

CERTIFICADONº 1

El Secretario Municipal de la I Municipalidad de Santa Cruz que suscribe, certifica que en la Sesión Ordinaria 2º de fecha 13 de Diciembre de 2012 del Concejo Municipal se acordó lo siguiente:

Se aprueba por parte de los Sres. y Sras. Concejales la Tasación Comercial de los Terrenos y Compraventas de Planta Elevadora y Estanque de Agua Potable del Proyecto "Casetas Sanitarias Isla del Guindo - Chomedahue". Parte integrante del presente acuerdo documento de tasación antes mencionada.

En Santa Cruz, a 13 días del mes de Diciembre del año dos mil doce.




FERMIN GUTIERREZ RIVAS
SECRETARIO MUNICIPAL

CC.:
- Archivo (1)
-----/

**INFORME DE TASACION
GARANTIAS GENERALES**

TASACION BIEN RAIZ RURAL	
FECHA	29/11/2012
UF	22.876,49

BIENES RAICES RURALES

RESUMEN DE DATOS

SOLICITANTE	Santa Cruz	
Solicitante	Ilustre municipalidad de Santa Cruz	
CLIENTE	Ilustre municipalidad de Santa Cruz	
RUT cliente	69.090.600-7	
PROPIETARIO	Marco Antonio Espinoza Mejias	
RUT propietario	11.110.400-K	
DIRECCIÓN propiedad	Capellania, Camino Interior s/n	
Nombre Loteo o Conjunto	Santa Cruz	
ROL DE AVALUO	540 - 140	DEFINITIVO
COMUNA - CIUDAD	Santa Cruz	Santa Cruz
REGION	Sexta	
TASADOR	Pablo Cárdenas Neira	
RUT :	14.048.708-2	
EMPRESA	-	
RUT :	-	

ANTECEDENTES

Mercado Objetivo	SI
Antigüedad	
VIDA UTIL REMANENTE	
AVALUO FISCAL (\$)	3.691,468
ACOGIDA A	
DFL 2	
SELLO VERDE	NO APLICA
COPROPIEDAD INMOB.	NO
OCUPANTE	Sin Ocupante
DESTINO SEGÚN SII	Agrícola
TIPO DE BIEN	Terreno
USO ACTUAL	Sitio Erizado
PERMISO EDIFICACION N°	
RECEPCION FINAL N°	
EXPROPIACION	NO

PLANO DE UBICACION



EMPLAZAMIENTO



DESCRIPCION GENERAL

Propiedad ubicada a un costado del radio urbano de la comuna de Santa Cruz, actualmente con vocación agrícola. Actualmente a su alrededor se encuentra una gran oferta de terrenos en venta, potenciados por la alta plusvalía que contraen los proyectos en desarrollo. El terreno corresponde a un terreno sin edificar, plano, de buenas proporciones, con una superficie aproximada de 302,40 m², según plano facilitado por municipio. El terreno se encuentra en trámite de subdivisión y roles. El terreno no cuenta con los servicios de urbanización instalados. El avalúo fiscal reflejado corresponde al matriz.

FOTO PRINCIPAL



[Handwritten Signature]

Arquitecto - Tasador: Pablo Andrés Cárdenas Neira
RUT: 14.048.708-2

VALORES RECOMENDADOS	\$	UF
VALOR COMERCIAL	3.628.800	159
VALOR LIQUIDEZ 0%	-	-
MONTO SEGURO	-	-

DESCRIPCIONES

[Handwritten Signature]

1.-VALOR DE RENTA

El valor de renta mensual no es apreciable con la superficie indicada.

Renta Mensual (U.F.)	-
Meses	11,00
R. Líquida Anual (U.F.)	-
Tasa (%)	3,0%
Valor SEGUN Renta (U.F.)	-

CANON ARRIENDO - UF/M2 UTIL

2.-CUADRO DE AVALUOS

En cuadro analizar desglosadamente las superficies afectas a expropiación sobre terreno y edificaciones. Desglosar demarcando en rojo las superficies sin recepción de obras. Identificar las superficies prendables

USO EXCLUSIVO TASACIONES

AVALUOS	Unidad	Cantidad	\$ / m2	U.F. / m2	Valor \$	Valor U.F.	Valor visado UF	Valor Seguro UF
Terreno								
Superficie de Terreno	1,00	302,40	12.000	0,52	3.628.800	159	159	
					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	
Subtotal Terrenos		302,40	12.000	0,52	3.628.800	159	159	
Construcciones:	Prenda	Recep.						
					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	
Subtotal Construcciones					-	-	-	
Obras Complementarias:								
					-	-	-	
					-	-	-	

Valor U.F.:	22.876,49	Fecha:	29/11/2012	TOTAL COMERCIAL	3.628.800	159	159	-
-------------	-----------	--------	------------	------------------------	-----------	-----	-----	---

3.- ANALISIS DE MUESTRAS

Muestra (Departamentos - Ofic. - Locales)	M² Total	M² Terraza	Antigüedad	Obras anexas	(Com./m² útiles)	(V. Com./ m² total)	Valor Comercial
					-	0	
					-	0	
					-	0	
PROMEDIO					-	0	# DIV/0!
ANALIZADO					-	0	159

Muestra (viviendas - Terrenos)	M² terreno	M² const	Antigüedad	Obras anexas	(Com./m² terreno)	Com./ m² const)	Valor Comercial
Callejon Capellania s/n	1.500,00	-			0,52	-	787
Callejon Capellania s/n - Isla del guindo	5.200,00				0,38	-	1.967
Capellania s/n	2.000,00				0,55	-	1.093
PROMEDIO	2.900,00	-			0,44	-	1.282
ANALIZADA	302,40	-			0,52	-	159

VALOR FINAL RECOMENDADO

El valor final recomendado corresponde a lo obtenido en las referencias de mercado extraídas luego del análisis de la propiedad tasada y a los índices de valores m2 de terreno existentes en el lugar..

