Informe de Tasación URBANA

Nº **OTA**

Objetivo : **TASACION COMERCIAL** Tasador : **OSCAR TORRES ALVAREZ** Fecha Tasación : **29-07-2024**

ANTECEDENTES BASICOS



Solicitante : **Elizabeth Sepúlveda Martinez** RUT : **6.683.122-1**

Tipo Bien : **SITIO URBANO** Uso : **SIN USO**

Dirección : **Camino Trañi Trañi** Nº : **S/N** **St** **A** Piso : _____

Sector Portones Blancos Comuna : **Temuco** Región : **IX**

Rol S.I.I. : **3250-69** Plano : **DOM** Año : **2024** Coord. : **GOOGLE EARTH**

Fuentes : Planos Propiedad / Loteo : **SI** Escritura Propiedad : **SI** Medidas a Huincha : **NO**

D.O.M. : **SI** S.I.I. : **SI** Otros : _____

Ocupante de la Propiedad : **DESHABITADA** **Propiedad para fines habitacionales entre otros.**

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

Se valoriza una propiedad urbana en la ruta Temuco-Labranza en la comuna de Temuco. Esta última, se encuentra colindante a un sector en vias de consolidación. En el sector existen varias parcelaciones y predios con destino comercial. La propiedad en analisis esta cercana de servicios y equipamientos urbanos (a menos de 8000 metros hacia Temuco y a menos de 6500 metros hacia Labranza). El inmueble es uno de los que presenta mayor cabida en el sector mas proximo hacia la ruta principal (S-30) con destino Temuco-Labranza. A su vez, la propiedad .

La propiedad esta inscrita a Fojas 10166 N°6074 Año 2024. Archivo plano y documentación en CBR bajo el N°226-2024.

Diseño : **SIN ASESORIA** Calidad General : **BUENA** Mantención : **BUENO** Edificación : **SIN EDIFICACION**

Adecuación a Características Sector - Uso : **SI** Edificación : **NO** Edificaciones Sin Regularizar : **SIN DATOS** D.F.L. 2 : **NO**

Adecuación al Plan Regulador - Uso : **SI** Edificación : **NO** Factibles de Regularizar : **SIN DATOS** Copropiedad : **NO**

LOCALIZACION : CARACTERISTICAS DEL SECTOR Y VECINDARIO

Tipo Zona : URBANA Uso Predominante : **COMERCIAL/HABIT.** Cambio Uso : **PROBABLE** Velocidad cambio : **MEDIA**

Edificación Agrupación : **INDIVIDUAL AISLADA** Altura : **BAJA** **1** piso Densidad : **BAJA** Densificación : **PROBABLE**

Calidad Edificación : **BUENA** Estado Conserv. : **SATISFACTORIO** Edad media : **15** años Calidad Ambiental : **BUENA**

Tendencia Desarrollo : **EXPANSION** Densidad Población : **BAJA** **EN AUMENTO** Nivel Socio-económico : **MEDIO-ALTO**

Distancias a : Comercio/Servicios : **3.370** m. Colegios : **3780** m. Equipamiento : **3.240** m. Movilización : **BUS** a **2063** m.

Urbanización : INCOMPLETA Calzada : **HORMIGON** **C/SOLERA** Ancho (m.) : **7** Aceras : **PASTELON** **S/BANDEJON**

Alcantarillado : **EN PROYECTO** Agua Potable : **RED PUBLICA** Electricidad : **RED PUBLICA** **MONOFASICA** **AEREA**

Calles principales : **Ruta S-262** a **460** m. y **Ruta S-30** a **2.246** m.

Accesibilidad : **BUENA** Tipo Vía Acceso : **CARRETERA** Categoría : **PRINCIPAL** Distancia Esquina : **2.246** m.

Observaciones : El acceso al inmueble es por la ruta S-262 seguido de un tramo de camino de mejorado con base estabilizada, esta no se encuentra urbanizada. La zonificación según IPT permite la construcción de vivienda social, equipamientos, industria entre otros. A corta distancia se puede acceder a servicios y equipamientos urbanos.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO Y NORMATIVA

Topografía : **SUAVE** Relación Frente/fondo 1 : _____ Relación Terreno/Edificación : _____ Antejardín : **OGUC** m.

Normativa Uso Suelo : **COMERCIAL/HABIT.** % Constr. : **OGUC** % Ocup. suelo : _____ Agrupación : _____ Altura : _____ mt.

Observaciones : La propiedad se emplaza dentro de la zona ZHE5 y ZM6. Ver descripción de usos de suelo en anexos.

SUPERFICIES Y VALORACION

	Clase	Calid.	C.Esp.	Pisos	Año	Termin.	Instal.	Depr.	Estado	Frente	Fondo	Forma	Superficie	Un.	UF/m2	$ / m2	Total en $
TERRENO										Variado	Variado	MUY IRREGULAR	46.450,00	m2	0,35	13.153	$ 610.980.000
EDIFICACION Y OO.CC.																	
																	$
Obras Complementarias	Promedio																$

Sup. Total EDIFICACION Y OO.CC. = $

Valor de la UF = $ 37.581,37 (29-07-2024) **VALOR DE TASACION =** **16.258 UF** **$ 610.980.000**

OBSERVACIONES DEL TASADOR

Aceptabilidad de las edificaciones :

Se consideran los siguientes aspectos relevantes para la evaluación del terreno: **Externalidades positivas**: 1) Propiedad Urbana emplazada en zona habitacional-comercial en proceso de expansión 2) Colinda con estero botrolhue y esta cercano a locomoción colectiva y servicios urbanos. **Externalidad Negativa:** 1) A 2560 metros esta PTAS de Aguas Araucania.



OSCAR TORRES ALVAREZ
INGENIERO CONSTRUCTOR
MAGÍSTER EN PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL
FIRMA DEL TASADOR

El profesional que firma declara que ha inspeccionado la propiedad por dentro y por fuera, 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 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.

