INFORME DE TASACIÓN URBANA

CRÉDITO HIPOTECARIO PARA COMPRA DE INMUEBLE V.8

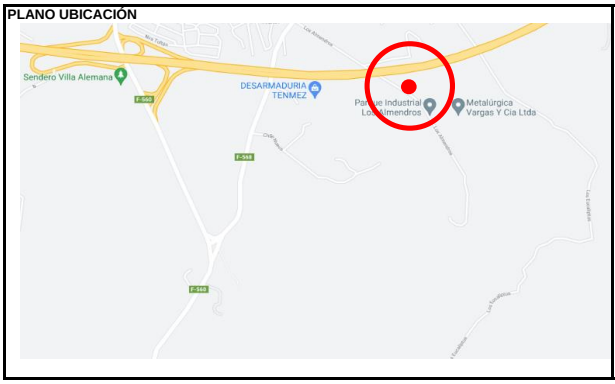
N° ITAU:	**43976**
FECHA VISITA:	**16-06-2021**
VALOR UF:	**$29.668,33**

NOMBRE CLIENTE:	**INGENIERIA Y CONSTRUCCION CIMA SPA**
RUT CLIENTE:	**76.479.907 - 0**
NOMBRE EJECUTIVO:	**ALEJANDRO TARDONES DIAZ**
OFICINA:	**QUILLOTA**

DIRECCIÓN:	**LOS ALMENDROS 790, (PARCELA 41 - 42 - 43 B CALLE LOS ALANCA)**		
COMUNA:	**VILLA ALEMANA**	CIUDAD:	**VILLA ALEMANA**
REGIÓN:	**V Valparaíso**	TIPO DE BIEN:	**SITIO RURAL**
ROL SII:	**866-162**	CONDICIÓN	**SIN EDIFICAR**
		OCUPANTE:	**Sin ocupantes**
		AVALÚO FISCAL:	**$3.464.630**
DESTINO SII:	**Agrícola**	DEUDA CONTRIBUCIONES:	**$0**

PERMISO DE EDIFICACIÓN:					N/A
RECEPCIÓN FINAL:					N/A
EDIFICACIONES SIN REGULARIZAR:					NO
ACOGIDO A:					
LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA					NO
AFECTO A:	EXPROPIACIÓN/CESIÓN				NO
SERVIDUMBRE/OTRA RESTRCCIÓN					NO
PRESENCIA DE ABOBE					NO
VISITA DOM:	NO	PRENDA:			NO
EDIFICACIÓN AÑO	1900	VIDA UTIL(años)			100
SELLO SEC DPTO:	NO APLICA				
SELLO SEC EDIFICIO:	NO APLICA				

PLANO UBICACIÓN



FOTOGRAFÍA DE FACHADA



DESCRIPCIÓN Y USO DEL BIEN:

El bien evaluado se encuentra ubicado en el sector Los Almendros emplazado al sur oriente de la comuna de Villa Alemana, corresponde a un sector en el límite del área urbana, donde se observa una tendencia a la expansión para uso industrial, ahí se aprecia la instalación de empresas productivas de carácter molesto, el sector cuenta con buenas vías de acceso con equipamiento y locomoción cercana.

La unidad en estudio corresponde a un lote eriazo producto de la fusión de las parcelas 41B, 42B y 43B, presenta forma regular y topografía mixta variando de suave pendiente del deslinde sur a plana hacia el deslinde nor-poniente, actualmente se encuentra eriazo con vegetación nativa sin cierros.

Nota: Se sugiere solita certificados de expropiación para verificar si tiene alguna afección.

VALOR COMERCIAL TASADOR	**$**	**640.835.928**	**UF**	**21.600**
VALOR SEGURO RECOMENDADO	$		UF	

El profesional que firma declara que ha inspeccionado la propiedad por dentro y por fuera, que ha verificado las superficies, que la información aquí señalada es totalmente verdadera, que todos los inconvenientes de la propiedad y su entorno están mencionados, y que no ha obviado 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; y que no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la propiedad.

