

Código Banco	2.125.773
Código Empresa	
Fecha	15-dic-22
UF	34.931,13
Informe Anterior	0
Fecha	
	V.11/2020

BIENES RAICES URBANOS

SOLICITANTE	ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER	
EJECUTIVO	VICTOR MAURICIO PADILLA ARIAS	
CLIENTE	ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER	
RUT CLIENTE	6245248-K	
PROPIETARIO	ALEXIS ARANCIBIA REYES	
RUT PROPIETARIO	116161788	
DIRECCIÓN	PUYEHUE 1515 , LT 3	
CONJUNTO	SECTOR LOS PINOS REÑACA	
ROL DE AVALUO	07004-00076,	Definitivo
COMUNA	VINA DEL MAR	
CIUDAD		
REGION	V REGION DE VALPARAISO	
TASADOR	DANIELLA SERRA JORQUERA	
RUT	12465897-7	
EMPRESA	Tinsa Chile	SEGUIMIENTO@TINSA.CL
RUT	96907350-1	
COORDENADAS	Latitud: -32.9549593	Longitud: -71.530503
VISADOR BANCO	DAVID FREDDY LEIVA PARDO	

MERCADO OBJETIVO	Si
ANTIGÜEDAD	± 13 años
VIDA UTIL REMANENTE	± 67 años
AVALUO FISCAL (\$)	\$ 391.867.234
ACOGIDA A	PRC
DFL 2	NO
SELLO VERDE	No Aplica
COPROP. INMOB.	No
OCCUPANTE	Ocupada
TIPO DE BIEN	CASA
DESTINO SEGÚN SII	Habitacional
USO ACTUAL	Habitacional
USO FUTURO	Habitacional
PERM. EDIFICACION N°	Sin antecedentes ()
RECEPCION FINAL N°	Sin antecedentes ()
EXPROPIACION	No
VIVIENDA SOCIAL	No
CONST. DE ADOBE	No
CONST. DESMONTABLES	No

PLANO DE UBICACIÓN

DESCRIPCIÓN GENERAL

Unidad tasada corresponde a una vivienda usada, ubicada en sector urbano; con acceso por calle interna en Puyehue 1515 lote 3 emplazada en vereda poniente, sector los Pinos de Reñaca de la comuna de Viña del Mar. Casa aislada de 4 pisos, su programa se desarrolla en primer piso: Hall de acceso, sala, comedor, baño de visitas, cocina, dormitorio y baño de servicio, logia; en segundo piso: 3 dormitorios y 1 baño; En tercer piso: 1 dormitorio y terraza; en piso bajo nivel de calle: 2 dormitorios, 1 baño en suite, walking closet; ampliación en primer piso: bodega, 1 dormitorio y 1 baño. Presenta un terreno con una superficie de 1670,8m² el cual posee una forma regular y topografía en pendiente leve, construcción de 330m² en estructura de hormigón armado. Presenta obras complementarias tales como piscina, quincha en construcción (avance estimado 80%), terrazas, pavimento y ciere perimetral. Alcantarillado con fosa séptica y se abastece de agua potable con camión aljibe. Sector urbano, en proceso de consolidación; con uso preferentemente residencial. Posee cercanía a equipamiento completo de carácter comunal a 1800m. posee buena accesibilidad a nivel peatonal y a nivel vehicular, existen diversas opciones de locomoción tales como buses, colectivos a 1800m.

Notas:

1. Superficies valoradas en este informe fueron obtenidas mediante un levantamiento in situ, las cuales presentan diferencias con SII, se informan las levantadas in situ por ser más conservadoras y se recomienda aportar antecedentes para corroborar.
2. No se ha contado con expediente DOM por tiempos de desarchivo.
3. Ampliación se considerada regularizable por cumplir con normativa vigente.

FOTOGRAFIA PRINCIPAL

USO EXCLUSIVO SUBGERENCIA TASACIONES BANCO SANTANDER

SE AJUSTAN CONSTRUCCIONES QUE NO CUENTAN CON RECEPCIÓN FINAL.,

DATOS DE TASACIÓN	Analista de Tasaciones Banco Santander Chile.