Detalle Edificaciones

OTA

Tasador : OSCAR TORRES ALVAREZ Fecha Tasación : 45502

CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

Programa : ____ Casas ____ Deptos. ____ Locales ____ Estacionam. ____ Oficinas ____ Bodegas ____ Sitios-Parcelas

Instalaciones Especiales: Ascensores : ____ Red c/incendios : ____ Equipo Electrógeno : NO Calefacción : NO Central A.Caliente : ____

Compactador Basura : ____ Sala Uso Múltiple : ____ Piscina : NO Otros : ____

Conservación Conjunto : ____ Estacionamientos : ____ Factor Prorrateo Terreno : ____

Observaciones:

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION Nº **Superficie :** **m2**

Descripción: Vivienda de estructura mixta adobe y madera Uso : Uso habitacional

Nº de pisos : Adosamiento : ____ Orientación : ____ Vistas : ____ a ____

PLANIFICACION Calidad : ____ Condición Especial : Aceptabilidad : ____ Año :

Hall Acceso ____ Estar-Comedor ____ Estar ____ Comedor ____ Dormitorios ____ Baños ____ Cocina ____ Otros 1

CONSTRUCCION : Clase : Calidad : Estado : VUBE UF/m2 : Depr.:

Estado : Terminaciones : Edad : Real : Deprec. Anual : % Margen Variación VUBE deprec. ± :

Instalaciones : Efectiva : Efectiva : % VUBE UF/m2 según Tasador :

ESPECIFICACIONES TECNICAS Estructura : ____ Techumbre : ____

Tabiquerías : ____ Entrepisos : ____ Escaleras : ____

Cubierta/Hojal. : ____ Termin. Exterior : ____ Term. Interior : ____

Cielos : ____ Pavimentos : ____ Ptas. y Vent.: ____

Artef. Cocina : Monomando AF-AC Artef. Baños : ____ Alcantarillado : ____

Agua Potable : ____ F/C ____ Electricidad : ____ Embutida Trifásica Gas : ____

Observaciones :

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION Nº **Superficie :** **m2**

Descripción: ____ Uso : Habitacional

Nº de pisos : Adosamiento : ____ Condición Especial : Aceptabilidad : ____ Año Constr.:

PLANIFICACION : Calidad : ____ Recintos : Comedor - Cocina

CONSTRUCCION : Clase : Calidad : Estado : VUBE UF/m2 : Depr.:

Estado : Terminaciones : Edad : Real : Deprec. Anual : % Margen Variación VUBE deprec. ± :

Instalaciones : Efectiva : Efectiva : % VUBE UF/m2 según Tasador :

ESPECIFICACIONES TECNICAS Estructura : Albañi Techumbre : ____

Tabiquerías : ____ Cubierta/Hojal. : ____ Termin. Ext. : ____

Termin. Int. : ____ Pavimentos : ____ Cielos : ____

Puertas. y Vent.: ____ Artefactos : ____ Alcantarillado: ____ A.Pot. : ____ Electr. : ____

Observaciones :

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION Nº **Superficie :** **m2**

Descripción: ____ Uso : Habitacional

Nº de pisos : Adosamiento : ____ Condición Especial : Aceptabilidad : **SI** Año Constr.:

PLANIFICACION : Calidad : ____ Recintos : Dormitorios

CONSTRUCCION : Clase : Calidad : Estado : VUBE UF/m2 : Depr.:

Estado : Terminaciones : Edad : Real : Deprec. Anual : % Margen Variación VUBE deprec. ± :

Instalaciones : Efectiva : Efectiva : % VUBE UF/m2 según Tasador :

ESPECIFICACIONES TECNICAS Estructura : ____ Techumbre : ____

Tabiquerías : ____ Cubierta/Hojal. : ____ Termin. Ext. : ____

Termin. Int. : ____ Pavimentos : ____ Cielos : ____

Puertas. y Vent.: ____ Artefactos : ____ Alcantarillado: ____ A.Pot. : ____ Electr. : ____

Observaciones :

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION Nº **Superficie :** **m2**

Descripción: ____ Uso : ____

Nº de pisos : Adosamiento : ____ Condición Especial : Aceptabilidad : ____ Año Constr.:

PLANIFICACION : Calidad : ____ Recintos : ____

CONSTRUCCION : Clase : Calidad : Estado : VUBE UF/m2 : Depr.:

Estado : Terminaciones : Edad : Real : Deprec. Anual : % Margen Variación VUBE deprec. ± :

Instalaciones : Efectiva : Efectiva : % VUBE UF/m2 según Tasador :

ESPECIFICACIONES TECNICAS Estructura : ____ Techumbre : ____

Tabiquerías : ____ Cubierta/Hojal. : ____ Termin. Ext. : ____

Termin. Int. : ____ Pavimentos : ____ Cielos : ____

Puertas. y Vent.: ____ Artefactos : ____ Alcantarillado: ____ A.Pot. : ____ Electr. : ____

Observaciones :

OBRAS COMPLEMENTARIAS **Incidencia OOCC :** **Promedio**

Cierro Exterior : ____ Medianeros : ____ Estac. descubierto : ____ Incidencia Promedio :

Pavimentos : ____ Piscina : ____ Jardines : ____ Estacion. Cubierto : ____ Margen ± :

Observaciones :

Análisis de Propiedades Comparables

PROPIEDAD COMPARABLE Nº 1 **Nº BD :** **Dirección :** Lote 2 Parcela Sector Trañi Trañi **Comuna :** Temuco

Tipo Propiedad : PARCELA AGRADO | Uso : SIN USO | Tipología : INDIVIDUAL AISLADA
Tipo de dato : COMPRAVENTA | Fuente : Fojas 8020 N°5023 Año 2021 | Fono : Sin datos
Factores Ambientales negativos : NO | Vistas Favorables : NO | Visita a la propiedad : NO | Particularidades : 1° CBR de Temuco
Precio en UF : 1.707 | UF/m2 T : 0,29 | UF/m2 C : | Fecha : 20-07-2021 | Condiciones Venta : Valor comercial

Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Terreno: Superficie (m2)	Terreno: Forma	Terreno: Topografía	Construcción: Clase	Calidad	Estado	Año	Superficie (m2)	Dormit.	Baños
EQUIVALENTE	887	5.886,00	REGULAR	PLANO							

Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa

	PROPIEDAD					TERRENO			EDIFICACION						OTROS	TOTAL
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación		
Eval, cualitativa	Similar	Similar	Inferior	Superior	Similar	Inferior	Superior	Similar								
Aporte valor (UF)																
Coefic. corrector			2,5%	-2,5%		2,5%	-2,5%									
Ponderación	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%								
Coef. ponderado	100,0%	100,0%	102,5%	97,5%	100,0%	102,5%	97,5%	100,0%								99,9%