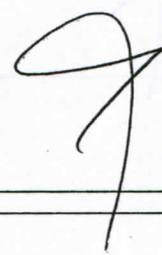


Nombre y Firma:

Valor Comercial:	\$	3.628.800	U.F.:	159
Valor Líquidez:	\$	-	U.F.:	-
Valor Seguro:	\$	-	U.F.:	-

DIAGNOSTICO PROFESIONAL. VALORES DE REFERENCIA

Los valores de referencia se obtienen de muestras obtenidas en terreno y que hoy en día se encuentran dentro del mercado de ofertas y ventas. El terreno es de poca superficie y por sus características de emplazamiento su precio no responde a los cánones propios de zonas urbanas cercanas, ni ha terrenos con fines agrícolas. Las referencias están ubicadas a pocos metros de la propiedad en estudio y cuentan con urbanización casi completa, solo faltando red de alcantarillado público. El terreno no cuenta con los servicios de urbanización instalados.



TERRENO

Descripción, Expropiación, Plan Regulador :

El terreno no posee franja de expropiación.

TERRENO				SECTOR									
Superficie:		Forma:	Regular	Antejardín:		Características:	Rural	Calidad:	Buena	Centros Comerciales:	2500	mtrs.	
Fronte Principal:	14	Acera:	No tiene	Electricidad:	No Tiene	Conserv. del Sector:	Buena	Ubicación Calle:	Sin Salida	Colegios:	1500	mtrs.	
Contrafronte:	14	Calzada:	Tierra	Agua Potable:	No Tiene	Conjunto Residencial:	Loteo	Clinicas:	2500	mtrs.	Locomoción:	50	mtrs.
Fondo:	21.6	Solera:	No Tiene	Alcantarillado:	No Tiene	Interés por Sector:	Medio	Comercio:	2500	mtrs.	Religioso:	100	mtrs.

Los siguientes campos deben ser analizados y desglosados en cuadro de valoración según afecte a la garantía

Terreno afecto a expropiación	NO	Sup. Terreno afecto	0	m2.	Expropiación afecta a edificaciones		Expropiación afecta a valor Garantía	
-------------------------------	----	---------------------	---	-----	-------------------------------------	--	--------------------------------------	--

SECTOR

Morfología, Densidad, Actividad Inmobiliaria, Destino, Equipamiento, Vías Importantes, Distancias :

Propiedad de forma regular, plana, inserto dentro de un area agricola, y con pasaje de acceso que no contiene salida. Se encuentra cercano a vías de transito medio alto, con buena locomoción y urbanización. Su caracter es agricola.

El siguiente cuadro podrá dejar de ser llenado para propiedades que deriven de Proyectos Inmobiliarios nuevos o con antigüedad inferior a dos años y Sin ampliaciones.

NORMATIVA		ZONA RURAL		Vivienda		Densif. Viv. y equipamiento	
Zona Edificación:		AGRICOLA EN SU MAYORIA		Superficie predial mínima:			
Zona de Usos:				Fronte predial mínimo:			
Usos Permitidos :		Todos los que el SAG y el municipio permita.		Coefficiente de ocupación de suelo:			
				Coef. Máximo de Constructibilidad:			
				Altura máxima:			
				Estacionamientos y circulación:			
				Densidad bruta máxima (hab/ha):			
				Antejardín:			
Usos Prohibidos :		Todos los que el SAG y el municipio exija.		Distanciamiento mínimo a medianeros:			
				Sistema de Agrupamiento:			
				Dist. entre línea ciego y Edificación Actual:			

CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION

PROGRAMA :

No existe programa arquitectonico descriptible.

Construcción:	Régimen:	Propio, Uso Goce	No. De Pisos:	Aislación:	Piscina:	Calefacción:	
Clase:	Acogido:		Sup. Prendable:	Closet:	Instal. Eléctricas:	Cierres Exteriores:	
Calidad:	Antigüedad :		V. Útil Remanente:	Muebles:	Gas:	Cierres Interiores:	
Tipo agrupamiento existente	Aislado	N° DORMITORIOS	N° BAÑOS	N° COCINAS	N° BODEGAS	N° RECINTOS HABITABLES	No. De Estacionam.:
ESTAR-COMEDOR							

ESTRUCTURA :

El terreno no posee construcciones valorables.

TERMINACIONES :

El terreno no posee construcciones valorables.

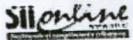
FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS

FOTOGRAFIAS:

- 1.- Frente de terreno
- 2.- Camino de acceso
- 3.- Vista Poniente de terreno
- 4.- Camino de acceso
- 5.- Primeros 100 m de camino
- 6.- Vista hacia Capellania



PLANOS o CROQUIS



Noviembre de 2012

CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL
(NO ACREDITA DOMINIO DE LA PROPIEDAD)

Avalúo en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2012

Comuna : SANTA CRUZ
 Número de Rol : 00540-00140
 Dirección o Nombre de la Propiedad : LA CAPELLANIA PC 3 LT 7
 Destino de la Propiedad : AGRICOLA
 Nombre del Propietario : ESPINOZA MEJIAS MARCO ANTONIO
 Rol Unico Tributario : 11.110.400-K

AVALUO TOTAL	:	\$	3.691.468
AVALUO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	3.691.468
AVALUO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	0
AÑO TERMINO DE EXENCION	:		

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.

Nota para el destinatario: Si desea verificar los antecedentes de este Certificado diríjase a www.sii.cl

Por Orden del Director

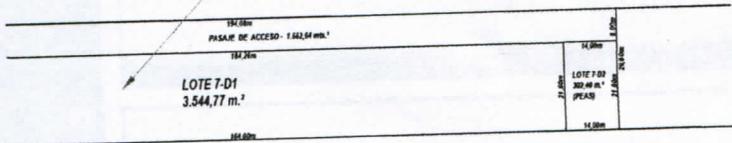
Ernesto Terán Moreno

Ernesto Terán Moreno
Subdirector de Avalúos
Servicio de Impuestos Internos

FIRMA DE LA PERSONA QUE PRESENTA ESTE CERTIFICADO
 NOMBRE :
 RUT :
 FECHA : 29 de Noviembre de 2012

LOTE 6

Georeferenciación
 Latitud: 34°38'29.78"
 Longitud: 71°20'25.18"



LOTE 8

PLANO DE SUBDIVISIÓN

[Handwritten signature]

