

INFORME DE TASACIÓN URBANA



Tasación T2103028



Antonieta Garay Fernández
Arquitecto
(57) 2216654 - 9 9002 3051
antonietaarq@gmail.com

ANTECEDENTES BÁSICOS.

Nombre Cliente	Ma Angélica Coronil				
Nombre Propietario	Sucesión Carlos Manuel Coronil Betron				
ROL	323-13	Tipo bien	Comercial	Uso	Arrendatarios
Dirección	A FERNANDEZ 671 673			Comuna	Iquique
Avalúo Fiscal	\$	158.488.513	Deuda Contribuciones	\$	1.382.893

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.

Propiedad de calidad constructiva corriente, emplazada vía secundaria de la ciudad, sector de carácter mixto, comercial y habitacional, de calidad corriente, de interés y plusvalía media, en área comercial de calidad corriente. La propiedad tasada esta construida en 2 pisos, remodelada y habilitada para un uso comercial, específicamente hostel, con habitaciones con baño privado y baño común, se observa en regular estado de conservación.

Tipo de área	Urbana	Uso predominante	Habitacional	Antigüedad sector	80 años
Terreno	252,45	Construido	505,51	Calidad	Corriente
		Conservación			Regular

Apreciación de propiedad respecto a mercado.

Propiedad adecuada a mercado, de interés para uso comercial. Se valora total construido, con depreciaciones debido al estado actual de la propiedad, monto de tasación valido con Recepción Final.

TASACIÓN.

Tasación válida desde	8 de abril de 2021	hasta	8 de octubre de 2021	Valor UF	\$	29.409,93
------------------------------	--------------------	-------	----------------------	-----------------	----	-----------

VALOR DE TASACION SEGÚN ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD

VALOR DE TASACIÓN CON RF	
En Pesos	\$ 300.000.000
En U.F.	10.200,64

Análisis Valor de Reposición

En pesos	\$	304.999.502
En U.F.		10.370,63

Análisis Valor por Renta

En Pesos	\$	343.357.143
En U.F.		11.674,87

Análisis Valor de Mercado

En Pesos	\$	273.930.286
En U.F.		9.314,21

El tasador declara lo siguiente:

- 1.- Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
- 2.- Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación ni con las personas que participan de la operación.
- 3.- Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que en esta ficha presenta es totalmente verdadera y no ha obviado nada de importancia.
- 4.- Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener la vivienda y su vecindario están mencionados.
- 5.- Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han

sido preparados por el tasador abajo firmante, el cual no se hará responsable de cambio alguno que pueda ser hecho a este informe por personas distintas al tasador.



Antonieta Garay Fernández

12.443.459-9

Tasador

CARACTERISTICAS DEL TERRENO.

ID.	Ubicación	ROL	Superficie	Valor UF/m ²	Valor \$/m ²	Valor total (\$)
1	A FERNANDEZ 671 673	323-13	252,45 m ²	20,00	\$ 588.199	\$ 148.490.737
Deslinde	medida	Colindante				
Norte	22,00 m	con otro propietario				
Sur	17,00 m	con otro propietario				
Oriente	13,00 m	con calle A. Fernandez				
Poniente	13,00 m	con otro propietario				
Forma	Terreno de forma irregular				Topografía	Pendiente plana
TOTALES TERRENO		252,45 m ²	20	588.199	\$	148.490.737

NORMATIVA	C1 PUEBLO NUEVO				
Subdivisión predial mínima	160,00 m ²	Uso de suelo	Resid/com/equip	Antejardín	no exigible
Altura Máxima	11	Ocupación suelo	70%	Coefficiente constructibilidad	--

*Altura maxima en continuidad, luego aplica OGUC.