Observaciones : Compraventa de parcela para fines habitacionales. Colindante al terreno de interés. Rol 3250-995

Precio Ajustado UF: 1.705
Valor Ajustado UF/m2 : 0,29

PROPIEDAD COMPARABLE Nº 2 **Nº BD :** **Dirección :** Lote 18 Parcela Sector Trañi Trañi **Comuna :** Temuco

Tipo Propiedad : PARCELA AGRADO | Uso : HABITACION | Tipología : INDIVIDUAL AISLADA
Tipo de dato : COMPRAVENTA | Fuente : Fojas 2892 N°2806 Año 2022 | Fono : Sin datos
Factores Ambientales negativos : NO | Vistas Favorables : S/D | Visita a la propiedad : NO | Particularidades : 1° CBR de Temuco
Precio en UF : 2.327 | UF/m2 T : 0,42 | UF/m2 C : | Fecha : 13-04-2022 | Condiciones Venta : Valor comercial

Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Terreno: Superficie (m2)	Terreno: Forma	Terreno: Topografía	Construcción: Clase	Calidad	Estado	Año	Superficie (m2)	Dormit.	Baños
EQUIVALENTE	948	5.541,00	REGULAR	PLANO							

Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa

	PROPIEDAD					TERRENO			EDIFICACION						OTROS	TOTAL
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación		
Eval, cualitativa	Similar	Similar	Inferior	Superior	Similar	Inferior	Superior	Similar								
Aporte valor (UF)																
Coefic. corrector			2,5%	-2,5%		2,5%	-2,5%									
Ponderación	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%								
Coef. ponderado	100,0%	100,0%	102,5%	97,5%	100,0%	102,5%	97,5%	100,0%								99,9%

Observaciones : Compraventa de parcela para fines habitacionales. Colindante al terreno de interés. Rol 4102-18

Precio Ajustado UF: 2.324
Valor Ajustado UF/m2 : 0,42

PROPIEDAD COMPARABLE Nº 3 **Nº BD :** **Dirección :** Lote 13 Parcela Sector Trañi Trañi **Comuna :** Temuco

Tipo Propiedad : PARCELA AGRADO | Uso : HABITACION | Tipología : INDIVIDUAL AISLADA
Tipo de dato : COMPRAVENTA | Fuente : Fojas 5951 N°6006 Año 2023 | Fono : Sin datos
Factores Ambientales negativos : SI | Vistas Favorables : S/D | Visita a la propiedad : NO | Particularidades : 1° CBR de Temuco
Precio en UF : 1.331 | UF/m2 T : 0,25 | UF/m2 C : | Fecha : 28-09-2023 | Condiciones Venta : Valor comercial

Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Terreno: Superficie (m2)	Terreno: Forma	Terreno: Topografía	Construcción: Clase	Calidad	Estado	Año	Superficie (m2)	Dormit.	Baños
EQUIVALENTE	926	5.325,00	REGULAR	PLANO							

Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa

	PROPIEDAD					TERRENO			EDIFICACION						OTROS	TOTAL
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación		
Eval, cualitativa	Similar	Similar	Inferior	Superior	Similar	Inferior	Superior	Similar								
Aporte valor (UF)																
Coefic. corrector			2,5%	-2,5%		2,5%	-2,5%									
Ponderación	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%								
Coef. ponderado	100,0%	100,0%	102,5%	97,5%	100,0%	102,5%	97,5%	100,0%								99,9%

Observaciones : Compraventa de parcela para fines habitacionales. Colindante al terreno de interés. Rol 4102-7

Precio Ajustado UF: 1.330
Valor Ajustado UF/m2 : 0,25

PROPIEDAD COMPARABLE Nº 4 **Nº BD :** **Dirección :** Lote 27 Parcela Sector Trañi Trañi **Comuna :** Temuco

Tipo Propiedad : PARCELA AGRADO | Uso : HABITACION | Tipología : INDIVIDUAL AISLADA
Tipo de dato : COMPRAVENTA | Fuente : Fojas 6795 N°3948 Año 2021 | Fono : Sin datos
Factores Ambientales negativos : NO | Vistas Favorables : SI | Visita a la propiedad : NO | Particularidades : 1° CBR de Temuco
Precio en UF : 4.630 | UF/m2 T : 0,91 | UF/m2 C : | Fecha : 08-06-2021 | Condiciones Venta : Valor comercial

Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Terreno: Superficie (m2)	Terreno: Forma	Terreno: Topografía	Construcción: Clase	Calidad	Estado	Año	Superficie (m2)	Dormit.	Baños
EQUIVALENTE	1.041	5.088,00	REGULAR	PLANO							

Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa

	PROPIEDAD					TERRENO			EDIFICACION						OTROS	TOTAL
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación		
Eval, cualitativa	Similar	Similar	Inferior	Superior	Similar	Inferior	Superior	Similar								
Aporte valor (UF)																
Coefic. corrector			2,5%	-2,5%		2,5%	-2,5%									
Ponderación	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%								
Coef. ponderado	100,0%	100,0%	102,5%	97,5%	100,0%	102,5%	97,5%	100,0%								99,9%

Observaciones : Compraventa de parcela para fines habitacionales. Colindante al terreno de interés. Rol 4102-24

Precio Ajustado UF: 4.624
Valor Ajustado UF/m2 : 0,91

PROPIEDAD COMPARABLE Nº 5 **Nº BD :** **Dirección :** Lote B-1 Sector Trañi Trañi **Comuna :** Temuco

Tipo Propiedad : PARCELA AGRADO | Uso : HABITACION | Tipología : INDIVIDUAL AISLADA
Tipo de dato : COMPRAVENTA | Fuente : Fojas 2334 N°2456 Año 2023 | Fono : Sin datos
Factores Ambientales negativos : NO | Vistas Favorables : | Visita a la propiedad : NO | Particularidades : 1° CBR de Temuco
Precio en UF : 531 | UF/m2 T : 0,30 | UF/m2 C : | Fecha : 27-04-2023 | Condiciones Venta : Valor comercial

Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Terreno: Superficie (m2)	Terreno: Forma	Terreno: Topografía	Construcción: Clase	Calidad	Estado	Año	Superficie (m2)	Dormit.	Baños
EQUIVALENTE	818	1.800,63	REGULAR	PLANO							

Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa

	PROPIEDAD					TERRENO			EDIFICACION						OTROS	TOTAL
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación		
Eval, cualitativa	Similar	Similar	Inferior	Similar	Similar	Inferior	Superior	Similar								
Aporte valor (UF)																
Coefic. corrector			2,5%			2,5%	-2,5%									
Ponderación	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%								
Coef. ponderado	100,0%	100,0%	102,5%	100,0%	100,0%	102,5%	97,5%	100,0%								102,4%

Observaciones : Compraventa de parcela para fines habitacionales. Colindante al terreno de interés. Rol 4102-21

Precio Ajustado UF: 544
Valor Ajustado UF/m2 : 0,30

Análisis del Mercado

OTA

CARACTERISTICAS DEL MERCADO

Mercado Objetivo :	**MEDIO-ALTO**	Interés por el sector :	**MEDIANO**	Tendencia Valor Propiedades :	**EN AUMENTO**
Oferta :	**MEDIANA**	Demanda :	**MEDIANA**	Transparencia del mercado :	**MEDIANA**
Velocidad Venta :	**DE 12 A 24 MESES**	Velocidad Arriendo :	**DE 6 A 12 MESES**	Riesgo de obtener menor valor :	**MEDIANO**

Observaciones : sector AGROHABITACIONAL en proceso de reconversión a un sector comercial habitacional de baja densidad.

ANALISIS DE LA PROPIEDAD A TASAR RESPECTO A SU MERCADO OBJETIVO

Mayor y Mejor Uso :	**COMERCIO**	**Comercio-habitación**				Compatibilidad con Uso Actual :	**EN PARTE**
Localización :	**Superior**	**Terreno :**	Tamaño :	**Superior**	**Edificación :**	Tipología :	**Similar**
Entorno Inmediato :	**Superior**		Forma / proporción / Topografía :	**Similar**		Tamaño :	**Superior**
Calidad Ambiental :	**Superior**		Constructibilidad :	**Similar**		Planificación y Funcionalidad :	**Similar**
Accesibilidad :	**Superior**		Relación Terreno/Edificación (m2) :	**Similar**		Clase y calidad material :	**Similar**
Comercialización :	**Similar**		Relación Terreno/Edificación (valor) :	**Similar**		Antigüedad y Conservación :	**Similar**

Observaciones : Las propiedades analizadas para homogenizar el mercado, son similares a la propiedad en valorización. Todas, estan dentro del limite urbano vigente y cuentan con similares condiciones de urbanización (incompleta). Estan a una distancia menor a los 1000 metros de la propiedad. Por lo expuesto, se cree que el mejor uso de la propiedad es para fines habitacionales y recreacionales de bajo impacto (turismo, recreación, otros).

SINTESIS DE LAS PROPIEDADES COMPARABLES

(VALORES EN UF)

	DIRECCION	FECHA	Dato	Tipo	Relación c/Propiedad	Dist.	Dº	Bº	M2 Terr.	M2 Constr	Valor Total	V.Total / Sup.Terr.	V.Total / Sup.Const.	Precio Ajustado
1	Lote 2 Parcela Sector Trañi Trañi	20-07-21	CV	IA	EQUIVALENTE	887			5.886,0		1.707	0,29		1.705
2	Lote 18 Parcela Sector Trañi Trañi	13-04-22	CV	IA	EQUIVALENTE	948			5.541,0		2.327	0,42		2.324
3	Lote 13 Parcela Sector Trañi Trañi	28-09-23	CV	IA	EQUIVALENTE	926			5.325,0		1.331	0,25		1.330
4	Lote 27 Parcela Sector Trañi Trañi	08-06-21	CV	IA	EQUIVALENTE	1.041			5.088,0		4.630	0,91		4.624
5	Lote B-1 Sector Trañi Trañi	27-04-23	CV	IA	EQUIVALENTE	818			1.800,6		531	0,30		544
RESUMEN DE LA MUESTRA						Promedios Matemáticos :			4.728,1		2.105	0,43		2.105
Nivel Confianza :	**95** %					Desviación estándar :			1.662,64		1.553,98	0,27		1.548,60
UF = $	**37.581,37**					Margen Franja Valor (95 % nivel de confianza) :			2.064,44		1.929,52	0,34		1.922,85

ANALISIS DE LOS VALORES DE PROPIEDADES COMPARABLES

Relación Propiedad a Tasar / Conjunto Muestra : **VARIADA**

Las propiedades utilizadas para la homogenización de mercado, corresponden a inmuebles de similares caracteristicas. Son de superficie inferior a la propiedad en tasación. Todas tienen acceso a servicios básicos y a equipamientos urbanos a una distancia similar. Sin embargo, la propiedad en valorización, tiene mejores atributos que el mercado definido por estar colindante al estero botrolhue, condición que la hace mas propicia para desarrollar una inversión para fines turisticos aprovechando este cuerpo de agua. Si bien, el promedio matemático para el valor de terreno es de 0,43 UF/m2, por criterio de tasador se decio establecerlo en **0,35 UF/m2** producto de que el terreno esta mas lejano de la via asfaltada de acceso que las propiedades utilizadas como referenciales, pero de igual forma se destaca que la propiedad colinda con un estero lo cual podria ser ventajoso frente a un proyecto turistico en el sector. Sin embargo, la franja de valor se establece en 0,25 a 0,43 UF/m2.

VALOR TASACION = UF 16.258 = $ $610.980.000

Franja de Valor Mínimo UF = **11.612** Máximo UF = **19.793**

COMENTARIOS

Se considera un valor final de tasación de **16.258 UF**. Ello fundamentado en el emplazamiento de la propiedad respecto de sus comparables y producto del estado de conservación del terreno (similar). De igual forma, se considera que la propiedad por ser una pieza urbana de interesante cabida, se estima que el precio ira en aumento gradual de acuerdo a las inversiones en urbanización que se realicen en el sector, sobre todo en materia de alcantarillado.

EMPLAZAMIENTO REFERENCIALES Y SERVICIOS ENTORNO A LA PROPIEDAD



MERCADO IDENTIFICADO PARA EL SECTOR

PUNTOS DE INTERES CERCA DEL TERRENO



ANEXO FOTOGRAFICO

COMUNA DE TEMUCO.

