

ANTECEDENTES BÁSICOS

Cliente: INVERSIONES MIGUELA SpA
Propietario: INVERSIONES MIGUELA SpA
Ejecutivo: Daniela Paz Bataller Donoso

Rut Cliente: 76.786.279-2
Rut Propietario: 76.786.279-2
Sucursal:

Tipo bien: **CASA**
Dirección: **Avenida Juan Cisternas**
N°: **2637**
Nombre Agrupación: **Jardines Familiares Francisco de**

Comuna: **LA SERENA, CUARTA REGION**
Rol SII: **314-16**
Unidad:
Uso: **RESIDENCIAL**

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Corresponde al Lote N°92-B, resultante de la subdivisión del Jardín Familiar N°92 de la chacra Julieta de la Agrupación de Jardines Familiares Francisco de Aguirre. Se ubica a 3 km al Sur-Oriente del centro cívico de la ciudad de La Serena. Dentro del lote se emplazan 2 viviendas de antigua data, una principal habitable y la otra en mala condición y sin acceso a su interior. No se acreditó Regularización Municipal de lo construido, sin embargo, la vivienda principal sería regularizable en su actual condición, mientras que, la segunda no se encuentra en deficiente estado. Muy buena ubicación, en eje estructurante de la ciudad, con buen y variados equipamientos cercanos, interesante para tipo comercial o de servicios.

Fecha de Emisión: 15 de Enero de 2023

SII Servicio de Impuestos Internos

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL
Avalúo en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2023

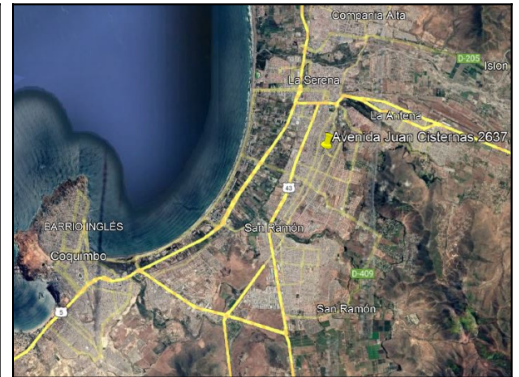
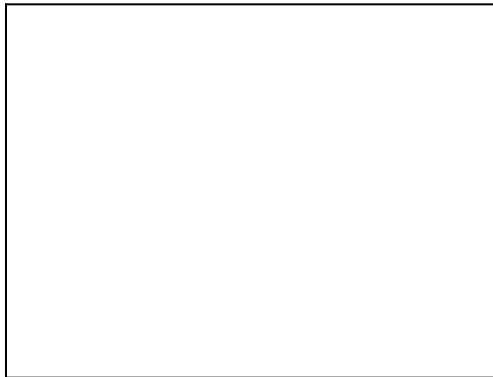
Comuna	: LA SERENA
Número de Rol de Avalúo	: 00314 - 00016
Dirección o Nombre del bien raíz	: J CISTERNAS 2637
Destino del bien raíz	: HABITACIONAL

AVVALÚO TOTAL	:	\$	136.493.210
AVVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	53.411.409
AVVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	83.081.801

El avalúo que se certifica 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.

Por Orden del Director

CERTIFICADO
SII



ANTECEDENTES GENERALES

Tipo de área: **URBANA**
Tipología: **INDIVIDUAL AISLADA**
Estado edificación: **TERMINADA**
Altura: **1 pisos**
Conservación general: **REGULAR**
Avalúo fiscal: **3877**

Uso predominante: **COMERCIAL/HAB.**
Relación terreno/edificación: **; ADECUADO**
Tipo de diseño: **SIN ASESORIA**
N° dormitorio/ofic./locales: **4**
Grado de obsolescencia: **MEDIANO**
Permiso Edificación: **Sin información.**

Tendencia de desarrollo: **CONSOLIDADO**
Calidad general: **BUENA**
N° Baños: **1**
Vida útil estimada: **ENTRE 10 Y 20 AÑOS**
Destino: **Habitacional.**
Recepción final: **Sin información.**

RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

Afecto a exprop., cesión o utilidad púb.: **NO**
Afecto a servi., usufructo, otra lim.: **NO**
Edificaciones sin regularizar: **SI**
ROL SII:

Limitaciones a uso por normativa: **NO**
Cumple normativa ambiental: **SI**
Factibles de regularizar: **EN PARTE**

Acogido a leyes:
Sello inspección de gases: **SIN DATOS**

Se ubica en la Zona ZU-1A del actual Plan Regulador de La Serena.