**INFORME DE TASACION
GARANTIAS GENERALES**

TASACION BIEN RAIZ RURAL	
FECHA	29/11/2012
UF	22.876,49

BIENES RAICES RURALES

RESUMEN DE DATOS

SOLICITANTE	Santa Cruz
Solicitante	Ilustre municipalidad de Santa Cruz
CLIENTE	Ilustre municipalidad de Santa Cruz
RUT cliente	69.090.600-7
PROPIETARIO	Marco Antonio Espinoza Mejias
RUT propietario	11.110.400-K
DIRECCIÓN propiedad	Capellania, Camino Interior s/n
Nombre Loteo o Conjunto	Santa Cruz
ROL DE AVALUO	540 - 140 DEFINITIVO
COMUNA - CIUDAD	Santa Cruz Santa Cruz
REGION	Sexta
TASADOR	Pablo Cárdenas Neira
RUT :	14.048.708-2
EMPRESA	
RUT :	

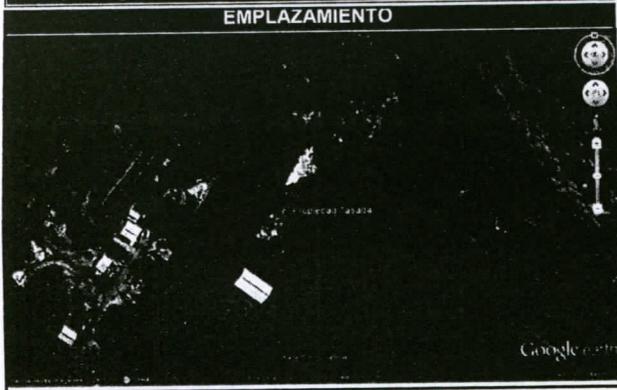
ANTECEDENTES

Mercado Objetivo	SI
Antigüedad	
VIDA UTIL REMANENTE	
AVALUO FISCAL (\$)	3,691,468
ACOGIDA A	
DFL 2	
SELLO VERDE	NO APLICA
COPROPIEDAD INMOB.	NO
OCUPANTE	Sin Ocupante
DESTINO SEGÚN SII	Agrícola
TIPO DE BIEN	Terreno
USO ACTUAL	Sitio Eriazo
PERMISO EDIFICACION N°	
RECEPCION FINAL N°	
EXPROPIACION	NO

PLANO DE UBICACION



EMPLAZAMIENTO



DESCRIPCION GENERAL

Propiedad ubicada a un costado del radio urbano de la comuna de Santa Cruz, actualmente con vocación agrícola. Actualmente a su alrededor se encuentra una gran oferta de terrenos en venta, potenciados por la alta plusvalía que contraen los proyectos en desarrollo. El terreno corresponde a un terreno sin edificar, plano, de buenas proporciones, con una superficie aproximada de 302,40 m², según plano facilitado por municipio. El terreno se encuentra en trámite de subdivisión y roles. El terreno no cuenta con los servicios de urbanización instalados. El avalúo fiscal reflejado corresponde al matriz.

FOTO PRINCIPAL



[Handwritten Signature]

Arquitecto - Tasador: Pablo Andrés Cárdenas Neira
RUT: 14.048.708-2

VALORES RECOMENDADOS	\$	UF
VALOR COMERCIAL	3.628.800	159
VALOR LIQUIDEZ 0%	-	-
MONTO SEGURO	-	-

DESCRIPCIONES

[Handwritten Signature]

1.-VALOR DE RENTA

El valor de renta mensual no es apreciable con la superficie indicada.

Renta Mensual (U.F.)	-
Meses	11,00
R. Liquida Anual (U.F.)	-
Tasa (%)	3,0%
Valor SEGUN Renta (U.F.)	-

CANON ARRIENDO - UF/M2 UTIL

2.-CUADRO DE AVALUOS

En cuadro analizar desglosadamente las superficies afectas a expropiación sobre terreno y edificaciones. Desglosar demarcando en rojo las superficies sin recepción de obras. Identificar las superficies prendables

USO EXCLUSIVO TASACIONES

AVALUOS	Unidad	Cantidad	\$ / m2	U.F. / m2	Valor \$	Valor U.F.	USO EXCLUSIVO TASACIONES	
							Valor visado UF	Valor Seguro UF
Terreno								
Superficie de Terreno	1,00	302,40	12.000	0,52	3.628.800	159	159	
					-	-	-	
					-	-	-	
Subtotal Terrenos		302,40	12.000	0,52	3.628.800	159	159	
Construcciones:	Prenda	Recep.						
					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	
Subtotal Construcciones					-	-	-	
Obras Complementarias:								
					-	-	-	
					-	-	-	
Valor U.F. :	22.876,49	Fecha:	29/11/2012	TOTAL COMERCIAL	3.628.800	159	159	-

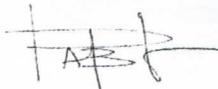
3.- ANALISIS DE MUESTRAS

Muestra (Departamentos - Ofic. - Locales)	M² Total	M² Terraza	Antigüedad	Obras anexas	(Com./m² útiles)	(V. Com./ m² total)	Valor Comercial
		-			-	0	
		-			-	0	
		-			-	0	
PROMEDIO ANALIZADO						0	# DIV/0 159

Muestra (viviendas - Terrenos)	M² terreno	M² const	Antigüedad	Obras anexas	(Com /m² terreno)	Com./ m² const)	Valor Comercial
Callejon Capellania s/n	1.500,00	-			0,52	-	787
Callejon Capellania s/n - Isla del guindo	5.200,00				0,38	-	1.967
Capellania s/n	2.000,00				0,55	-	1.093
PROMEDIO ANALIZADA	2.900,00				0,44		1.282
	302,40				0,52		159

VALOR FINAL RECOMENDADO

El valor final recomendado corresponde a lo obtenido en las referencias de mercado extraídas luego del analisis de la propiedad tasada y a los indices de valores m2 de terreno existentes en el lugar..