DIRECCION	SECTOR TRAÑI TRAÑI

FOTOGRAFIAS PROPIEDAD









TOTAL			

FIRMA PROFESIONAL TASADOR

Certificado de Informes Previos

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

MUNICIPALIDAD DE TEMUCO

DIRECCION DE OBRAS - MUNICIPALIDAD DE TEMUCO

1/2

Nº Certificado
283
Fecha
11/01/2024

REGIÓN DE LA ARAUCANIA

[X] URBANO [ ] RURAL

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

ROL	ROL MATRIZ	PRE-ROL	CALLE	CAMINO PUBLICO TRAÑI		Nº	S/N
3250-69			VILLA/POB/SECT.				
LOTEO				MANZANA	-----	LOTE	-----
ACLARATORIA							

2. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

NOMBRE	FONO
SEPULVEDA MUÑOZ RODRIGO ISAIAS	

3. INFORMACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE:

ZONA(S)	ZHE5	ZHA6

4. LINEAS OFICIALES

POR CALLE			CLASIFICACIÓN	
PERFIL OFICIAL	L.O. A L.O.	-----	ANTEJARDÍN	-----
	L.O. A EJE CALZADA	-----	L.O. A SOLERA	-----
PERFIL OFICIAL	L.O. A L.O.	-----	ANTEJARDÍN	-----
	L.O. A EJE CALZADA	-----	L.O. A SOLERA	-----
PERFIL OFICIAL	L.O. A L.O.	-----	ANTEJARDÍN	-----
	L.O. A EJE CALZADA	-----	L.O. A SOLERA	-----
PERFIL OFICIAL	L.O. A L.O.	-----	ANTEJARDÍN	-----
	L.O. A EJE CALZADA	-----	L.O. A SOLERA	-----
PERFIL OFICIAL	L.O. A L.O.	-----	ANTEJARDÍN	-----
	L.O. A EJE CALZADA	-----	L.O. A SOLERA	-----
PERFIL OFICIAL	L.O. A L.O.	-----	ANTEJARDÍN	-----
	L.O. A EJE CALZADA	-----	L.O. A SOLERA	-----

5. NORMAS URBANISTICAS

AREAS DE RIESGO O RESTRICCION		AREAS DE PROTECCION		AREA DE CONSERVACION HISTORICA		NORMATIVA ESPECIAL DE CONSERVACION HISTORICA	
[X] SI	[ ] NO	[ ] SI	[X] NO	[ ] SI	[X] NO	[ ] SI	[X] NO
ESPECIFICAR:		ESPECIFICAR:		ESPECIFICAR:		ESPECIFICAR:	

6. AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA

SITIO DE ESQUINA	[ ] SI	[X] NO	ochavo	
LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA			[ ] SI	[X] NO
ENSANCHE [ ]	PROLONGACION [ ]	APERTURA [ ]	-----	Mts.
OBSERVACIÓN				

7. OBSERVACIONES

1 ANTEJARDIN SEGUN ZONA ZHE5 / ZHA6 : 5,00 M. FRENTE A VIAS EXPRESAS, TRONCALES Y COLECTORAS Y 3,00 M. FRENTE A VIAS DE SERVICIO Y LOCALES.

2 PROPIEDAD ROL 3250-69 ENFRENTA CAMINO PUBLICO TRAIRE TRAÑI, CODIGO MOP 690 L063.

TABLA DE USOS DE SUELO PARA LA ZONA "ZHE5"
(Zona Residencial Baja Densidad Menor)

B 14	USOS DE SUELO PERMITIDOS EN ZONA "ZHE5"
RESIDENCIAL	
	Todo permitido.
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Todo permitido.
COMERCIO	Solo Residenciales, Hospedajes, Pensiones, Hotel de turismo, Asilos de Ancianos y Casas de Reposo. Con *2 Restaurantes de Turismo, Peñas Folclóricas, Pubs, Hosterías de Turismo, Moteles, Moteles de Turismo.
CULTO	Todo permitido.
CULTURA	Todo permitido.
DEPORTE	Todo permitido excepto moteles/casas y actividades nocturnas.
EDUCACION	Todo permitido con * 3
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Todo permitido excepto zoológicos, hipódromos, canódromos, zonas de camping y picnic, parque de atracciones y circos.
SALUD	Todo permitido excepto cementerios y crematorios.
SEGURIDAD	Solo unidades policiales y cuarteles de bomberos.
SERVICIOS	Todo permitido.
SOCIAL	Todo permitido.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
INDUSTRIA	No se permite
TALLER	No se permite
ALMACENAMIENTO O BODEGA	No se permite
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	No se permite
INFRAESTRUCTURAS	
TRANSPORTE	No se permite
SANITARIA	No se permite

*2 Solo cumpliendo las siguientes condiciones: No colinda con Monumento Natural Cerro Nicho
*3 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

TABLA DE EDIFICACION PARA LA ZONA "ZHE5"
(Zona Residencial Baja Densidad Menor)

B 14	CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA "ZHE5"
PREDIO MÍNIMO (m2)	2.000 m^2
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION	10,5 m.
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,4
DENSIDAD HABITACIONAL MAXIMA BRUTA	5 viv/há (20 hab/há)
ANTEJARDIN MINIMO	5,0 m. frente a vialidad expresa, troncal y colectora y 3,0 m. vías de servicio y locales según **Artículo 4** de la presente Ordenanza.
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Para predios colindantes con Monumento Natural Cerro Nicho 5,0 metros de distanciamiento mínimo de la edificación al deslinde común
CIERROS EXTERIORES	Opcativos, 80% transparentes, según Artículo 7 de la presente Ordenanza.

TABLA DE USOS DE SUELO PARA LA ZONA "ZM6"
(Zona Mixta 6)

B 20	USOS DE SUELO PERMITIDOS EN ZONA "Z M6"
RESIDENCIAL	
	Todo permitido.
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Todo permitido
COMERCIO	Todo permitido
CULTO	Todo permitido
CULTURA	Todo permitido
DEPORTE	Todo permitido.
EDUCACION	Todo permitido.
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Todo permitido.
SALUD	Todo permitido.
SEGURIDAD	Todo permitido.
SERVICIOS	Todo permitido
SOCIAL	Todo permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
INDUSTRIA	Solo Industrias Inofensivas y Molestas con impactos mitigados.
TALLER	Todo permitido.
ALMACENAMIENTO O BODEGA	Todo permitido.
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	Solo Agrícola y Forestal.
INFRAESTRUCTURAS	
TRANSPORTE	Todo permitido
SANITARIA	Todo permitido excepto Vertederos.