Propietarios: María Aguilera Santander, rut: 3.910.772-4; Sara Aguilera Santander, rut: 5.266.224-9; René Aguilera Santander, rut: 5.562.300-7; Florentino Aguilera Santander, rut: 4.112.782-1; Violeta Aguilera Santander, rut: 5.142.254-6.

Observación Visador:

Valentina Andrea Palacios Alvarez

Tasador responsable

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 las conclusiones y opiniones indicadas en este informe han sido preparadas por el tasador arriba firmante, 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.

VISADOR ESPECIAL

Visador Sección Tasaciones

Valor Comercial Banco	UF 8.410,00	\$ 296.338.040
Valor Garantía	UF 6.880,00	\$ 242.426.363
Valor Comercial Tasador	UF 8.600,00	\$ 303.032.954
Valor Liquidación (80%)	UF 6.880,00	\$ 242.426.363
Valor seguro	UF 560,00	\$ 19.732.378

(*) Depreciación 0% - Fluctuación 25% - Comercialización 5%

ANTECEDENTES PROPIEDAD

ANTECEDENTES Fuentes datos: Escritura; Visita a terreno. Escritura propiedad: SI Ocupante inmueble: DESHABITADA Permiso de Edificación: Sin información. Arqto. Construc. o Inmobiliaria: Sin información. Otros antecedentes: Inscripción en CBR La Serena a Fs. 9.885, N° 6.760, Año 2018. Plano N° 268, año 1983.	Levantamiento Tasador: NO Tasador: Valentina Andrea Palacios Alvarez Recepciones finales: Sin información. Facilidad de acceso e inspección: NO
---	--

MERCADO

Mercado Objetivo: COMERCIAL	Transparencia mercado: MEDIANO	El bien es adecuado a su mercado: SI
Ofertas bienes similares: MEDIANO	Demanda por bienes similares: MEDIANO	Riesgo de obtener menor valor: MEDIANO
Tendencia valor: EN AUMENTO	Plusvalía mediano y largo plazo: BUENO	
Comparación con competencia:	Localización: SIMILAR	Terreno SIMILAR
		Edificación: SUPERIOR

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

SECTOR	Calidad Ambiental: BUENA	Velocidad de cambio: MEDIA	Grado de consolidación: MEDIANO
POBLACIÓN	Nivel socioeconómico: MEDIO	Densidad de población: MEDIA	Tendencia: EN AUMENTO
EDIFICACIÓN	Calidad: BUENA		Conservación general: REGULAR
	Densidad: MEDIA	Altura: 1 pisos	Edad Media: 40 años
	Agrupamiento predominante: INDIVIDUAL AISLADA		Tipo de diseño: REPETITIVO
EQUIPAMIENTO	Escala: MEDIANO		Grado de desarrollo: CONSOLIDADO
	Tipo de servicio educacional: UNIVERSITARIA a 1400 mts	Tipo de centro comercial: COMUNAL a 900 mts	
	Áreas verdes y de esparcimiento: PLAZA a 15 mts	Calidad de movilización: BUENA a 5 mts	

Observaciones: Entorno con variados equipamientos cercanos, como colegios, universidades, comercio de barrio, supermercado, notaría, plazas, centros de salud, entre otros.