Nombre y Firma:

Valor Comercial:	\$	3.628.800	U.F.:	159
Valor Liquidez:	\$	-	U.F.:	-
Valor Seguro:	\$	-	U.F.:	-

DIAGNOSTICO PROFESIONAL, VALORES DE REFERENCIA

Los valores de referencia se obtienen de muestras obtenidas en terreno y que hoy en día se encuentran dentro del mercado de ofertas y ventas. El terreno es de poca superficie y por sus características de emplazamiento su precio no responde a los canones propios de zonas urbanas cercanas, ni ha terrenos con fines agrícolas. Las referencias están ubicadas a pocos metros de la propiedad en estudio y cuentan con urbanización casi completa, solo faltando red de alcantarillado público. El terreno no cuenta con los servicios de urbanización instalados.



TERRENO

Descripción, Expropiación, Plan Regulador :

El terreno no posee franja de expropiación.

TERRENO				SECTOR										
Superficie:		Forma:	Regular	Antejardín:		mtrs.	Características:	Rural	Calidad:	Buena	Centros Comerciales:	2500	mtrs.	
Fronte Principal:	14	Acera:	No tiene	Electricidad:	No Tiene		Conserv. del Sector:	Buena	Ubicación Calle:	Sin Salida	Colegios:	1500	mtrs.	
Contrafrente:	14	Calzada:	Tierra	Agua Potable:	No Tiene		Conjunto Residencial:	Loteo	Clinicas	2500	mtrs.	Locomoción:	50	mtrs.
Fondo:	21,6	Solera:	No Tiene	Alcantarillado:	No Tiene		Interés por Sector:	Medio	Comercio:	2500	mtrs.	Religioso	100	mtrs.

Los siguientes campos deben ser analizados y desglosados en cuadro de valorización según afecte a la garantía

Terreno afecto a expropiación	NO	Sup. Terreno afecto	0	m2.	Expropiación afecta a edificaciones		Expropiación afecta a valor Garantía	
-------------------------------	----	---------------------	---	-----	-------------------------------------	--	--------------------------------------	--

SECTOR

Morfología, Densidad, Actividad Inmobiliaria, Destino, Equipamiento, Vías Importantes, Distancias :

Propiedad de forma regular, plana, inserto dentro de un area agricola, y con pasaje de acceso que no contiene salida. Se encuentra cercano a vías de transito medio alto, con buena locomoción y urbanización. Su caracter es agricola.

El siguiente cuadro podrá dejar de ser llenado para propiedades que deriven de Proyectos Inmobiliarios nuevos o con antigüedad inferior a dos años y Sin ampliaciones.

NORMATIVA		ZONA RURAL	Superficie predial mínima:	Vivienda	Densif. Viv. y equipamiento
Zona Edificación:		AGRICOLA EN SU MAYORIA	Fronte predial mínimo:		
Zona de Usos:		Todos los que el SAG y el municipio permita.	Coefficiente de ocupación de suelo:		
Usos Permitidos :			Coef. Máximo de Constructibilidad:		
			Altura máxima:		
			Estacionamientos y circulación:		
			Densidad bruta máxima (hab/há):		
			Antejardín:		
Usos Prohibidos :		Todos los que el SAG y el municipio exija.	Distanciamiento mínimo a medianeros:		
			Sistema de Agrupamiento:		
			Dist. entre linea cierre y Edificación Actual:		

CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION

PROGRAMA :

No existe programa arquitectonico descriptible.

Construcción:	Régimen:	Propio, Uso Goce	No. De Pisos:	Aislación:	Piscina:	Calefacción:	
Clase:	Acogido:		Sup. Prendable:	Closet:	Instal. Eléctricas:	Cierres Exteriores:	
Calidad:	Antigüedad :		V. Útil Remanente:	Muebles:	Gas:	Cierres Interiores:	
Tipo agrupamiento existente	Aislado	N° DORMITORIOS	N° BAÑOS	N° COCINAS	N° BODEGAS	N° RECINTOS HABITABLES	No. De Estacionam.:
ESTAR-COMEDOR							

ESTRUCTURA :

El terreno no posee construcciones valorables.

TERMINACIONES :

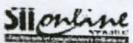
El terreno no posee construcciones valorables.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



- FOTOGRAFIAS:
- 1.- Frente de terreno
 - 2.- Camino de acceso
 - 3.- Vista Poniente de terreno
 - 4.- Camino de acceso
 - 5.- Primeros 100 m de camino
 - 6.- Vista hacia Capellania

PLANOS o CROQUIS



Noviembre de 2012

CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL
(NO ACREDITA DOMINIO DE LA PROPIEDAD)

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2012

Comuna : SANTA CRUZ
 Número de Rol : 00840-00140
 Dirección o Nombre de la Propiedad : LA CAPELLANIA PC 3 LT 7
 Destino de la Propiedad : AGRICOLA
 Nombre del Propietario : ESPINOZA MEJIAS MARCO ANTONIO
 Rol Único Tributario : 11.110.400-K

AVALUO TOTAL	: \$	3.631.468
AVALUO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	3.631.468
AVALUO AFECTO A IMPUESTO	: \$	0
AÑO TERMINO DE EXENCION	:	

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.

Nota para el destinatario: Si desea verificar los antecedentes de este Certificado diríjase a www.sii.cl

Por Orden del Director

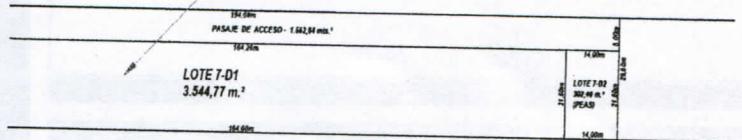
Ernesto Terán Moreno

Ernesto Terán Moreno
 Subdirector de Avalúos
 Servicio de Impuestos Internos

FIRMA DE LA PERSONA QUE PRESENTA ESTE CERTIFICADO
 NOMBRE :
 RUT :
 FECHA : 29 de Noviembre de 2012

LOTE 6

Georeferenciación
 Latitud: 34°38'28.76"
 Longitud: 71°30'28.18"



LOTE 8

PLANO DE SUBDIVISIÓN

[Handwritten signature]