TASADOR / SUPERVISOR INTERNO:
Alex Olea Benítez
PROFESION:
Ingeniero Civil
EMPRESA:
SYO Consultores

FIRMA

USO EXCLUSIVO PARA VISADO DE ÁREA TASACIONES

VALOR GARANTÍA		**$**	**640.835.928**	**UF**	**21.600**
VALOR LIQUIDACIÓN	20 %	$	512.668.742	UF	17.280

TAMARA VARAS YUPANQUI
DEPARTAMENTO DE TASACIONES

25-06-2021

CLASIFICACIÓN ACTIVO :

VISADO BANCO ITAÚ feb-20 V.8

INFORME DE TASACIÓN URBANA

LOS ALMENDROS 790, (PARCELA 41 - 42 - 43 B CALLE LOS ALANCA), VILLA ALEMANA, VILLA ALEMANA, V Valparaíso **16-06-2021** **UF = $ 29.668,33**

ENTORNO

TIPO DE ZONA:	**URBANA**	ESTADO CONSERVACIÓN:	**REGULAR**	EQUIPAMIENTO:	**INCOMPLETO**
USO PREDOMINANTE:	**INDUST. MOLESTO**	URBANIZACIÓN:	**INCOMPLETA**	ALCANTARILLADO:	**NO HAY RED**
DESARROLLO:	**CRECIENTE**	CALIDAD URBANIZACIÓN:	**NORMAL**	AGUA POTABLE:	**RED PÚBLICA**
MERCADO OBJETIVO:	**ESTRATO MEDIO**	TIPO CALZADA:	**TIERRA**	AGUAS LLUVIAS:	**NO HAY RED**
DEMANDA / INTERÉS:	**MEDIA**	TIPO ACERA:	**TIERRA**	ELECTRICIDAD:	**AÉREA**
TENDENCIA VALOR:	**CRECIENTE**	ANTIGÜEDAD SECTOR:	**20 AÑOS**	GAS:	**SOLUCIÓN PARTICULAR**

OBSERVACIONES:

Sector ubicado en el límite del área urbana de la comuna, en proceso de expansión para uso como zona industrial, ahí se aprecia la instalación de empresas productivas de carácter molesto, el sector cuenta con buenas vías de acceso con equipamiento y locomoción cercana.

NORMATIVA

ZONA DE EDIFICACIÓN: **ZONA EX-I2**

ZONA DE USOS: **ZONA EX-I2**

m2	PERMISO		RECEPCIÓN	

SUP. PREDIAL MINIMA:	**3.000 m²**	AGRUPAMIENTO:	**AISLADO**
OCUP. DE SUELO:	**50 %**	DENSIDAD:	
CONSTRUCTIBILIDAD:	**2 Art 9**	RASANTE:	**Art 2.6.3 °**
ALTURA MAXIMA:	**Art 2.6.3**	ANTEJARDÍN:	**15 m**

OBSERVACIONES:

1. USOS DEL SUELO
1.1. Usos permitidos.
1.1.4. Industria: Establecimientos Industriales con calificación Inofensiva y molesta.
1.2. Usos prohibidos: Todos los no señalados como permitidos.

FECHA VISITA DOM: **Sin Visita**

OBSERVACIONES: --

TERRENO

FORMA:	**REGULAR**	DESLINDE NORTE:	**240**	**m**	**Pc Nº 40 y Nº31**	SUPERFICIE:	
FRENTE / FONDO:	**1 / 2**	DESLINDE SUR:	**240**	**m**	**Pc Nº 40 y Nº4**	**36.000,00**	m²
PENDIENTE:	**MIXTA**	DESLINDE ORIENTE:	**150**	**m**	**Con Camino Vecinal**	FUENTE:	
COPROPIEDAD:	**NO APLICA**	DESLINDE PONIENTE:	**150**	**m**	**Pc Nº 32**	**Escritura**	

OBSERVACIONES:

Terreno eriazo con vegetación nativa de forma regular y topografía mixta.

PROGRAMA

DORMITORIOS	BAÑOS	COCINA	COMEDOR	BODEGA
OFICINAS	1/2 BAÑO	ESTAR	ESTAR-COMEDOR	HALL

OBSERVACIONES:

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS EDIFICACIÓN PRINCIPAL

MUROS		REVESTIMIENTO EXT.		MOBILIARIO	-
ENTREPISO		REV. INT. Z. SECAS		TABIQUERÍA	
ESCALERA		REV. INT. Z. HÚMEDAS		A. POTABLE	
TECHUMBRE		PAVIMENTO Z. SECAS		A. SERVIDAS	
CUBIERTA		PAV. Z. HÚMEDAS		ELECTRICIDAD	
PUERTAS		CIELOS		GAS	
VENTANAS		ARTEFACTOS SANIT.		AGRUPAMIENT.	