DISTANCIAS	A esquina	0 m	A centro ciudad	1,4 km	Accesibilidad	Buena
Vías Principales			Sotomayor		a	140 m
			Amunategui		a	57 m

DESCRIPCION DEL SECTOR

Sector homogéneo, ubicado en área de carácter mixto, eje secundario, pero de alto tráfico, inmediato a ejes estructurantes y área de servicios y comercio de la ciudad, inmediato a ZOFRI.

OBSERVACIONES

Según medidas levantadas en terreno, mide 13 m frente por 22m de fondo, por deslinde Norte y 17m deslinde Sur

ESQUEMA UBICACIÓN Y DESLINDES



CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES.						
ID.	Edificación	Superficie	Valor UF/m2	Depreciado	Valor \$/m ²	Valor total (\$)
1	1°Piso	139,51 m ²	18,00 m ²	13,00	\$ 382.329	\$ 53.338.731
2	1°Piso	101,00 m ²	12,00 m ²	8,00	\$ 235.279	\$ 23.763.223
3	2°Piso	140,00 m ²	18,00 m ²	13,00	\$ 382.329	\$ 53.526.073
2	2°Piso	110,00 m ²	12,00 m ²	8,00	\$ 235.279	\$ 25.880.738
3	3° Piso	15,00 m ²	12,00 m ²	0,00	\$ -	\$ -
Clase estructural		C-Albañilería	Calidad	3-Corriente	Conservación	Regular
Permiso de Edificación		sin /antecedentes		Recepción Final	sin /antecedentes	
PLANIFICACIÓN						
1°Piso Local comercial, 3 baños, 2 cocinas, 1 dormitorio. 6 dormitorios, 2 baños.						
2° Piso 11 dormitorios, 4 baños. 10 dormitorios						
3° Piso Cocina-comedor, 2 dormitorios						
OBRA GRUESA		Calidad		Corriente	Conservación	Bueno
Estructura muros	Albañilería reforzada/madera			Entrepiso	No posee	
Tabiques	Madera/metálico			Techumbre	Madera/cerámica	
TERMINACIONES		Calidad		Corriente	Conservación	Malo
Muros Exteriores	Pintura			Cielos	Losa HA/ Cielo falso	
Muros Interiores	Pintura			Ventanas	Aluminio	
Pav. Húmedos	Cerámico			Puertas	contraplacadas/metálica	
Pav. Secos	Cerámico			Artefactos	no posee	
TOTALES EDIFICACIÓN		505,51 m ²		10,53	\$	156.508.766
OBRAS COMPLEMENTARIAS						
ID	Descripción	ROL	Unidad	Valor		
1	No posee					
TOTALES OBRAS COMPLEMENTARIAS					\$	-
OBSERVACIONES						
Construcciones de calidad corriente, en regular estado de conservación, enfocada a un mercado comercial. No se tuvo antecedentes de Recepción Final, completo programa, de interés por la renta que genera, 3° piso no se valora por considerarse no Regularizable.						
						

ANALISIS DE RENTABILIDAD.

DESCRIPCIÓN		Arriendo mensual			
Ingreso Mensual	\$ 2.200.000	Rentabilidad		95%	Meses 12
Rentabilidad Anual	\$ 24.035.000	Tasa Act.	7%	Valor Total	\$ 343.357.143
TOTALES ANÁLISIS DE RENTABILIDAD					\$ 343.357.143