FIRMA TASADOR
FIRMA SUPERVISOR BANCO
VALORES DE TASACIÓN RECOMENDADOS BANCO

Valores de Tasación	\$	UF
VALOR COMERCIAL	589.739.473	16.883
VALOR LIQUIDEZ	80%	471.791.579
MONTO SEGURO	419.604.959	12.012

NOTA: INFORME DE USO EXCLUSIVO BANCO PARA VALORIZACION DE GARANTIA.

DESCRIPCION SECTOR

Descripción, Expropiación, Plan Regulador :

La propiedad se encuentra en un sector agroresidencial, zona de expansión urbana. A 1800 de Edmundo Eluchans donde se encuentran locales comerciales, servicios y equipamiento de carácter comunal. Edificaciones de baja altura con antigüedad de ±6. Sector sin urbanizar, calle sin pavimentar, no tiene veredas. PRC S-13.

CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION

Programa :

PROGRAMA SUPERFICIE UTIL: , Dorm Serv(1), Baño Serv(1), Cocina(1), Loggia(1), Living(1), Comedor(1) PROGRAMA SUPERFICIE UTIL: , Dorm(3), Baños(1) PROGRAMA SUPERFICIE UTIL: , Dorm(1) PROGRAMA SUPERFICIE UTIL: , Dorm(2), Baños(1) PROGRAMA SUPERFICIE UTIL: , Baños(1), Loggia(1).

Estructura y Terminaciones :

SUPERFICIE UTIL: Terminaciones exteriores: Enchape de ladrillo/ Terminaciones interiores: Pintura sobre enlucido/ Divisiones interiores: Estructura Madera/Metálica/ Pavimentos: Piso Madera Natural/ Muebles fijos: Melamina Corriente/ Puertas: Madera standard/ Ventanas: Aluminio termopanel/ Calefaccion: Chimenea/ Agua: Captación propia/ Electricidad: Corriente/ Alcantarillado: Fosa y pozo/ Gas: Licuado/ Term. zona humeda: Azulejos/ Pav. zona humeda: Porcelanato/ Artefactos: Standard/ Entrepiso: Losa de H.A. SUPERFICIE UTIL: Terminaciones exteriores: Enchape de ladrillo/ Terminaciones interiores: Pintura sobre enlucido/ Divisiones interiores: Estructura Madera/Metálica/ Pavimentos: Piso Madera Natural/ Muebles fijos: Melamina Corriente/ Puertas: Madera standard/ Ventanas: Aluminio termopanel/ Calefaccion: Chimenea/ Agua: Captación propia/ Electricidad: Corriente/ Alcantarillado: Fosa y pozo/ Gas: Licuado/ Term. zona humeda: Azulejos/ Pav. zona humeda: Porcelanato/ Artefactos: Standard

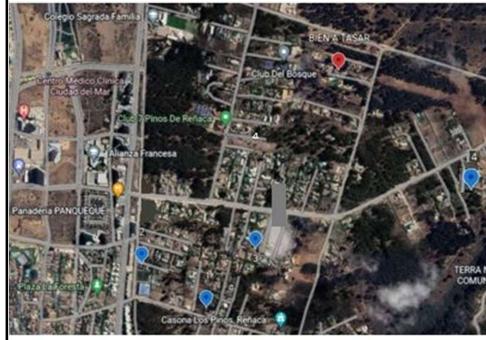
VALOR DE RENTA

Valor de arriendo mensual se estima en UF99, esto de acuerdo con los antecedentes de mercado catastrados, los cuales fueron ponderados con las mismas cualidades particulares de la unidad a tasar. De esta forma si consideramos una ocupación efectiva del bien por 11 meses, obtenemos una renta líquida de UF1.089. Para estimar el valor de la propiedad por medio de su renta se ha considerado una tasa de descuento anual de 4,5% sobre su Renta Líquida Anual, resultando un valor de Renta de UF19.800

Renta Mensual (U.F.)	99,0 U.F.
Meses	11,0
R. Líquida Anual (U.F.)	1.089 U.F.
Tasa (%)	5,5%
Canon Arriendo UF/m ²	0,30 uf/m ²
VALOR DE RENTA	19.800 U.F.