OBSERVACIONES:

OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTACIONAMIENTOS: **CUBIERTOS** **DESCUBIERTOS**

TERRAZAS:

BODEGAS:

PISCINA:

OBSERVACIONES:

INFORME DE TASACIÓN URBANA

LOS ALMENDROS 790, (PARCELA 41 - 42 - 43 B CALLE LOS ALANCA), VILLA ALEMANA, VILLA ALEMANA, V Valparaíso **16-06-2021** **UF = $ 29.668,33**

REFERENCIAS DE MERCADO

INDICES DE COMPARACIÓN

N°	DIRECCIÓN	FUENTE	TR	CALIDAD	m² TERR.	m² CONST.	VALOR OOCC*	UF/m² T	UF/m² C	VALOR TOTAL	LINK REFERENCIAS:
1	Fundo Los Almedros	Portal Inmot	O	SIMILAR	25.000,00	0,00	0	0,70		17.500	nta/industrial/villa-alemana-valparaiso/4343194-fu
2	Troncal Sur Villa Alemana	Portal Inmot	O	SIMILAR	69.221,00	0,00	0	0,88		60.671	a/industrial/villa-alemana-valparaiso/6032600-lote-
3	Fundo Los Almendros	Portal Inmot	O	SIMILAR	36.387,00	0,00	0	0,71		25.741	venta/sitio/villa-alemana-valparaiso/4913263-villa-
4	Fundo Los Almendros	Portal Inmot	O	INFERIOR	43.000,00	0,00	0	0,40		17.200	om/venta/sitio/villa-alemana-valparaiso/3789813-
5	Los Maitenes / Los Arrayanes	Portal Inmot	O	SIMILAR	12.720,00	0,00	0	0,60		7.632	/illa-alemana-valparaiso/6091865-camino-los-mait
6											
		PROMEDIO:			37.265,60	0,00	0	0,69		25.749	*SE CALCULA VALOR OOCC PARA DESPEJAR INDICES DE COMPARACIÓN TERRENO Y EDIFICACIÓN.
		PROPIEDAD TASADA:			36.000,00	0,00	0	0,60		21.600	*NO SE SUMA A VALOR TOTAL DE REFERENTE.

OBSERVACIONES:

Para efectos de estimar el valor comercial del inmueble, por una parte se han considerado las características físicas de la propiedad, las que han sido contrastadas con valores de mercado de bienes similares además de su estado de conservación y planimetría de la propiedad.
Las referencias indicadas son ofertas de propiedades publicadas en la red, correspondientes a sitios eriazos, emplazados cercanos a bien en estudio o ubicaciones comparables.
De las referencias se obtiene un índice promedio para terreno de 0,69 UF/m2, para propiedades de una superficie promedio de 37.265,60 m2.
Finalmente valor comercial recomendado se ajusta a parámetros de mercado actual.
Valor indicado para unidad en estudio se enmarca dentro de valores de mercado de propiedades transadas en el sector.

ANÁLISIS POR RENTABILIDAD

RENTA BRUTA MENSUAL:	$		OCUPACIÓN ANUAL:		MESES
GASTOS MENSUALES:	$		TASA DE DESCUENTO:		%

VALOR RENTABILIDAD: $ - UF -

OBSERVACIONES:
No Aplica

VALORACIÓN

	SECTORES DEL TERRENO	ROL SII	m²	$/m²	UF/m²	Total en $	Total en UF	USO EXCLUSIVO BANCO VALORES VISADOS Total en $	Total en UF
1		866-162	36.000,00	17.801	0,60	640.835.928	21.600	640.835.928	21.600
2									
3									
4									

TOTAL TERRENO	36.000,00 m²	$ 640.835.928	UF 21600,00	17.801 $/m²	0,60 UF/m²	640.835.928	21.600

	EDIFICACIONES	TIPO	CLASE	CALID.	S. MUNIC.	ESTADO	ROL SII	m²	$/m²	UF/m²	Total en $	Total en UF	USO EXCLUSIVO BANCO VALORES VISADOS Total en $	Total en UF
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														