**INFORME DE TASACION
GARANTIAS GENERALES**

TASACION BIEN RAIZ RURAL	
FECHA	28/11/2012
UF	22.871,93

BIENES RAICES RURALES

RESUMEN DE DATOS

SOLICITANTE	Santa Cruz
Solicitante	Ilustre municipalidad de Santa Cruz
CLIENTE	Ilustre municipalidad de Santa Cruz
RUT cliente	69.090.600-7
PROPIETARIO	Sucesión Manuel Jose Muñoz Galvez
RUT propietario	
DIRECCIÓN propiedad	Camino Interior s/n - Isla de Yaquil
Nombre Loteo o Conjunto	Isla de Guindo
ROL DE AVALUO	531 - 025 DEFINITIVO
COMUNA - CIUDAD	Santa Cruz Santa Cruz
REGION	Sexta
TASADOR	Pablo Cárdenas Neira
RUT :	14.048.708-2
EMPRESA	
RUT :	

ANTECEDENTES

Mercado Objetivo	SI
Antigüedad	
VIDA UTIL REMANENTE	
AVALUO FISCAL (\$)	8,586,589
ACOGIDA A	
DFL 2	
SELLO VERDE	NO APLICA
COPROPIEDAD INMOB.	NO
OCUPANTE	Sin Ocupante
DESTINO SEGÚN SII	Habitación
TIPO DE BIEN	Terreno
USO ACTUAL	Sitio Eriazo
PERMISO EDIFICACION N°	
RECEPCION FINAL N°	
EXPROPIACION	NO



DESCRIPCION GENERAL

Propiedad ubicada en el extremo oriente de la zona urbana de Santa Cruz, dentro de un sector rural de nivel socioeconómico medio a bajo. La propiedad contempla buena superficie de terreno libre y buen porcentaje de frente al pasaje de acceso. A su alrededor se ubican residencias unifamiliares, que acompañan al camino ripiado que une Chomedahue con Isla del Guindo. Su plusvalía será reflejada cuando existan mejoras en las vías de comunicación entre el sector urbano y rural. El terreno cuenta con una superficie aproximada de 0,5 Há. sin edificaciones valorables, con cierres en polines y maleza en deslinde con estero Chimbarongo. La superficie se obtuvo de documentos entregados por propietario.



Arquitecto - Tasador: Pablo Andrés Cárdenas Neira
RUT: 14.048.708-2

VALORES RECOMENDADOS		\$	UF
VALOR COMERCIAL		20.520.000	897
VALOR LIQUIDEZ	0%	-	-
MONTO SEGURO		-	-

DESCRIPCIONES

1.-VALOR DE RENTA

El valor de renta se obtiene de tendencias de arriendo semestral, fraccionado en renta mensual, teniendo presente que las rentas mensuales de fines agrícolas son distintas a las inmobiliarias, por lo que el valor obtenido por este medio es solo referencial.

Renta Mensual (U.F.)	2,00
Meses	11,00
R. Liquida Anual (U.F.)	22,00
Tasa (%)	3,0%
Valor SEGUN Renta (U.F.)	733

CANON ARRIENDO

UF/M2 UTIL

2.-CUADRO DE AVALUOS

En cuadro analizar desglosadamente las superficies afectas a expropiación sobre terreno y edificaciones. Desglosar demarcando en rojo las superficies sin recepción de obras. Identificar las superficies prendables

USO EXCLUSIVO TASACIONES

							Valor visado UF	Valor Seguro UF
AVALUOS	Unidad	Cantidad	\$ / m2	U.F. / m2	Valor \$	Valor U.F.		
Terreno	1,00	4.560,00	4.500	0,20	20.520.000	897	897	
Superficie de Terreno					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	
Subtotal Terrenos		4.560,00	4.500	0,20	20.520.000	897	897	
Construcciones:	Prenda	Recep.					-	
					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	
Subtotal Construcciones					-	-	-	
Obras Complementarias:							-	
					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	
Valor U.F.:	22.871,93	Fecha:	28/11/2012	TOTAL COMERCIAL	20.520.000	897	897	

3.- ANALISIS DE MUESTRAS

Muestra (Departamentos - Ofic. - Locales)	M² Total	M² Terraza	Antigüedad	Obras anexas	(Com./m² útiles)	(V. Com./ m² total)	Valor Comercial
					-	0	
					-	0	
					-	0	
					-	0	#¡DIV/0!
PROMEDIO ANALIZADO					-	0	897

Muestra (viviendas - Terrenos)	M² terreno	M² const	Antigüedad	Obras anexas	(Com /m² terreno)	Com./ m² const)	Valor Comercial
Ruta Raul de Ramon s/n Chomedahue	5.000,00	-			0,22	-	1.093
Camino Isla del Guindo, Chomedahue	2.500,00				0,26	-	656
Camino Isla del Guindo, Chomedahue	12.500,00				0,12	-	1.530
Camino Isla del Guindo, Chomedahue	6.666,67				0,16	-	1.093
PROMEDIO ANALIZADA	4.560,00				0,20	-	897

VALOR FINAL RECOMENDADO

El valor final recomendado corresponde a lo obtenido en las referencias de mercado extraídas luego del análisis de la propiedad tasada y a los índices de valores m2 de terreno existentes en el lugar..

Nombre y Firma:

Valor Comercial:	\$	20.520.000	U.F.:	897
Valor Liquidez:	\$	-	U.F.:	-
Valor Seguro:	\$	-	U.F.:	-

DIAGNOSTICO PROFESIONAL, VALORES DE REFERENCIA

Los valores de referencia se obtienen de muestras obtenidas en terreno y que hoy en día se encuentran dentro del mercado de ofertas y ventas. La propiedad tasada responde a un mercado poco masivo para la ciudad, lo que influye en la valoración del metro cuadrado de terreno. Las referencias son propiedades con fines residenciales en su mayoría exceptuando la número tres, que corrende a destino agrícola. La cercanía con el estero Chimbarongo hace relativa un deslinde definitivo en el sector norte.



TERRENO

Descripción, Expropiación, Plan Regulador :

El terreno no posee franja de expropiación.

TERRENO					SECTOR									
Superficie:		Forma:	Irregular	Antejardín:		mtrs.	Características:	Rural	Calidad:	Bueno	Centros Comerciales:	4000	mtrs.	
Fronte Principal:	65	Acera:	No tiene	Electricidad:	Aerea		Conserv. del Sector:	Buena	Ubicación Calle:	Sin Salida	Colegios:	1500	mtrs.	
Contrafronle:	60	Calzada:	Tierra	Agua Potable:	Matriz		Conjunto Residencial:	Loteo	Clinicas:	4000	mtrs.	Locomoción:	50	mtrs.
Fondo:	71	Solera:	No Tiene	Alcantarillado:	No Tiene		Interés por Sector:	Medio	Comercio:	4000	mtrs.	Religioso:	150	mtrs.