ANALISIS DE MUESTRAS

DATOS PROPIEDADES (copropiedad inmob.)		Tipología	m ² útiles terreno	m ² útiles edificación	Observaciones	(Com./terreno)	(V. Com./ m ² total)	UF Valor Comercial
1. Los Chercanes, Reñaca		Casa	2.500	360	bit.ly/3YpxhqO	7,84	54,44	19.600
2. Los Queltehue, Reñaca		Casa	2.422	305	bit.ly/3FyArjn	8,17	64,87	19.785
3. Calafquen Reñaca		Casa	1.700	484	bit.ly/3uQUG77	13,98	49,10	23.762
4. Calafquen, Viña Del Mar		Terreno Potencial	2.660	0	bit.ly/3uUE2mX	4,50	0,00	11.969
5.						0,00	0,00	
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL			2.321	287		8,09	65,38	18.779
PROPIEDAD ANALIZADA			1.671	330		11,14	56,40	18.612



Se utilizó el método comparativo de mercado con muestras de similares características constructivas. La muestra se compone de 4 referencias, 1 de solo terreno y 3 con construcciones con valores que van desde UF19600 y UF23762 como mín. y máx. para este tipo de propiedades. Se considera para la unidad tasada un índice de edificación de acuerdo con el promedio de referente. Referente 2 se consideran más similar al bien a tasar

CUADRO DE AVALUOS

AVALUOS								USO EXCLUSIVO TASACIONES	Valor visado	Valor Seguro		
								UF	UF			
Terreno												
Terreno			m ²		1.670,80	137.977	3,95	230.533.581	6.600	6.600		
Subtotal Terrenos					1.670,80	137.978	3,95	230.533.581	6.600	6.600		
Construcciones	Material	Año	Prenda	Recep.								
Piso 1	B	2009	No	sin P/E Re	m ²	144,00	1.280.225	36,65	184.352.531	5.278	4.486	5.278
Piso 2	B	2009	No	sin P/E Re	m ²	77,00	1.247.041	35,70	96.022.183	2.749	2.337	2.749
piso 3	B	2009	No	sin P/E Re	m ²	19,00	1.182.418	33,85	22.465.956	643	547	643
piso -1	B	2009	No	sin P/E Re	m ²	71,00	1.247.041	35,70	88.539.935	2.535	2.155	2.535
ampliacion	C	2009	No	sin P/E Re	m ²	19,00	593.829	17,00	11.282.754	323	275	323
					m ²							
					m ²							
Subtotal Construcciones					330,00	1.220.192	34,93	402.663.359	11.527	9.798	11.527	
Obras Complementarias:												
piscina, quincho rol: 7004-76								9.186.887	263	263	263	
bodegas rol: 7004-76								2.619.835	75	75	75	
terrazas, pavimentos, cierrros rol: 7004-76								5.134.876	147	147	147	
									16.941.598	485	485	485
VALOR COMERCIAL TASADOR								650.138.538	18.612	16.883	12.012	

VALOR FINAL RECOMENDADO TASADOR

Los criterios de valoración empleado se basó en un análisis de la oferta encontrada, para propiedades de similares características, ajustándose a condiciones actuales de mercado y ponderando según costos de reposición estimados para las construcciones en su estado actual y según posibilidades reales de reconocimiento comercial. Buena garantía. Inmueble no presenta limitaciones ni restricciones que puedan afectar su valor.