URBANIZACIÓN	Urbanización: COMPLETA	Calidad: BUENA	Estado de conservación: BUENO
	Calzada: HORMIGON C/SOLERA		Ancho: 8 mts
	Aceras: HORMIGON C/BANDEJON Y JARDIN		Ancho: 1.5 mts
	Redes: Alcantarillado: COLECTOR PUBLICO	Agua Potable: PUBLICA	Aguas Iluvias: NO HAY RED
	Gas: NO HAY RED		Arborización: FORMADA
	Electricidad: PUBLICA; MONOFASICA AEREA		

Observaciones: Urbanización completa, tipo avenida, con ciclovía incluida.

CARACTERÍSTICAS TERRENO

Superficie bruta neta: 930.00 m2	Relación frente/fondo: 0	Forma: REGULAR Rectangular.	Topografía: SUAVE
---	---------------------------------	------------------------------------	--------------------------

NORMATIVA PLAN REGULADOR

Modificaciones previstas: NO	Estado Plan regulador: VIGENTE
Usos suelo: RESIDENCIAL	Modificaciones afectan propiedad: NO LA AFECTAN
Antejardín: 3 mts	Sistema agrupamiento: AISLADA
Ocupación de suelo: 80%	Subdivisión predial mínima: 200 m2
Altura de edificación: 13 mts	Densidad bruta máxima: 450 hab/há
Estacionamientos:	

Observaciones: Se ubica en la Zona ZU-1A del actual Plan Regulador de La Serena.

BIENES COMUNES

Lote tasado enfrente Avenida Juan Cisternas. Avenida Gabriel González Videla a 300 metros.

CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES

EDIFICACIÓN N° 1

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
Altillo en vivienda.	HIPOTECABLE	ADOSADA 1L	E	3	1980	1	AL	S/P	REGULA	8.1

Uso actual: **Habitacional.** Calidad diseño: **CORRIENTE**
Observaciones: **Superficie según mediciones a huincha en terreno. No se acreditó Regularización Municipal de lo construido, sin embargo,**

A) PLANIFICACIÓN

Altillo.

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: **MADERA** Estructura Techumbre: **MADERA**
Entrepisos: **MADERA** Cubierta: **FIBROCEMENTO - PLANCHAS**
Tabiques: **NO HAY** Escaleras: **OTROS (ANEXAR EN OBSERVACIONES)**
Observaciones: Obra gruesa en regular estado de conservación.

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **REGULAR** Calidad: **CORRIENTE**
Muros Exteriores: **Muros pintados.** Paramentos interiores: **No se tuvo acceso al interior.**
Cielos: **No se tuvo acceso al interior.** Hojalatería: **No se observa.**
Pavimentos húmedos: **No tiene.** Pavimentos secos: **No se tuvo acceso al interior.**
Artefactos sanitarios: **No tiene.** Puertas: **No tiene.**
Muebles de closet: **No tiene.** Quincallería: **No tiene.**
Ventanas: **Madera.** Muebles de cocina: **No tiene.**
Observaciones: Terminaciones en regular estado de conservación.

D) INSTALACIONES

Estado conservación: **REGULAR** Calidad: **CORRIENTE**
Alcantarillado: **NO POSEE** Gas: **NO POSEE**
Agua potable: **NO POSEE;** Calefacción: **No tiene.**
Electricidad: **NO POSEE;**
Observaciones: No se observan instalaciones.

EDIFICACIÓN N° 2

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
Vivienda	HIPOTECABLE	AISLADA	C	3	1980	1	CA	S/P	REGULA	72.0

Uso actual: **Habitacional** Calidad diseño: **BUENA**
Observaciones: **Superficie según mediciones a huincha en terreno. No se acreditó Regularización Municipal de los construido, sin embargo,**

A) PLANIFICACIÓN

Estar-comedor, cocina, 4 dormitorios simples y 1 baño.

B) OBRA GRUESA

Estructura muros: **ALBAÑILERIA BLOQUES ARMADA** Estructura Techumbre: **MADERA**
Entrepisos: **NO HAY** Cubierta: **FIBROCEMENTO - PLANCHAS**
Tabiques: **ALBAÑILERIA BLOQUES CEMENTO** Escaleras: **NO HAY**
Observaciones: Obra gruesa en normal estado de conservación.