Los siguientes campos deben ser analizados y desglosados en cuadro de valorización según afecte a la garantía

Terreno afecto a expropiación	NO	Sup. Terreno afecto	0	m2.	Expropiación afecta a edificaciones		Expropiación afecta a valor Garantía	
-------------------------------	----	---------------------	---	-----	-------------------------------------	--	--------------------------------------	--

SECTOR

Morfología, Densidad, Actividad Inmobiliaria, Destino, Equipamiento, Vías Importantes, Distancias :

Propiedad de forma irregular, plana, con deslinde hacia el estero Chimbarrongo. Cuenta con facilidades de Luz electrica y agua potable, del comite Chomedahue Isla del Guindo. Se encuentra hacia el interior del camino ripiado que une Chomedahue con Isla del Guindo, por acceso de pasaje con retorno al final del recorrido. Posee buenas proporciones de frente y fondo.

El siguiente cuadro podrá dejar de ser llenado para propiedades que deriven de Proyectos Inmobiliarios nuevos o con antigüedad inferior a dos años y Sin ampliaciones.

NORMATIVA		Vivienda	Densif. Viv. y equipamiento
Zona Edificación:	ZONA RURAL		
Zona de Usos:	AGRICOLA EN SU MAYORIA		
Usos Permitidos :	Todos los que el SAG y el municipio permita.		
		Superficie predial mínima:	
		Fronte predial mínimo:	
		Coefficiente de ocupación de suelo:	
		Coef. Máximo de Constructibilidad:	
		Altura máxima:	
		Estacionamientos y circulación:	
		Densidad bruta máxima (hab/há):	
		Antejardín:	
Usos Prohibidos :	Todos los que el SAG y el municipio exija.	Distanciamiento mínimo a medianeros:	
		Sistema de Agrupamiento:	
		Dist. entre línea cierre y Edificación Actual:	

CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION

PROGRAMA :

No existe programa arquitectonico descriptible.

Construcción:	Régimen:	Propio, Uso Goce	No. De Pisos:	Aislación:	Piscina:	Calefacción:	
Clase:	Acogido:		Sup. Prendable:	Closet:	Instal. Eléctricas:	Cierres Exteriores:	
Calidad:	Antigüedad :		V. Util Remanente:	Muebles:	Gas:	Cierres Interiores:	
Tipo agrupamiento existente	Aislado	N° DORMITORIOS	N° BAÑOS	N° COCINAS	N° BODEGAS	N° RECINTOS HABITABLES	No. De Estacionam.:
ESTAR-COMEDOR							

ESTRUCTURA :

El terreno no posee construcciones valorables.

TERMINACIONES :

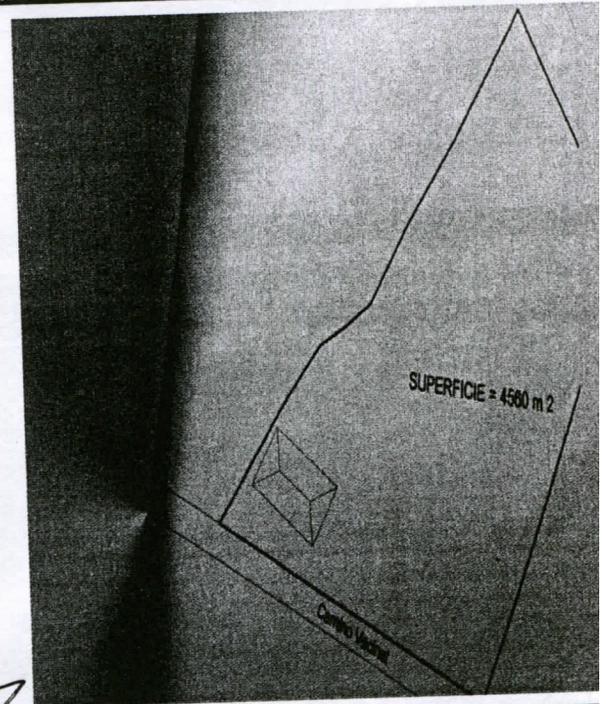
El terreno no posee construcciones valorables.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS

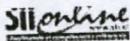


- FOTOGRAFIAS:
- 1.- Interior de Lote
 - 2.- Vista hacia el puente
 - 3.- Vista hacia el norte
 - 4.- Vista hacia el norte
 - 5.- Vista hacia el rio
 - 6.- Casas Vecinas

PLANOS o CROQUIS



Noviembre de 2012



CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL
(NO ACREDITA DOMINIO DE LA PROPIEDAD)

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2012

Comuna : SANTA CRUZ
 Número de Rol : 00530-00325
 Dirección o Nombre de la Propiedad : ISLA DEL GUIINDO
 Destino de la Propiedad : HABITACION
 Nombre del Propietario : SUC. CABELLO GALVEZ MANUEL JOSE
 Rol Único Tributario : 1-9

AVALUO TOTAL	: \$	8.586.589
AVALUO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	8.586.589
AVALUO AFECTO A IMPUESTO	: \$	0
AÑO TERMINO DE EXENCION	:	

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.