* **C/R:** Con Recepción Definitiva ; **Reg:** Regularizable ; **No Reg:** No Regularizable

TOTAL EDIFICACIONES	0,00 m²	$ 0	UF 0,00	0 $/m²	0,00 UF/m²	0	0

	O. COMPLEMENTARIAS	TIPO	CLASE	CALID.	S. MUNIC.	ESTADO	ROL SII	CANT.	UNI	$/UNI	UF/UNI	Total en $	Total en UF	USO EXCLUSIVO BANCO VALORES VISADOS Total en $	Total en UF
1															
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															

TOTAL OBRAS COMPLEMENTARIAS	$ 0	UF 0,00	-	-

RESUMEN

	VALORES TASADOR $	VALORES TASADOR UF		VALORES VISADOR ITAU / VALIDOS PARA GARANTÍA $	VALORES VISADOR ITAU / VALIDOS PARA GARANTÍA UF
TOTAL TASACIÓN	640.835.928	21.600		640.835.928	21.600
TOTAL HIPOTECA	640.835.928	21.600		640.835.928	21.600
TOTAL PRENDA	-	-		-	-
TOTAL COMERCIAL	640.835.928	21.600		640.835.928	21.600
VALOR SEGURO RECOMENDADO	-	-			
VALOR LIQUIDACIÓN 20%	512.668.742	17.280	20%	512.668.742	17.280

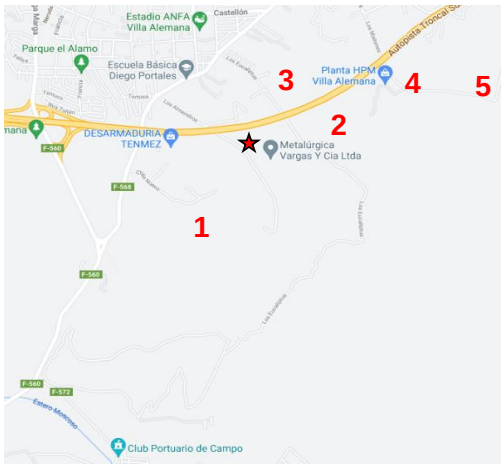
INFORME DE TASACIÓN URBANA

LOS ALMENDROS 790, (PARCELA 41 - 42 - 43 B CALLE LOS ALANCA), VILLA ALEMANA, VILLA ALEMANA, V Valparaíso | 16-06-2021 | UF = $ 29.668,33

PLANOS O CROQUIS



PLANO REFERENCIAS



IMÁGENES DEL BIEN Y SU ENTORNO. INCLUYA IMAGEN DE LA FACHADA CON ENFASIS EN EL NÚMERO MUNICIPAL



Entorno



Entorno



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote



Entrada

IMÁGENES DEL BIEN Y SU ENTORNO.



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote



Lote

INFORME DE TASACIÓN URBANA

LOS ALMENDROS 790, (PARCELA 41 - 42 - 43 B CALLE LOS ALANCA), VILLA ALEMANA, VILLA ALEMANA, V Valparaíso **16-06-2021** **UF = $ 29.668,33**

IMAGEN ROL O ROLES SII

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

22 de Junio de 2021

Datos Generales					
Comuna		VILLA ALEMANA		ROL	00866-00162
Dirección o Nombre de la Propiedad		PARCELA 41 - 42 - 43 B CALLE LOS ALANCA			
Nombre del Propietario		INGENIERIA Y CONSTRUCCION CIMA SPA			
Ubicación	RURAL	Destino	AGRICOLA	Serie	AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2021			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2	
Avalúo Total	$ 3.464.630	Contribución Neta	
Avalúo Exento	$ 3.464.630	Sobretasa Sitios No Edificados	
Avalúo Afecto	$ 0	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	
		Cuota Aseo Municipal	
		Contribución Total	