C) TERMINACIONES

Estado conservación: **REGULAR** Calidad: **CORRIENTE**
Muros Exteriores: **Muros graneados y pintados.** Paramentos interiores: **Muros pintados. 1 dormitorios papel mural. Cerámicos**
Cielos: **Madera a la vista.** Hojalatería: **No se observa.**
Pavimentos húmedos: **Cerámicos. Radier de hormigón en baño.** Pavimentos secos: **Madera.**
Artefactos sanitarios: **1 lavamanos de pedestal, 1 w.c. y 1 ducha in-** Puertas: **Placas, pintadas.**
Muebles de closet: **No tiene.** Quincallería: **Embutida.**
Ventanas: **Madera.** Muebles de cocina: **Base de lavaplatos en melamina.**
Observaciones: Terminaciones en regular estado de conservación, principal falla debido a su antigua data.

D) INSTALACIONES

Estado conservación: **REGULAR** Calidad: **CORRIENTE**
Alcantarillado: **A COLECTOR** Gas: **LICUADO/GALONES**
Agua potable: **DE RED; FRIA/CALIENTE EMBUTIDA** Calefacción: **No tiene.**
Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**
Observaciones: Instalaciones aparentemente operativas.

DETALLE TASACIÓN

Terreno	Tipo de derecho	Frente (mts.)	Fondo medio (mts.)	Forma	Topografía	Superficie neta (m2)
TERRENO, EDIFICACIONES	PROPIEDAD	20	46	REGULAR	SUAVE	930.00

Edificaciones	Garantía	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond.Edif.	Sit.Legal	Estado	Superficie neta (m2)
Altillo en vivienda.	HIPOTECABLE	MADERA	CORRIENTE	1980	1	ALTILLO	S/P	REGULAR	8.1
Vivienda	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	CORRIENTE	1980	1	CASA	S/P	REGULAR	72.0

Obras Complementarias	Rol	Garantía	Calidad	Sit.Legal	Estado	Cantidad (GL)
Segunda vivienda, muros de albañilería, sin acceso a su interior, en malas condiciones.	-	HIPOTECABLE	4	S/P	MALO	48

DETALLE ANÁLISIS COSTO REPOSICIÓN

TERRENO							
Superficie neta (m2)	Frente (mts.)	Fondo (mts.)	Forma	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
					Sector	Propiedad	

INFORME DE TASACIÓN URBANA
FINES GENERALES

N° SOLICITUD : 681587
N° Bien : 2423944
Fecha Tasación : 16/01/2023
Fecha Solicitud : 05/01/2023
Valor UF : 35.236,39

TERRENO							
Superficie neta (m2)	Frente (mts.)	Fondo (mts.)	Forma	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
					Sector	Propiedad	
930.00	20	46	REGULAR	930.0	8,70	8,70	8.091,00

EDIFICACIONES												
Nombre	Garantía	Clase	Calidad	Año	Pisos	Cond. Especial	Situación Legal	Estado	Superficie (m2)	UF / m2		Subtotal UF
										Sector	Deprec.	
Altílo en vivienda.	HIPOTECABLE	MADERA	CORRIENTE	1980	1	ALTILLO	S/P	REGULAR	8.1	5,00	1,00	8,00
Vivienda	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	CORRIENTE	1980	1	CASA	S/P	REGULAR	72.0	20,00	7,00	504,00
Totales									80,10			512,00

OBRAS COMPLEMENTARIAS									
Obra	Rol	Garantía	Calidad	Situación Legal	Estado	Cantidad (GL)	UF / m2		Subtotal UF
							Sector	Deprec.	
Segunda vivienda, muros de albañilería, sin acceso a su interior, en malas condiciones.	-	HIPOTECABLE	4	S/P	MALO	48	20,00	1,00	48,00
Total									48,00

