones trimestrales
\$36.123.252	\$14.221.443	\$50.344.695	\$43.430

Superficie

☆ L	íneas de	Constr	ucción		
Línea	Material	Calidad	Año Condición	Cantidad (m² o m³)	Destino
1	Albañilería	Media Inferior	1971	72,00 m2	OTROS NO CONSIDERADOS
2	Albañilería	Media Inferior	1983	128,00 m2	HABITACIONAL
3	Albañilería	Media Inferior	1990	27,00 m2	HABITACIONAL
4	Madera	Inferior	1990	24,00 m2	HABITACIONAL



Home / Avalúos y Contribuciones de bienes raíces / Mapas Digitales

CARTOGRAFIA DIGITAL SII MAPAS





DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna Rol Predial TALCA 1014-10
Dirección o Nombre de la Propiedad 10 ORIENTE 1831 Ubicación Reavalúo

URBANA **RAV NO AGRICOLA** 2018

Área Homogénea Destino HABITACIONAL **HBB031**

Catastro Valorizado

Avalúo Total \$50.344.695 Avalúo Afecto \$14.221.443 Avalúo Exento \$36.123.252

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2021

El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.