Avalúo Total Actualizado al 22/06/2021	$ 3.464.630

SELLO SEC DEPARTAMENTO

OBLIGATORIO INCORPORAR IMAGEN DE SELLO SEC DE EDIFICIO Y SELLO SEC DE DEPARTAMENTO

IMÁGENES CERTIFICADOS, PERMISOS, ROLES COMPLEMENTARIOS

Información catastral SII - serie agrícola

1° semestre 2016

Volver a formulario de consulta | Imprimir el formulario | Cerrar la aplicación

Región	REGION DE VALPARAISO	avalúo fiscal ($)	889.203
Comuna	VILLA ALEMANA	constribución sem. ($)	0
código comuna SII	5303	avaluo exento ($)	889.203
código manzana SII	866		
código predio SII	162		
dirección	PARCELA 41 - 42 - 43 B CALLE LOS ALANCA	superficie suelo (há)	3,60
		superficie construida (m²)	
destino predominante	Agrícola		

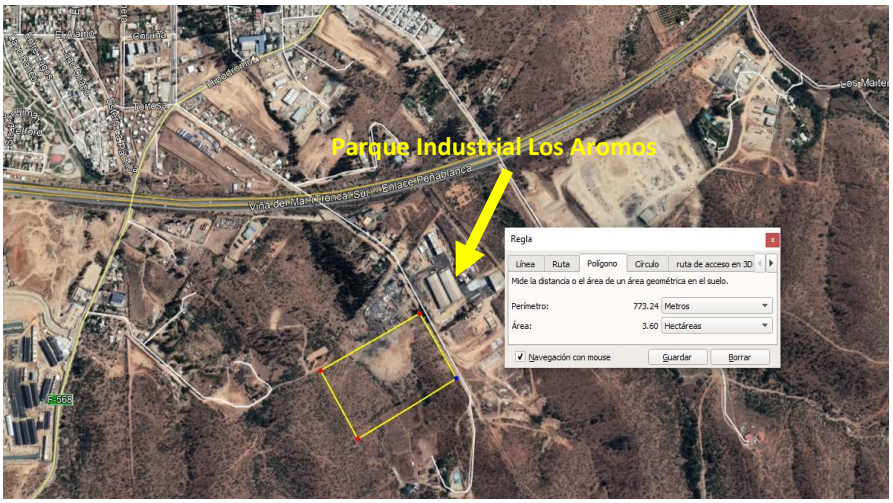
DETALLE LINEAS DE EDIFICACION

n° línea	superficie const. (m²)	material estructura	calidad const.	destino

Registro: | Sin filtro | Buscar

DETALLE LINEAS DE SUELO

cod suelo agricola	tipo de suelo	superficie de suelo (ha)
6	Clase 6 secano no arable	3,60