Estimación costo reposición: 8.651,00 UF

ANTECEDENTES DE MERCADO									
Dirección propiedad	Fecha	Tipo dato	Comp. con prop. tasada	Distancia (m)	Terreno (m2)	Construcción (m2)	Valor total (UF)	Terreno total / Sup. (UF)	Constru. total / Sup. (UF)
Sector Pampa Baja, La Serena.	16/01/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.300,00	2.000,00	0,00	18.447,00	9,22	0,00
Centro La Serena.	16/01/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	2.300,00	663,00	170,00	7.094,00	10,70	41,73
San Joaquín, La Serena.	16/01/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.200,00	982,00	0,00	11.068,00	11,27	0,00
Avenida Gabriel González Videla, La	16/01/2023	OFERTA COMPROBADA	SUPERIOR	480,00	2.000,00	120,00	14.190,00	7,10	118,25
Avenida Gabriel González 2301, La	16/01/2023	OFERTA COMPROBADA	SUPERIOR	560,00	490,00	140,00	9.900,00	20,20	70,71
Promedio muestra					1.227,00	86,00	12.139,80	11,70	46,14
Propiedad					930,00	80,10	8.600,00	9,25	107,37

ANTECEDENTES DE RENTABILIDAD

Dirección propiedad	Fecha	Tipo dato	Comparación con propiedad tasada	Distancia (m)	Terreno (m2)	Construcción (m2)	Arriendo bruto mes (\$)	Arriendo bruto mes / Sup. const. (UF)
Sector Las Compañías, La Serena.	16/01/2023	OFERTA COMPROBADA	INFERIOR	5.500,00	70,00	55,00	500.000,00	0,26
Avenida Juan Cisternas, La Serena.	16/01/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	400,00	70,00	76,00	380.000,00	0,14
Promedio muestra					70,00	65,50	0,00	0,20
Propiedad					930,00	80,10	400.000,00	0,14

Gasto Mensual
\$ 0,00

Tasa Ocupación Anual
92%

Tasa Descuento Anual
7%

Renta Neta Año
\$ 4.416.000,00

Valor Rentabilidad
UF 1.790,36

Valor Rentabilidad
\$ 63.085.714,29

PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ			
15 de Enero de 2023			
Datos Generales			
Comuna	AISERENA	ROL	00314-00016
Dirección o Nombre de la Propiedad	CALLE DE LAS CASAS 2637		
Nombre del Propietario	AGUILERA SANTAMER MARIA ELIZABETH		
Ubicación	Idoma	Destino	Serie
	EDUANA	Urb-TACIONAL	NO AGRICOLA
Datos para el cálculo de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2022			
Impuesto de Predio	Contribución Terrestre Cálculo 3 y 4		
Valor Total	136.163.615	Contribución Base	136.163.615
Valor Evento	8.723.105	Subtotales Sin No Efectivos	144.886.720
Valor Afecto	10.200.000	Subtotal con No Efectivos	155.086.720
Alto Porcentaje de Exención		Subtotales del 52.75%	73.733.280
	Cuenta Aysa Municipal		16.320
	Contribución Total		166.477
Avance Total Actualizado al 15/01/2023		136.401.273	

Información catastral SII - no agrícola		valor	Cena			
12/04/2010		Imprimir el reporte				
Región	REGION DE COQUIMBO		Destino predominante	habitational		
Comuna	LA SERENA		Utilización	zona urbana		
Código comuna SII	4503	Especifico (caracter) (m²)		930		
Código manzana SII	114	Resumen de superficies construidas				
Código predio SII	16	OC - construcciones generales (m²)		76		
Intersección	COQUIMBO 2017	OCG - otras obras (m²)				
		OC - otras construcciones (m²)				
Análisis (folio)	134-306-0278	6 - plótanos (m²)				
Contribución mensual (\$)	308.278	inscripción de dominio registrada en SII (a diciembre 2012)				
Análisis extendido (\$)	36.123.278	folios	2925	número		
			2718	año		
				1997		
DETALLE LISTADO DE EDIFICACION						
n°	cond. (m²) - units	material estructura	calidad	año	destino	condición especial
1	28 m²	Albañilería SII	inferior	1914	habitational	
2	18 m²	Albañilería SII	inferior	1905	habitational	