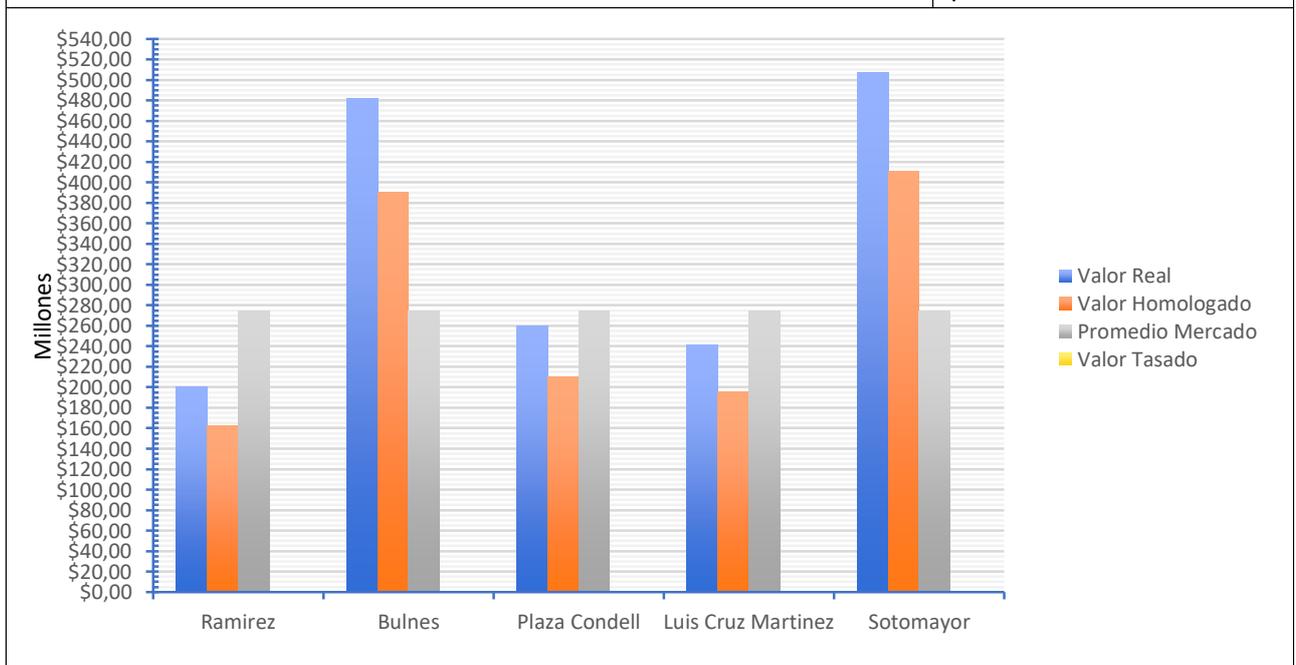
ANALISIS CONDICIONES DE MERCADO.

MUESTRAS

#	Dirección	Terreno	Construido	Ubicación	Edificación	Referencia	Valor (\$)
1	Ramirez	232,00 m ²	170,00 m ²	Similar	Similar	Oferta	\$ 200.000.000
2	Bulnes	530,00 m ²	130,00 m ²	Similar	Muy Inferior	Oferta	\$ 482.227.692
3	Plaza Condell	330,00 m ²	280,00 m ²	Similar	Similar	Oferta	\$ 260.000.000
4	Luis Cruz Martinez	230,00 m ²	120,00 m ²	Similar	Similar	Oferta	\$ 241.700.000
5	Sotomayor	182,00 m ²	182,00 m ²	Similar	Similar	Oferta	\$ 507.000.000
Propiedad Tasada		252,45 m²	505,51 m²				

COEFICIENTES

#	Terreno	Constr.	Ubicación	Edifi.	Factor	Valor Corregido (\$)	Ref.	Valor Equivalente (\$)
1	1,08815	2,97359	0,90	1,00	0,90	\$ 180.000.000	0,9	\$ 162.000.000
2	0,47632	3,88854	1,00	1,40	0,90	\$ 434.004.923	0,9	\$ 390.604.431
3	0,765	1,80539	1,00	1,00	0,90	\$ 234.000.000	0,9	\$ 210.600.000
4	1,09761	4,21258	1,00	1,00	0,90	\$ 217.530.000	0,9	\$ 195.777.000
5	1,38709	2,77753	1,00	1,00	0,90	\$ 456.300.000	0,9	\$ 410.670.000
TOTAL ANÁLISIS CONDICIONES DE MERCADO								\$ 273.930.286



ANEXO FOTOGRAFICO.