ANEXOS

DESGLOSE DE VALORES VISADOS LIQUIDACIÓN Y SEGURO

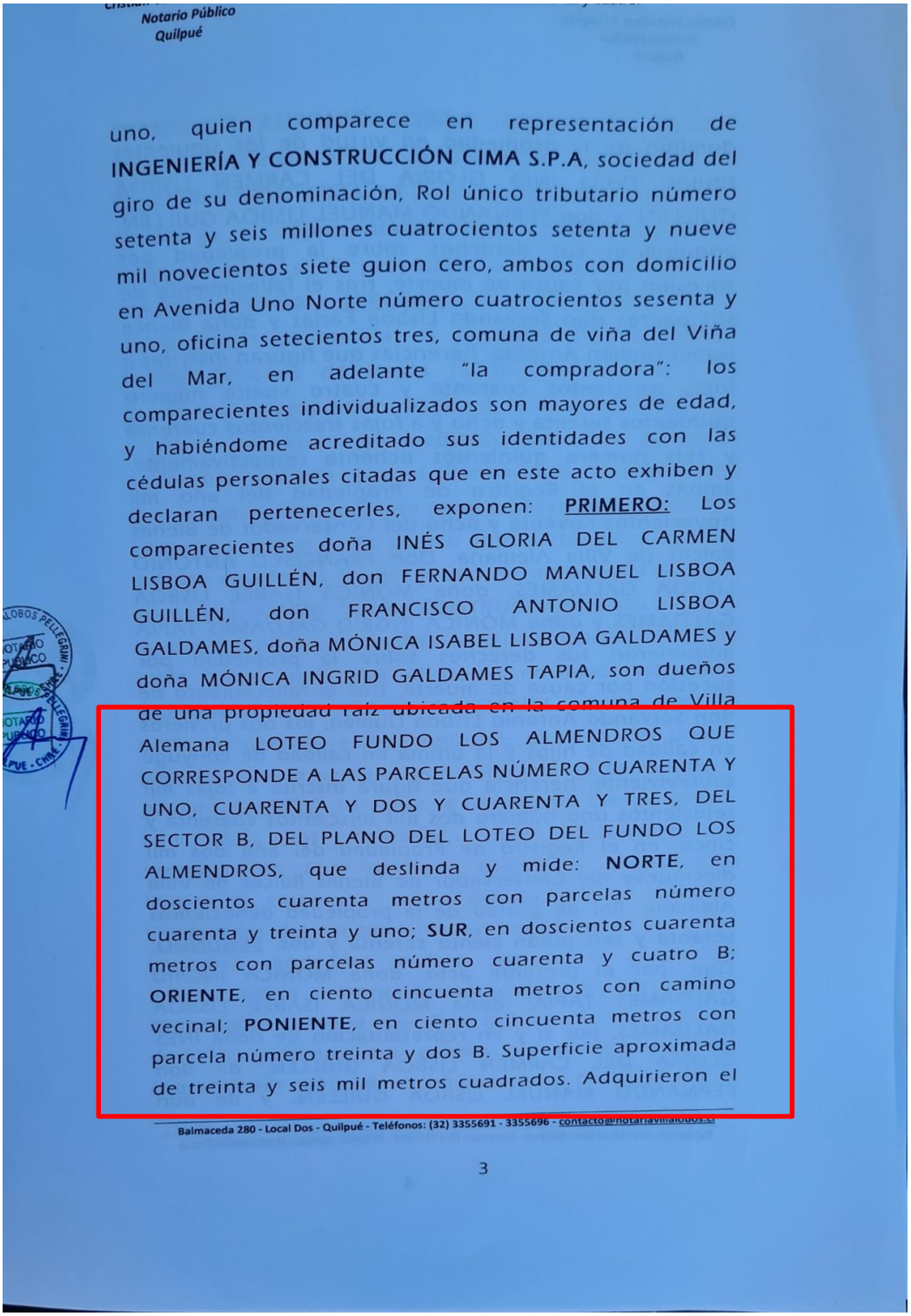
1	TERRENO	ROL SII	m2	TASACIÓN UF	LIQUIDACIÓN UF
1	-	866-162	36.000,00	21.600	17.280
2	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-
SUBTOTAL TERRENO			**36.000,00**	**21.600**	**17.280**

2	EDIFICACIONES	ROL SII	m2	TASACIÓN UF	LIQUIDACIÓN UF	SEGURO UF
1	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL EDIFICACIONES			**-**	**-**	**-**	**-**

3	OO.CC.	ROL SII	TASACIÓN UF	LIQUIDACIÓN UF	SEGURO UF
1	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-
SUBTOTAL OO.CC.			**-**	**-**	**-**