TABLA DE EDIFICACION PARA LA ZONA "ZM6"
(Zona Mixta 6)

B 20	CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA "Z M6"	
CONDICIONES PARA SUBDIVISION Y FUSIÓN PREDIAL	**SUPERFICIE MÍNIMA**	1.000 m^2
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		10,5 metros
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		Aislado
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO		0,52
DENSIDAD HABITACIONAL MAXIMA BRUTA		10 viv/há (40 hab/há)
ANTEJARDÍN		5,0 m. frente a vialidad expresa, troncal y colectora y 3,0 m. vías de servicio y locales según **Artículo 4** de la presente Ordenanza.
CIERROS EXTERIORES		Optativos 80% transparentes según Artículo 7 de la presente Ordenanza.

Rol de avaluo

Servicio de Impuestos Internos

Fecha de Emisión: 26 de Julio de 2024

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2024

Comuna	: TEMUCO
Número de Rol de Avalúo	: 03250 - 00069
Dirección o Nombre del bien raíz	: PORTONES BLANCO
Destino del bien raíz	: AGRICOLA

AVALÚO TOTAL	: $	**59.141.836**
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: $	46.221.791
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: $	12.920.045

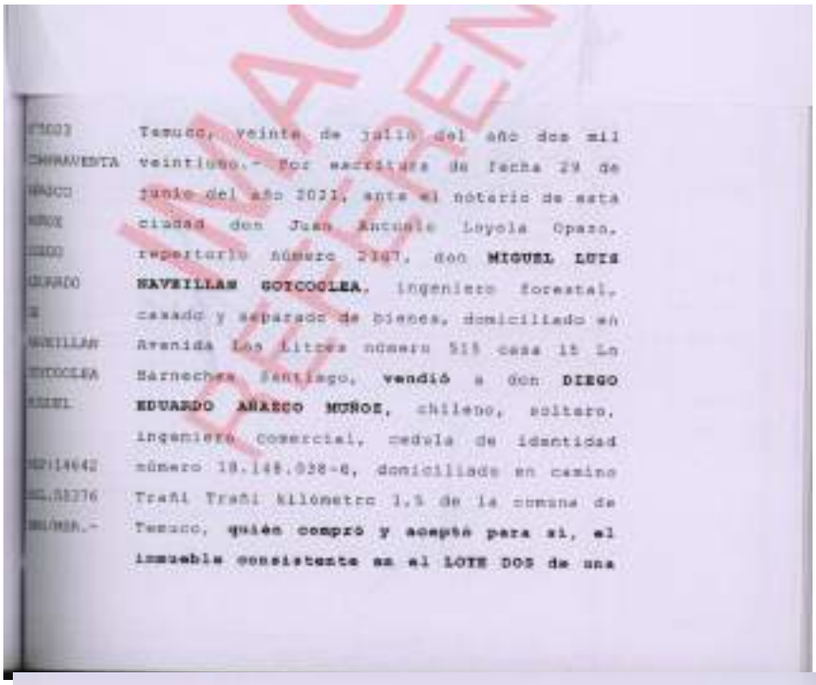
El avalúo que se explicita en este documento es el que corresponde a los antecedentes recopilados por el Servicio en el presente proceso de reavalúo 2024 y que se considerará, de no existir modificaciones en el catastro de los bienes raíces, en el proceso de exhibición que se regula en el artículo 6to de la Ley Nro 17.235. Se recuerda que la oportunidad para deducir eventuales impugnaciones al avalúo del predio es dentro del plazo que establece el artículo 149 del Código Tributario.