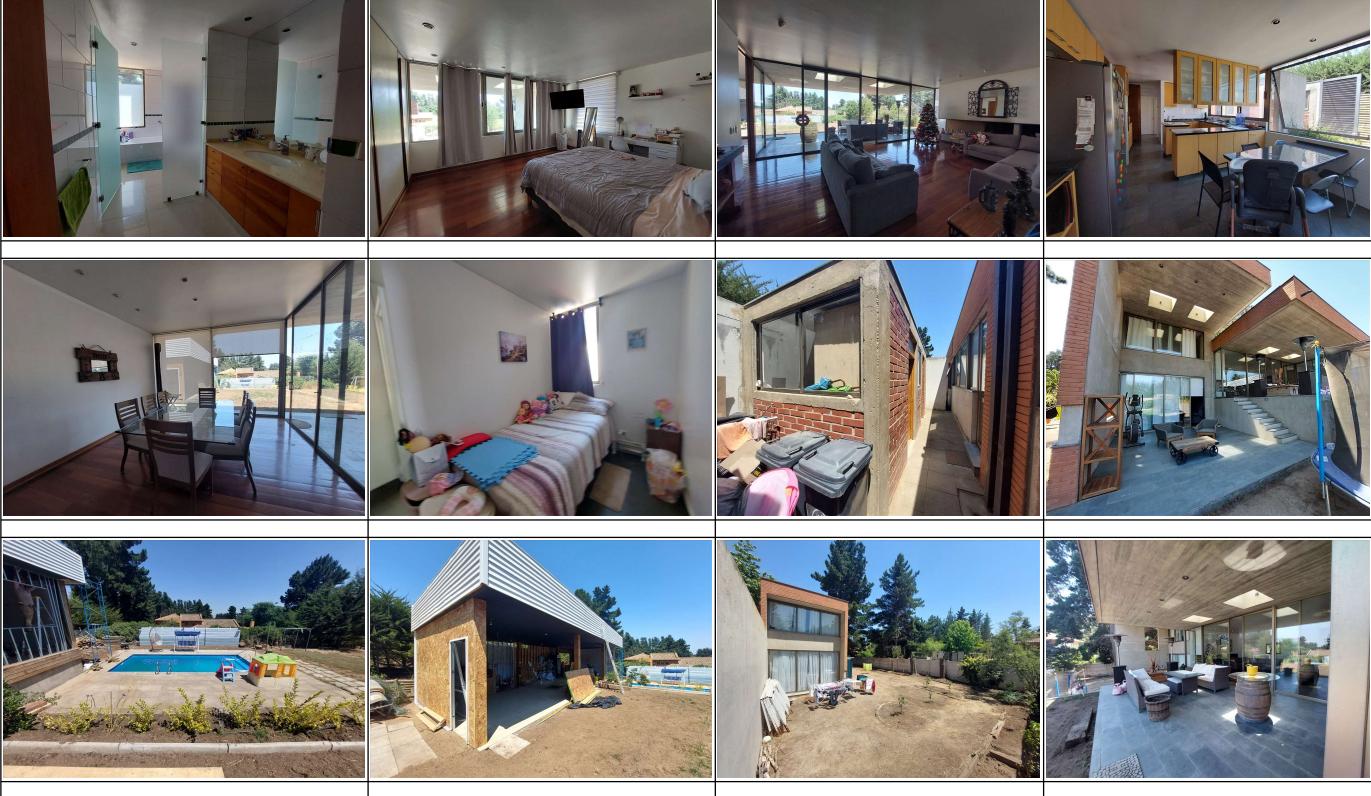

Nombre y Firma

Valor Comercial	\$	650.138.541	U.F.	18.612	
Valor Liquidez	80%	\$	520.110.833	U.F.	14.890
Valor Seguro		\$	419.604.959	U.F.	12.012

Fotografías de Sector y Fachadas (exteriores)



Fotografías Interiores de todas las construcciones y de las Obras Complementarias



Planos y Fotografías Aérea (DEBE INCLUIR PLANO DEL TERRENO CON SUS DESLINDES - LEGIBLES)/ Avaluo Fiscal

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ			
15 de Diciembre de 2022			
Datos Generales			
Comuna	VINA DEL MAR	ROL	07004-00076
Dirección o Nombre de la Propiedad	CALLE PUYEHUE 1515 LT 3 LOS PINOS REÑACA		
Nombre del Propietario	FERNANDEZ MOLINA CARLOS EMILIO		
Ubicación	URBANA	Destino	HABITACIONAL
		Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2022	
Desglose de Avaluo	Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4
Avaluo Total	\$ 391.867.234
Contribución Neta	\$ 840.095
Avaluo Exento	\$ 50.723.085
Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avaluo Afecto	\$ 341.144.149
Adicional 0,025% Avaluo Afecto	\$ 13.170
Año Término de Exención	Sobretasa del 0,275%
	\$ 0
	Cuota Aseo Municipal
	\$ 16.086
	Contribución Total
	\$ 869.351

Avaluo Total Actualizado al 15/12/2022	\$ 391.867.234
--	----------------