TOTAL TASACIÓN VISADO BANCO	TASACIÓN UF	LIQUIDACIÓN UF	SEGURO UF
	21.600	**17.280**	**-**

ANEXOS



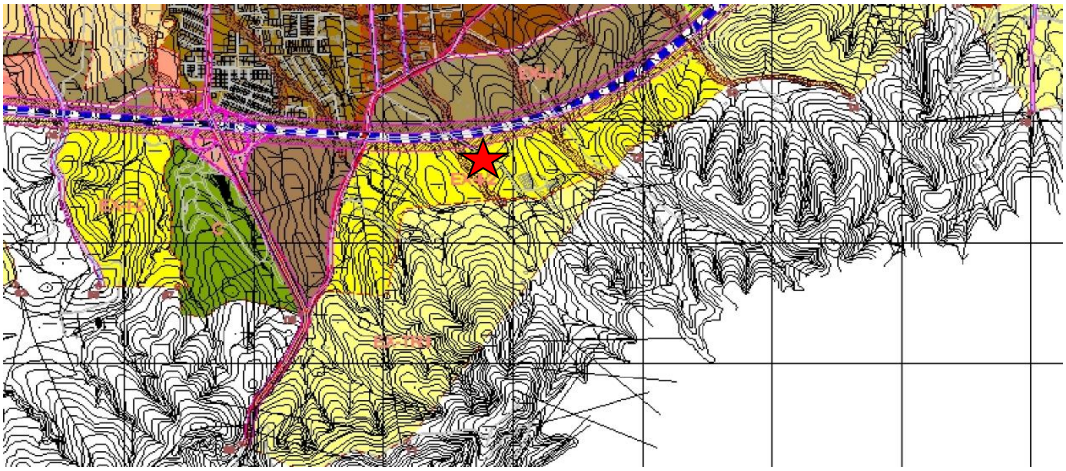
Notario Público
Quilpué

uno, quien comparece en representación de **INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN CIMA S.P.A**, sociedad del giro de su denominación, Rol único tributario número setenta y seis millones cuatrocientos setenta y nueve mil novecientos siete guion cero, ambos con domicilio en Avenida Uno Norte número cuatrocientos sesenta y uno, oficina setecientos tres, comuna de viña del Viña del Mar, en adelante "la compradora": los comparecientes individualizados son mayores de edad, y habiéndome acreditado sus identidades con las cédulas personales citadas que en este acto exhiben y declaran pertenecerles, exponen: **PRIMERO:** Los comparecientes doña INÉS GLORIA DEL CARMEN LISBOA GUILLÉN, don FERNANDO MANUEL LISBOA GUILLÉN, don FRANCISCO ANTONIO LISBOA GALDAMES, doña MÓNICA ISABEL LISBOA GALDAMES y doña MÓNICA INGRID GALDAMES TAPIA, son dueños de una propiedad raíz ubicada en la comuna de Villa Alemana LOTEO FUNDO LOS ALMENDROS QUE CORRESPONDE A LAS PARCELAS NÚMERO CUARENTA Y UNO, CUARENTA Y DOS Y CUARENTA Y TRES, DEL SECTOR B, DEL PLANO DEL LOTEO DEL FUNDO LOS ALMENDROS, que deslinda y mide: **NORTE**, en doscientos cuarenta metros con parcelas número cuarenta y treinta y uno; **SUR**, en doscientos cuarenta metros con parcelas número cuarenta y cuatro B; **ORIENTE**, en ciento cincuenta metros con camino vecinal; **PONIENTE**, en ciento cincuenta metros con parcela número treinta y dos B. Superficie aproximada de treinta y seis mil metros cuadrados. Adquirieron el

Balmaceda 280 - Local Dos - Quilpué - Teléfonos: (32) 3355691 - 3355696 - contacto@notariavillalobos.cl

3

ANEXOS



ZONA EX-I2

1. USOS DEL SUELO

1.1. Usos permitidos.

1.1.4. Industria: Establecimientos Industriales con calificación Inofensiva y molesta.

1.2. Usos prohibidos: Todos los no señalados como permitidos.

2. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:

2.1. Superficie predial mínima: 3.000 m2

2.2. Frente predial mínimo: 40 m.

2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo: 0,5

2.4 Coeficiente máximo de constructibilidad: Según aplicación de la tabla 2 contenida en el Artículo 9 de la presente ordenanza.

2.5. Tipo de agrupamiento: Aislado, sin adosamiento.

2.6. Altura máxima: De acuerdo a la aplicación de la rasante, según Artículo 2.6.3. de la Ordenanza Gene-ral de Urbanismo y Construcciones.

2.7. Distanciamientos y rasantes: Se establece un distanciamiento mínimo de 3 m. y la aplicación del Ar-tículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2.8. Antejardín mínimo: 15 metros.

Se prohíbe la construcción subterránea bajo área de antejardines establecidos frente a vías estructurantes.

2.9. Estacionamientos: De acuerdo al estándar 1 de la tabla de estándares de estacionamiento vehicular del art. 28 de la presente ordenanza.

Se permite Estacionamientos el 100% en áreas de antejardín.

2.10 Elementos salientes: No se permite ningún tipo de elementos salientes sobre la vía pública.

Letreros : sólo al interior del predio.

2.11 Arborización: Arborización obligada paralela a todos los deslindes.

Distancia máxima entre árboles: 7 m.

Para área de antejardín se requiere proyecto de paisajismo previamente aprobado por la unidad de Parques y Jardines del municipio.