Por Orden del Director

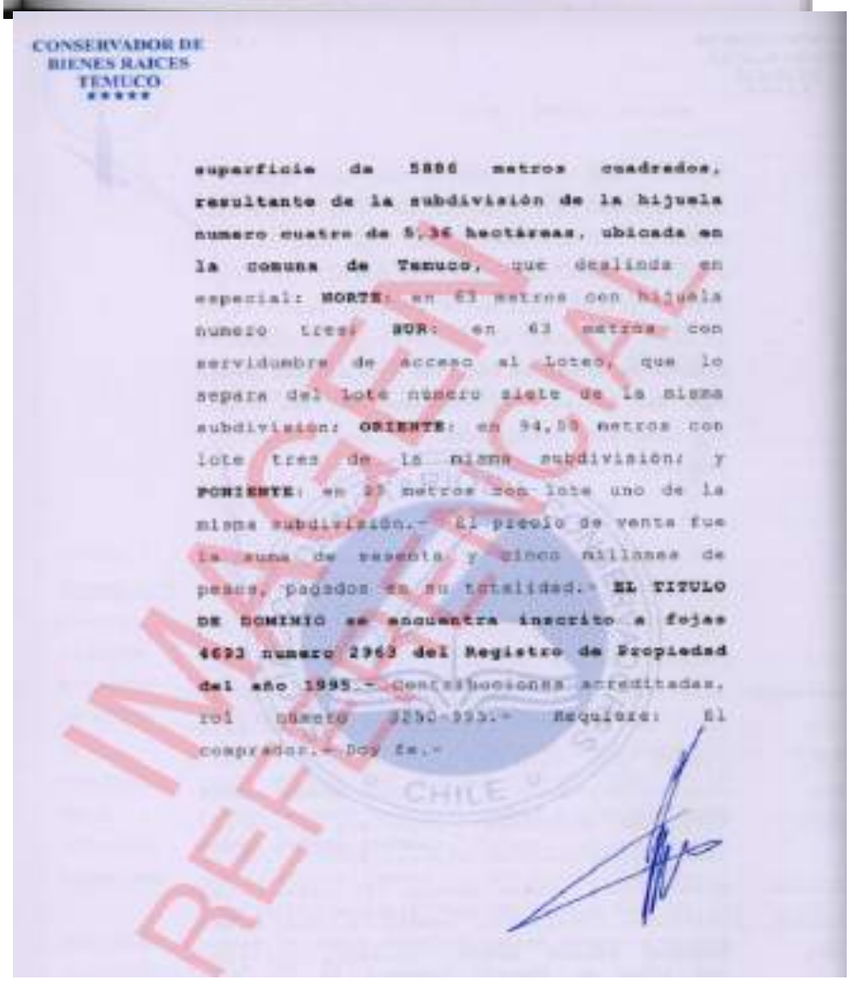


CERTIFICADO GRATUITO

REFERENCIALES



Temuco, veinte de julio del año dos mil veintiuno.- Por escritura de fecha 29 de junio del año 2021, ante el notario de esta ciudad don Juan Antonio Loyola Opazo, repertorio número 2197, don **MIGUEL LUIS NAVEILLAN GOTCOOLEA**, ingeniero forestal, casado y separado de bienes, domiciliado en Avenida Los Litres número 515 casa 15 Lo Barnechea Santiago, **vendió** a don **DIEGO EDUARDO AÑAECO MUÑOZ**, chileno, soltero, ingeniero comercial, cedula de identidad número 18.148.038-6, domiciliado en camino Trañi Trañi kilometro 1,5 de la comuna de Temuco, **quien compro y acepto para si, el inmueble consistente en el LOTE DOS de una**



CONSERVADOR DE BIENES RAICES TEMUCO

superficie de 5886 metros cuadrados, resultante de la subdivisión de la hijuela numero cuatro de 5,36 hectáreas, ubicada en la comuna de Temuco, que deslinda en especial: **NORTE**: en 63 metros con hijuela numero tres; **SUR**: en 63 metros con servidumbre de acceso al Loteo, que lo separa del Lote numero siete de la misma subdivision; **ORIENTE**: en 94,55 metros con lote tres de la misma subdivision; y **PONIENTE**: en 93 metros con lote uno de la misma subdivision.- El precio de venta fue la suma de sesenta y cinco millones de pesos, pagados en su totalidad.- **EL TITULO DE DOMINIO se encuentra inscrito a fojas 4693 numero 2963 del Registro de Propiedad del año 1995.-** Con certificados acreditados, rol numero 3250-333.- Requiere: El comprador.- Doy fe.-

2



N°2816 Temuco, trece de abril del año dos mil
COMPRAVENTA noventidós.- Por escritura de fecha nueve de
SOCIEDAD marzo del año dos mil noventidós, Repertorio
COMERCIAL 1241, ante Notario Público de Temuco don Jorge
SENTIDO Elías Tadros Wales, **don GONZALO ALVARO LATORRE**
LITERAL **BALBONTIN**, casado y separado de bienes, corredor
LIMITADA de propiedades domiciliado en calle Antonio
DE Varas número novecientos setenta y nueve,
LATORRE oficina número seiscientos seis de la comuna de
BALBONTIN Temuco, **vendió a la SOCIEDAD COMERCIAL SENTIDO**
GONZALO **LITERAL LIMITADA**, Rol único tributario número
76.863.224-6, para quien compro y acepto su
Rep. 6254 representante don David Jonatan Hernández
Rol.101333 Morales, casado, independiente, ambos
KMG/MLI domiciliados en Avenida Arturo Pérez Canto
número cero mil novecientos noventa de la comuna

ONSERVADOR DE
BIENES RAICES
TEMUCO
*****

dos mil ochocientos noventa y tres 2893

de Temuco, **el inmueble consistente en el LOTE 18 de una superficie aproximada de 5541 metros cuadrados**, resultante de la subdivisión del predio denominado El Peral, hoy Santa Eugenia de más o menos ciento tres coma tres hectáreas, ubicado en el lugar Botrolhue de la comuna de Temuco, cuyos deslindes especiales son los siguientes: **NORTE**: en noventa coma sesenta y cinco metros con lote número veinticuatro de la presente subdivisión; **SUR**: en ochenta y dos coma sesenta metros, con camino número uno de la presente subdivisión; **ORIENTE**: en sesenta y tres metros con camino número tres de la presente subdivisión; **y PONIENTE**: en sesenta y cuatro coma treinta metros con lote número diecisiete de la presente subdivisión.- EL PRECIO DE VENTA fue la suma de ochenta y nueve millones de pesos, pagados en su totalidad.- **EL título de dominio rola inscrito a fojas 8798 número 7781 del Registro de Propiedad del año 1997.-** Contribuciones acreditadas, Rol N° 102-18.- Requiere: el comprador.- Doy fe.-

N°2807

CONSERVADOR DE
BIENES RAICES
TEMUCO
*****

Cinco mil novecientos cincuenta y uno 5951

N 6006
COMPRAVENTA
BARRERA
SOLIS
MARITZA
DE
IGLESIAS
BARRERA
JAVIERA
Rep.: 18297
Bol.: 175921
HR/vas

Temuco, veintiocho de Septiembre del año dos mil veintitres.- Por escritura de 24 de Mayo del año 2023 ante el Notario de esta Ciudad doña Esmirna Vidal Moraga, repertorio número 5766, rectificada por la de 10 de Agosto del año 2023 ante el mismo Notario, repertorio número 9228, doña **JAVIERA FERNANDA IGLESIAS BARRERA**, Periodista, soltera, domiciliada en Parcela 7 sector Trañi Trañi, Condominio El Mirador de la comuna de Temuco, Región de La Araucanía, vendió a doña **MARITZA SOLEDAD BARRERA SOLIS**, Pensionada, casada y separada de bienes, chilena, cédula de identidad número 9.181.625-2 del mismo domicilio anterior, quien compró y aceptó para sí, **el cien por ciento de la totalidad de las acciones y derechos que le correspondan ascendentes a un cincuenta por ciento del LOTE NUMERO SIETE de una superficie de 5325 metros cuadrados, resultante de la subdivisión del resto del predio agricola de más o menos 103,3 hectáreas, denominado El Peral, hoy Santa Eugenia, ubicada en Botrolhue, comuna de Temuco, compuesto de dos hijuelas,** siendo los deslindes especiales del lote 7 los siguientes: **NORTE:** en 72,70 metros con lote número 12 de la presente subdivisión; **SUR:** en 64 metros con lote número 2 de la presente subdivisión; **ORIENTE:** en 79 metros con lote número 8 de la presente subdivisión; y **PONIENTE:** en 81,80 metros con camino número 2 de la presente subdivisión.- **EL PRECIO DE VENTA** fue la suma de veinticinco