NUEVE MIL DOCUMENTOS DELEGADOS Y CINCO **1803**

JULIO RODRIGUEZ MIRANDA
Consejero de Asistencia Judicial
LA HABANA

1 N° 4760 L.C. 79-0678

2 COMPRAVENTA

3 SERGIO DEL CARMEN AGUILERA SANTANDER

4 - A -

5 MARIA GLADYS AGUILERA SANTANDER Y OTROS

6 DERECHOS LOTE N° 528, RESILIENTE DE LA
SUBDIVISION DEL JARRON FAMILIAR N° 32,
CHACRA JULIETA

7 REPORTEBRO: ES. 564 N° 2086.


10 %%%/%%%/%%%/%%%/%%%/%%%/%%%/%%%/%%%
La Serrna, dieciocho de octubre de dos mil dieciséis.

12 Por escritura pública de fecha tres de octubre de dos mil
dieciséis, otorgada ante el Notario de Coquejón del Amante
Terreño, Zilberio, don Mario José Vazquez, padres,
secreta y definitivamente, C.N.L. N° 4.317.037, se inscribió

14 Pague Sara María Salazar tres mil novecientos, Veinte y 11
Pague, Coquejón, Caracas, en la Serrna, en representación de
don SERGIO DEL CARMEN AGUILERA SANTANDER,

19 cuando, pignorando, C.N.L. N° 4.360.830-6, domiciliado en

Nº 1803


República de Colombia
Ministerio de Justicia
Secretaría de Justicia

N° Certificado 2480117

Informe Situación de Inmueble


Santiago, 18 de Enero de 2023

Esté Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en 3 CINTERAS 507 de la manzana de LA VERENA, Bal. de Aradán N° 0011400016 se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIR de Coquebudo.

Se recibe el presente informe a solicitud
para ser providenciado en LA INICIATIVA DE LEY DE CORRECCIÓN.

Existe conformidad con lo dispuesto en los artículos 7° 28 de la Ley 19428 y 17 de la Ley 15.800.



Oficina Virtual Inmóvil
Código Virtual Inmóvil

Centro de la Seguridad 3.0
Código de Transacción: RAJ187580



INFORME DE SUSTENTO		PERMISOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES	
Vivienda	Residencia		
Proveedores	(solo, excepto los señalados con prohibición)	Alcohol	
Importe de energía	De las tarifas		
CLASE	ACTIVIDADES		
Aerolíneas	(solo los autorizados)		
Comercio	Tafels, excepto los señalados con prohibición		Varitas comerciales, grandes tiendas. Venta de mercancías de importación como mercancías de distribución masiva; florerías, centros, quioscos de prensa.
Salud y Cultura	(solo, excepto los señalados con prohibición)		
Deportes	(solo, excepto los señalados con prohibición)		Zoológicos, museos, golf
Educación	(solo, excepto los señalados con prohibición)		
Equipamiento	(solo, excepto los señalados con prohibición)		Parques de recreación, Zoológicos, Centros, Juegos electrónicos o recreativos, parques de feria, centros
Salud	(solo, excepto los señalados con prohibición)		Hospitales, centros, farmacias
Seguridad	(solo, excepto los señalados con prohibición)		Armas y control de detención
Servicios	(solo, excepto los señalados con prohibición)		
Transporte	(solo los autorizados)		
ACTIVIDADES PROHIBIDAS EN			
RESIDENCIAS, EN			
CAPASÍ PUBLICO		Nunca ODC U	De 10 a 15 días

NORMAS DE SUBDIVISION Y EDIFICACION	
Superficie de subdivision predial minima	200m ²
Coefficiente de ocupacion de suelo	0.8
Coefficiente de construyibilidad	2
Sistema de drenaje	Aislado, paralelo, continuo
Altura maxima de edificacion	13 m
Densidad bruta maxima	450 hab/ha
Antejamiento	3 m

ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA SERENA 2020	
--	--



INFORME DE TASACIÓN URBANA
FINES GENERALES

N° SOLICITUD : 681587
N° Bien : 2423944
Fecha Tasación : 16/01/2023
Fecha Solicitud : 05/01/2023
Valor UF : 35.236,39

