

DESCRIPCION SECTOR

Descripción, Expropiación, Plan Regulador :
sector de usos mixtos, con edificaciones de baja altura consolidado, propiedad emplazada a 15 metros de la playa, a 200 metros de comercio, a 450 metros de la plaza, a 750 metros de consultorio, a 950 metros de colegio, a 700 metros de supermercado, a 200 metros de la vía estructurante de la ciudad General Urrutia en donde se emplaza en su extension el comercio existente, a 15 metros de la costanera. El sector con urbanización incompleta, calle con río, electrificación por postación aérea

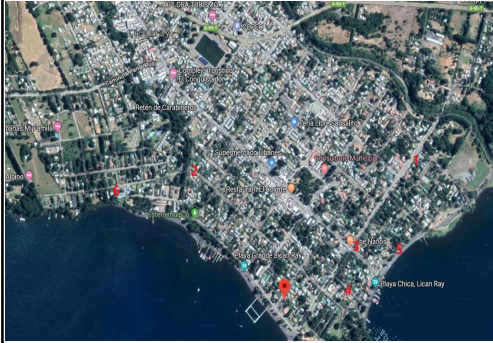
CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION

Programa :
ROGRAMA SUPERFICIE 1° PISO : , Dorm(1), Baños(1), Cocina(1), Living(1), Comedor(1) PROGRAMA 2° PISO : , Dorm(3), Baños(1) PROGRAMA DORMITORIO AMPLIACION: , Dorm(1).

Estructura y Terminaciones :
Terminaciones exteriores: Madera Nativa/ Terminaciones interiores: Madera Nativa/ Divisiones interiores: Madera/ Pavimentos: Piso Madera Natural/ Muebles fijos: No tiene/ Puertas: Madera standard/ Ventanas: Aluminio esmaltado/ Calefaccion: Bosca/ Agua: Matriz de agua potable/ Electricidad: Monofásica Tablero Automático/ Alcantarillado: Colector/ Gas: Licuado/ Term. zona humeda: Cerámicos/ Pav. zona humeda: Cerámicos/ Artefactos: Enlozados blancos/ Entrepiso: Envigado de madera Terminaciones exteriores: Madera Nativa/ Terminaciones interiores: Madera Nativa/ Divisiones interiores: Madera/ Pavimentos: Piso Madera Natural/ Muebles fijos: No tiene/ Puertas: Madera standard/ Ventanas: Aluminio esmaltado/ Calefaccion: Bosca/ Agua: Matriz de agua potable/ Electricidad: Monofásica Tablero Automático/ Alcantarillado: Colector/ Gas: Licuado/ Term. zona humeda: Cerámicos/ Pav. zona humeda: Cerámicos/ Artefactos: Enlozados blancos

VALOR DE RENTA		
El Valor de arriendo mensual se estima en UF 18. De esta forma si consideramos una ocupación efectiva del bien por 11 meses, obtenemos una renta líquida de UF 198. Para estimar el valor de la propiedad por medio de su renta se ha considerado una tasa de descuento anual de 6 % sobre su Renta Líquida Anual, resultando un Valor de Rentabilidad de UF 3300.	Renta Mensual (U.F.)	18,0 U.F.
	Meses	11,0
	R. Líquida Anual (U.F.)	198 U.F.
	Tasa (%)	6,0%
	Canon Arriendo UF/m2	0,22 uf/m²
VALOR DE RENTA		3.300 U.F.

ANALISIS DE MUESTRAS							
DATOS PROPIEDADES (copropiedad inmob.)	Tipología	m² útiles terreno	m² útiles edificación	Observaciones	(Com./terreno)	(V. Com./ m² total)	UF Valor Comercial
1. Lican Ray Propiedad a 1 cuadra de la playa	Casa	232	85	PI 5012780	20,04	54,71	4.650
2. A una cuadra de la playa de Lican ray	Casa	482	100	PI 5094979	9,63	46,43	4.643
3. Lican Ray, a una cuadra y media de la playa Chica	Casa	232	85	PI 4885961	18,47	50,42	4.286
4. a 15 metros de la playa chica en Lican Ray	Casa	325	100	propiedadeslican	13,85	45,00	4.500
5.					0,00	0,00	
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA ACTUAL		318	93		14,22	48,86	4.520
PROPIEDAD ANALIZADA		313	82		14,38	54,98	4.501



Para la estimación del valor de la propiedad se considera la metodología de Comparación de Mercado, para esto se seleccionan ofertas de mercado en la zona, de similar programa y superficies comparables.
La referencia 4 se observa como la más similar por situarse en el mismo sector que la analizada.
Valorización dentro la franja de las referencias.
Valores de oferta sujetos a ajuste por negociación.

CUADRO DE AVALUOS

USO EXCLUSIVO TASACIONES												
AVALUOS					Unidad	Cantidad	\$ / m2	U.F. / m2	Valor \$	Valor U.F.	Valor visado UF	Valor Seguro UF
Terreno												
Terreno de superficie plana y forma regular					m²	313,00	224.522	8,00	70.275.636	2.504	2.504	
Subtotal Terrenos						313,00	224.523	8,00	70.275.636	2.504	2.504	

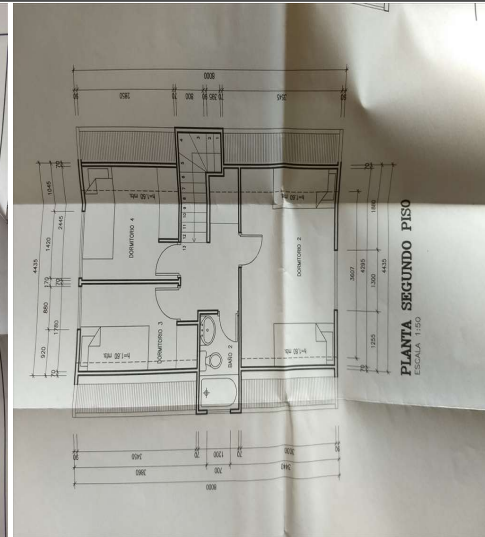
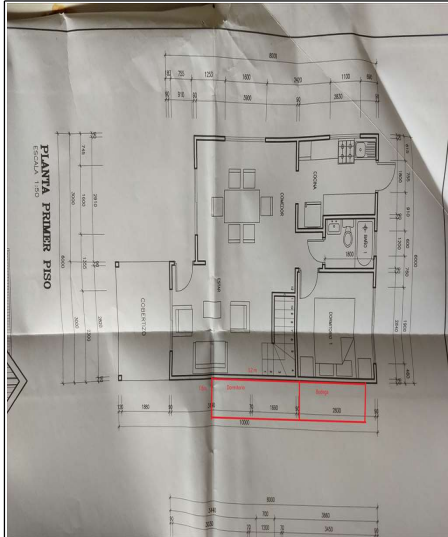
Fotografías de Sector y Fachadas (exteriores)



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



Fecha de Emisión: 03 de Noviembre de 2019

Sii Servicio de Impuestos Internos

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL
Avalúo en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2019

Comuna : VILLARRICA
Número de Rol de Avalúo : 00458 - 00021
Dirección o Nombre del bien raíz : CACIQUE CATRINI DE LICAN RAY
Destino del bien raíz : HABITACIONAL

AVALÚO TOTAL	\$	30.021.538
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	\$	30.021.538
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	\$	0

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 DE AVALÚO FISCAL

CERTIFICADO GRATUITO