CONSERVADOR DE
BIENES RAICES
TEMUCO
*****

Millones de pesos, pagados en la forma estipulada en el contrato.- **EL TITULO DE DOMINIO** rola inscrito a fojas 2761 bajo el número 2670 del Registro de Propiedad del año 2022.- Contribuciones acreditadas rol número 4102-7.- Requiere: el comprador.- Doy fe.-

COPIA ELECTRONICA

N 3948
COMPRAVENTA

BOCALANDRO
FIGUEROA
CARLOS
Y OTRA

Temuco, ocho de Junio del año dos mil veintiuno.- Por escritura de fecha treinta de Abril del año dos mil veintiuno Repertorio número 1507, ante doña Elena Leyton Carvajal, Notario Público de Temuco, la **INMOBILIARIA EL PASO LIMITADA,** representada por don Guido Gerardo Geisse Rilling, técnico bilingüe en

CONSERVADOR DE BIENES RAICES TEMUCO
*****

seis mil setecientos noventa y seis 6796

DE
INMOBILIARIA
EL PASO
LIMITADA
REP.11304
CER.703666
S.B./Mas.-

comercio exterior, casado, ambos domiciliados en calle Miraflores número trescientos cincuenta y siete, Temuco, **vendió a don CARLOS ALFONSO BOCALANDRO FIGUEROA**, chileno, cédula de identidad número 15.716.406-6, **y a doña ALEXSANDRA IRENE INOSTROZA MUÑOZ**, chilena, cédula de identidad número 17.220.315-9, asistente social, ambos casados entre sí, y separados totalmente de bienes, domiciliados en calle Yelcho número mil seiscientos cincuenta, Temuco, **quienes compraron y aceptaron para sí, en común y por partes iguales, el inmueble consistente en el LOTE NUMERO VEINTISIETE, de una superficie de 5539 metros cuadrados,** resultante de la subdivisión del resto de un predio de más o menos 100 hectáreas, denominado El Peral, hoy Santa Eugenia de la comuna de Temuco, **cuyos deslindes especiales son: NORTE:** en 101 metros con camino interior de la propiedad; **SUR:** en 89,70 metros con lote número 26 y en 6,10 metros con camino tres de la presente subdivisión; **ORIENTE:** en 56,50 metros con lote número 29 de la presente subdivisión y en 50,50 metros con lote número 28 de la presente subdivisión; **y PONIENTE:** en 101,80 metros con lote número 25 de la presente subdivisión.- El precio de venta fue la suma de cinco mil ochenta y ocho coma cuarenta y seis Unidades de Fomento, equivalentes en pesos, pagados en la forma estipulada en el contrato.-

IMAGEN REFERENCIAL

CONSERVADOR DE
BIENES RAICES
TEMUCO
*****

Dos mil trescientos treinta y cuatro 2334

F 2456
COMPRAVENTA
INVERSIONES
BALIMASTIKA
CONTULMO SPA
DE
RIADI
COFRE
VALENTINA
Rep.: 4911
Bol.: 147478
MMM/vax

Temuco, veintisiete de Abril del año dos mil veintitrés.- Por escritura de 10 de Enero del año 2023 ante el Notario de esta ciudad don Jorge Elias Tadres Halea, repertorio número 123, rectificada por las de 31 de Enero del año 2023 ante el mismo Notario, repertorio número 581; de 9 de marzo del año 2023 ante el Notario de esta ciudad doña Ismenia Catalina Bravo Aedo, suplente de don Jorge Elias Tadres Halea, repertorio número 1268, de 22 de marzo del año 2023 ante el Notario de esta ciudad don Jorge Elias Tadres Halea, repertorio numero 1526 y por la de 13 de Abril del año 2023 ante el mismo Notario, repertorio número 1941, doña **VALENTINA YIHART RIADI COFRE**, Abogado, soltera, domiciliada en calle Alderete número 719 oficina 702, ciudad y comuna de Temuco, vendió a doña Sonia Ninoska Cofre Oyarzún, Empleada, viuda, domiciliada en Claro Solar número 780, comuna de Temuco, quien compró y aceptó para su representada **INVERSIONES BALIMASTIKA CONTULMO SpA** rut número 77.692.202-1, el inmueble consistente en el **LOTE B guión Uno de una superficie de 1800,63 metros cuadrados, resultante de la subdivisión de la propiedad ubicada en Botrolhue, comuna de Temuco, que consiste en el lote numero 21 de una superficie original de 5139 metros cuadrados, resultante de la subdivisión del inmueble denominado El Peral, hoy Santa Eugenia, de una superficie**

IMAGEN REFERENCIAL

CONSERVADOR DE
BIENES RAICES
TEMUCO
*****

aproximada de 103,2 hectáreas, cuyos deslindes especiales del lote 21 según sus títulos son los siguientes: **NORTE**: en 86,80 metros con lote número 22 de la presente subdivisión; **SUR**: en 64,20 metros con lote número 16 de la presente subdivisión; **ORIENTE**: en 103,7 metros con lote número 24 de la presente subdivisión; y **PONIENTE**: en 64,50 metros con camino público.- **Los deslindes especiales del Lote que se vende son**: **NORTE**: 66,80 metros con Lote C; **SUR**: en 56,94 metros con lote 16 y 59,21 metros con lote B guión dos; **ORIENTE**: 32,70 metros con camino privado interior; y **PONIENTE**: en 3,25 metros con camino público de tierra y 32,70 metros con lote B guión dos.- **EL PRECIO DE VENTA** fue la suma de veinte millones de pesos, pagados al contado.- Autorización, plano, Recepción Definitiva y plano que autoriza la venta archivados con el número 227 y 103 al final del Registro de Propiedad del año 2020 y 2023, respectivamente.- **EL TITULO DE DOMINIO** rola inscrito a fojas 9228 vuelta bajo el número 5204 del Registro de Propiedad del año 2010.- Contribuciones acreditadas rol número 4103-21.- Requiere: el comprador.- Doy fe.-

IMAGEN REFERENCIAL