Nota para el destinatario: Si desea verificar los antecedentes de este Certificado diríjase a www.sii.cl

Por Orden del Director

Ernesto Terán Moreno

Ernesto Terán Moreno
Subdirector de Avalúos
Servicio de Impuestos Internos

FIRMA DE LA PERSONA QUE PRESENTA ESTE CERTIFICADO
 NOMBRE :
 RUT :
 FECHA : 22 de Noviembre de 2012

INFORME DE TASACION
GARANTIAS GENERALES

TASACION BIEN RAIZ RURAL	
FECHA	28/11/2012
UF	22.871,93

BIENES RAICES RURALES

RESUMEN DE DATOS	
SOLICITANTE	Santa Cruz
Solicitante	Ilustre municipalidad de Santa Cruz
CLIENTE	Ilustre municipalidad de Santa Cruz
RUT cliente	69.090.600-7
PROPIETARIO	Sucesión Manuel Jose Muñoz Galvez
RUT propietario	
DIRECCIÓN propiedad	Camino Interior s/n - Isla de Yaquil
Nombre Loteo o Conjunto	Isla de Guindo DEFINITIVO
ROL DE AVALUO	531 - 025 Santa Cruz
COMUNA - CIUDAD	Santa Cruz
REGION	Sexta
TASADOR	Pablo Cárdenas Neira
RUT :	14.048.708-2
EMPRESA	
RUT :	

ANTECEDENTES	
Mercado Objetivo	SI
Antigüedad	
VIDA UTIL REMANENTE	
AVALUO FISCAL (\$)	8,586,589
ACOGIDA A	
DFL 2	
SELLO VERDE	NO APLICA
COPROPIEDAD INMOB.	NO
OCUPANTE	Sin Ocupante
DESTINO SEGUN SII	Habitación
TIPO DE BIEN	Terreno
USO ACTUAL	Sitio Eríazo
PERMISO EDIFICACION N°	
RECEPCION FINAL N°	
EXPROPIACION	NO



DESCRIPCION GENERAL
Propiedad ubicada en el extremo oriente de la zona urbana de Santa Cruz, dentro de un sector rural de nivel socioeconomico medio a bajo. La propiedad contempla una buena superficie de terreno libre y buen porcentaje de frente al pasaje de acceso. A su alrededor se ubican residencias unifamiliares, que acompañan al camino ripiado que une Chomedahue con Isla del Guindo. Su plusvalía será reflejada cuando existan mejoras en las vías de comunicación entre el sector urbano y rural. El terreno cuenta con una superficie aproximada de 0,5 Há. sin edificaciones valorables, con cierres en polines y maleza en deslinde con estero Chimbarongo. La superficie se obtuvo de documentos entregados por propietario.



Arquitecto - Tasador: Pablo Andrés Cárdenas Neira
RUT: 14.048.708-2

VALORES RECOMENDADOS	\$	UF
VALOR COMERCIAL	20.520.000	
VALOR LIQUIDEZ	0%	
MONTO SEGURO		

DESCRIPCIONES

1.-VALOR DE RENTA

El valor de renta se obtiene de tendencias de arriendo semestral, fraccionado en renta mensual, teniendo presente que las rentas mensuales de fines agrícolas son distintas a las inmobiliarias, por lo que el valor obtenido por este medio es solo referencial.

Renta Mensual (U.F.)	2,00
Meses	11,00
R. Liquida Anual (U.F.)	22,00
Tasa (%)	3,0%
Valor SEGUN Renta (U.F.)	733

CANON ARRIENDO	-	UF/M2 UTIL
----------------	---	------------

2.-CUADRO DE AVALUOS

En cuadro analizar desglosadamente las superficies afectas a expropiación sobre terreno y edificaciones. Desglosar demarcando en rojo las superficies sin recepción de obras. Identificar las superficies prendables

USO EXCLUSIVO TASACIONES

AVALUOS	Unidad	Cantidad	\$ / m2	U.F. / m2	Valor \$	Valor U.F.	Valor visado UF	Valor Seguro UF
Terreno								
Superficie de Terreno	1,00	4.560,00	4.500	0,20	20.520.000	897	897	
					-	-	-	
					-	-	-	
Subtotal Terrenos		4.560,00	4.500	0,20	20.520.000	897	897	
Construcciones:	Prenda	Recep.						
					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	
Subtotal Construcciones					-	-	-	
Obras Complementarias:								
					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	
					-	-	-	

Valor U.F. :	22.871,93	Fecha:	28/11/2012	TOTAL COMERCIAL	20.520.000	897	897	
--------------	-----------	--------	------------	------------------------	------------	-----	-----	--

3.- ANALISIS DE MUESTRAS

Muestra (Departamentos - Ofic. - Locales)	M² Total	M² Terraza	Antigüedad	Obras anexas	(Com./m² útiles)	(V. Com./ m² total)	Valor Comercial
		-			-	0	
		-			-	0	
		-			-	0	
PROMEDIO ANALIZADO					-	0	#¡DIV/0! 897

Muestra (viviendas - Terrenos)	M² terreno	M² const	Antigüedad	Obras anexas	(Com /m² terreno)	Com./ m² const)	Valor Comercial
Ruta Raul de Ramon s/n Chomedahue	5.000,00	-			0,22	-	1.093
Camino Isla del Guindo, Chomedahue	2.500,00	-			0,26	-	656
Camino Isla del Guindo, Chomedahue	12.500,00	-			0,12	-	1.530
PROMEDIO	6.666,67	-			0,16	-	1.093
ANALIZADA	4.560,00	-			0,20	-	897

VALOR FINAL RECOMENDADO

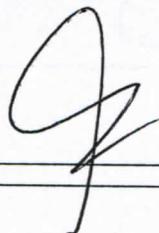
El valor final recomendado corresponde a lo obtenido en las referencias de mercado extraídas luego del análisis de la propiedad tasada y a los índices de valores m2 de terreno existentes en el lugar..

Nombre y Firma:

Valor Comercial:	\$	20.520.000	U.F.:	897
Valor Liquidez:	\$	-	U.F.:	-
Valor Seguro:	\$	-	U.F.:	-

DIAGNOSTICO PROFESIONAL. VALORES DE REFERENCIA

Los valores de referencia se obtienen de muestras obtenidas en terreno y que hoy en día se encuentran dentro del mercado de ofertas y ventas. La propiedad tasada responde a un mercado poco masivo para la ciudad, lo que influye en la valoración del metro cuadrado de terreno. Las referencias son propiedades con fines residenciales en su mayoría exceptuando la número tres, que corrende a destino agrícola. La cercanía con el estero Chimbarongo hace relativa un deslinde definitivo en el sector norte.



TERRENO

Descripción, Expropiación, Plan Regulador :
El terreno no posee franja de expropiación.

TERRENO					SECTOR						
Superficie:	Forma:	Irregular	Antejardín:	mtrs.	Características:	Rural	Calidad:	Buena	Centros Comerciales:	4000	m ²
Fronte Principal:	Acera:	No tiene	Electricidad:	Aerea	Conserv. del Sector:	Buena	Ubicación Calle:	Sin Salida	Colegios:	1500	m ²
Contrafrente:	Calzada:	Tierra	Agua Potable:	Matriz	Conjunto Residencial:	Loteo	Clinicas:	4000	Locomoción:	50	m ²
Fondo:	Solera:	No Tiene	Alcantarillado:	No Tiene	Interés por Sector:	Medio	Comercio:	4000	Religioso:	150	m ²

Los siguientes campos deben ser analizados y desglosados en cuadro de valorización según afecte a la garantía

Terreno afecto a expropiación	NO	Sup. Terreno afecto	0	m ²	Expropiación afecta a edificaciones		Expropiación afecta a valor Garantía	
-------------------------------	----	---------------------	---	----------------	-------------------------------------	--	--------------------------------------	--

SECTOR

Morfología, Densidad, Actividad Inmobiliaria, Destino, Equipamiento, Vías Importantes, Distancias :

Propiedad de forma irregular, plana, con deslinde hacia el estero Chimbarrongo. Cuenta con facilidades de Luz eléctrica y agua potable, del comite Chomedahue Isla del Guindo. Se encuentra hacia el interior del camino ripiado que une Chomedahue con Isla del Guindo, por acceso de pasaje con retorno al final del recorrido. Posee buenas proporciones de frente y fondo.

El siguiente cuadro podrá dejar de ser llenado para propiedades que deriven de Proyectos Inmobiliarios nuevos o con antigüedad inferior a dos años y Sin ampliaciones.

NORMATIVA		Vivienda	Densif. Viv. y equipamiento
Zona Edificación:	ZONA RURAL		
Zona de Usos:	AGRICOLA EN SU MAYORIA		
Usos Permitidos :	Todos los que el SAG y el municipio permita.		
Usos Prohibidos :	Todos los que el SAG y el municipio exija.		

CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION

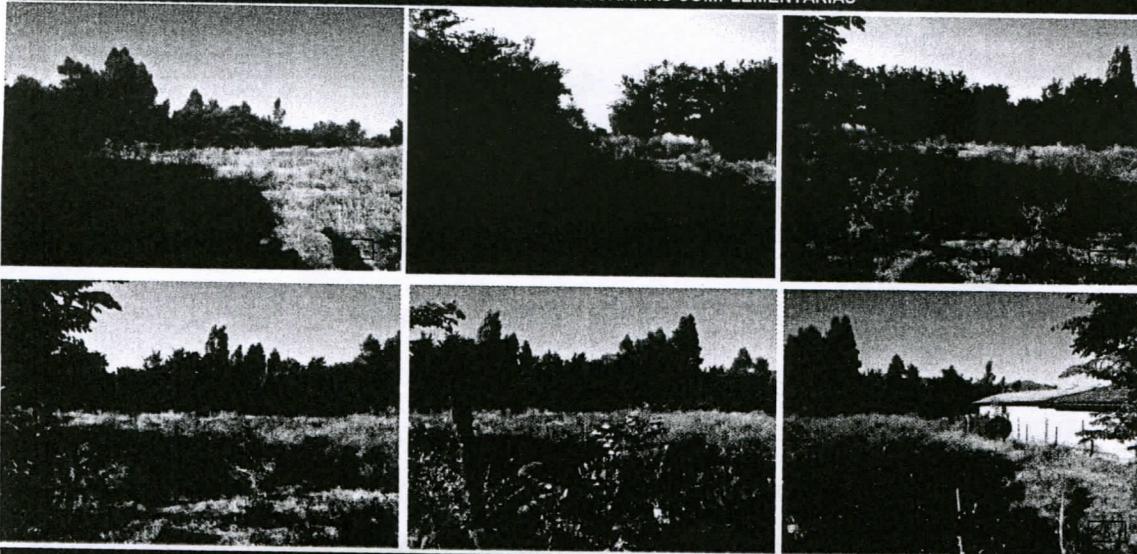
PROGRAMA :
No existe programa arquitectonico descriptible.

Construcción:	Régimen:	Propio, Uso Goce	No. De Pisos:	Aislación:	Piscina:	Calefacción:	
Clase:	Acogido:		Sup. Prendable:	Closet:	Instal. Eléctricas:	Cierres Exteriores:	
Calidad:	Antigüedad :		V. Útil Remanente:	Muebles:	Gas:	Cierres Interiores:	
Tipo agrupamiento existente	Aislado	N° DORMITORIOS	N° BAÑOS	N° COCINAS	N° BODEGAS	N° RECINTOS HABITABLES	No. De Estacionam.:
ESTAR-COMEDOR							

ESTRUCTURA :
El terreno no posee construcciones valorables.

TERMINACIONES :
El terreno no posee construcciones valorables.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



- FOTOGRAFIAS:
- 1.- Interior de Lote
 - 2.- Vista hacia el poniente
 - 3.- Vista hacia el norte
 - 4.- Vista hacia el río
 - 5.- Vista hacia el río
 - 6.- Casas Vecinas

PLANOS o CROQUIS



Noviembre de 2012

CERTIFICADO DE AVALUO FISCAL
(NO ACREDITA DOMINIO DE LA PROPIEDAD)

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2012

Comuna : SANTA CRUZ
 Número de Rol : 00530-00025
 Dirección o Nombre de la Propiedad : ISLA DEL GUINDO
 Destino de la Propiedad : HABITACION
 Nombre del Propietario : SUC. CABELLO GALVEZ MANUEL JOSE
 Rol Único Tributario : 1-9

AVALUO TOTAL	: \$	8.586.589
AVALUO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	8.586.589
AVALUO AFECTO A IMPUESTO	: \$	0
AÑO TERMINO DE EXENCION	:	

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.

Nota para el destinatario: Si desea verificar los antecedentes de este Certificado diríjase a www.sii.cl

Por Orden del Director

E. Terán M.

Ernesto Terán Moreno
Subdirector de Avalúos
Servicio de Impuestos Internos

FIRMA DE LA PERSONA QUE PRESENTA ESTE CERTIFICADO

NOMBRE :
 RUT :
 FECHA : 29 de Noviembre de 2012

