

INFORME DE TASACIÓN N°0092025

10 de Marzo de 2025

I.- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

PROPIETARIO : Hector Ramon Alarcon Romero	<i>Inscripción Conservador B. Raíces</i>	IQUIQUE
RUT : 7.553.662-3	Fs.: 1774	Nº: 2899
TIPO DEL BIEN : <i>Oficinas comerciales c/bodega (local comercial)</i>		Año: 2005

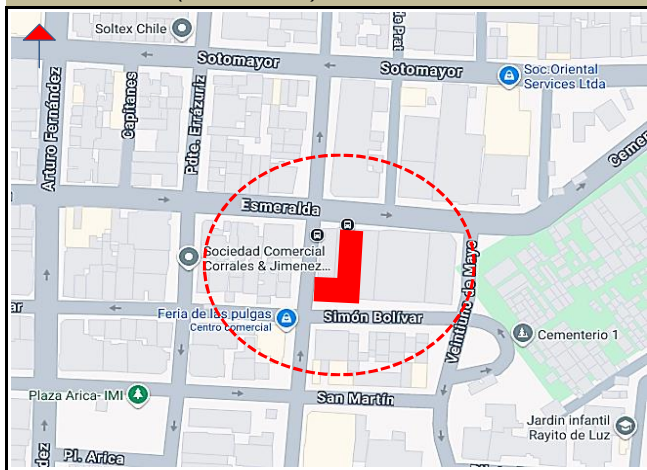
II.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD A TASAR

DIRECCIÓN	: Bolivar n°1364 (esquina 18 septiembre)	COMUNA	: IQUIQUE
LOTEO	: Pueblo nuevo	REGIÓN	: Tarapacá.-
CONJUNTO	: Pueblo nuevo	ROL DE AVALÚO	: 206-3

III.- ANTECEDENTES GENERALES

MERCADO OBJETIVO	:	Si	DESTINO SEGÚN SII	:	Oficina
ANTIGÜEDAD	:	32 Años	COPROP. INMOBILIARIA	:	NO
VIDA ÚTIL REMANENTE	:	28 Años	Ocupante	:	Propietario
AVALÚO FISCAL SII	:	\$ 267.534.318	PERMISO DE EDIFICACIÓN	:	22/93; 322/93; 18/97; 269/97
ACOGIDA A	:	L.G.U.C.	RECEPCIÓN MUNICIPAL	:	186/95; 44/94; 36/98; 153/97
D.F.L. N°2	:	No	EXPROPIACIÓN	:	No

IV.- UBICACIÓN (coordenadas:)



FOTOGRAFÍA PRINCIPAL



V.- VALORES DE TASACIÓN

		PESOS	U.F.	38.789,07
VALOR COMERCIAL TASACIÓN	:	741.275.000	19.110	
VALOR LIQUIDACIÓN	:	593.020.000	15.288,3	80%
VALOR REPOSICIÓN	:	393.060.000	10.133,3	
VALOR SEGURO	:	393.060.000	10.133,3	
VALOR COMERCIAL TERRENO	:	348.215.000	8.977,1	
SUPERFICIE TERRENO	:	497,45		M2
SUPERFICIE EDIFICADA	:	623,15		M2
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	:	30,67		UF/M2
ÍNDICE TERRENO	:	38,42		UF/M2

VI.- CERTIFICACIÓN

EL PROFESIONAL DECLARA LO SIGUIENTE:

- 1.-Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro interés por la propiedad en cuestión, ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
- 2.-Que no tiene interés ni participación en los usos que se hagan de este informe, ni con las personas que participen en cualquier operación.
- 3.-Que ha inspeccionado personalmente el sector, la edificación por dentro y por fuera. La información que este documento presenta es totalmente verdadera y no ha obviado nada de importancia.
- 4.- Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener la edificación están mencionadas.
- 5.- Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe, han sido preparadas por el profesional firmante el cual no se hará responsable por el cambio alguno, que pudiera ser realizado por personas distintas a este.

Observaciones especiales

- 1.- Se tuvo acceso a expediente municipal.-
- 2.- Se comprobó Inscripción en el C.B.R de Iquique.-
- 3.- Construcciones totalmente regularizadas en DOM IQQ
- 4.- Garantía Bancaria estimada: Uf.13.500 (70%)
- 5.- Se tuvo acceso a todos los recintos del inmueble.-
- 6.- Deuda TGR.: \$ 0.-

[Handwritten signature]

ROLLY CABEZAS P.- ARQUITECTO TASADOR SENIOR
Consultor MINVU 1º Cat. / 10.991.374-K - U.A.B.

VII.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL BIEN.-

Se trata de una propiedad comercial esquina, de estructura continua en albañilería reforzada (losa hormigón armado en entre piso) periferia metálica en techumbre y cubierta, tiene dos pisos de altura, con un total construido de 623.15 m2, sobre un terreno regular plano de planta en "L" de 497.45 m2, terminaciones medias-sencillas, de buen a regular estado de conservación, uso comercial con una sala de ventas, vivienda y oficinas en segundo nivel y área de bodega para el almacenamiento de mercaderías, tiene medianeros/muros perimetrales definidos y cierre frontal. Propiedad emplazada en sector comercial consolidado de gran antigüedad de estrato medio, llamado Pueblo Nuevo, cercano a al centro y casco histórico de la ciudad; hoy en día remodelado por equipamientos y locales comerciales de viviendas recicladas (algunas protegidas por conservación histórica); de buena infraestructura pública, edificaciones con terminaciones medias, transporte público todo el día, gran flujo vehicular por vías emplazadoras, buena posición en el mercado por la gran demanda y lo limitado de la oferta, servicios inmediatos. **SE TUVO ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, SUPERFICIES ADOPTADAS POR LEVANTAMIENTO Y DOCUMENTACION ESTUDIADA DEL SII, CONSERVADOR DE BIENES RAICES Y DOM DE IQUIQUE. SUPERFICIES QUE COINCIDEN CON LAS COMPARADAS POR VISTA AEREA (G.EARTH). TIENE EXPEDIENTE MUNICIPAL, SUS CONSTRUCCIONES SE ENCUENTRAN TOTALMENTE REGULARIZADAS POR LO TANTO SE CONSIDERA UNA BUENA GARANTIA BANACARIA.-**

VIII.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.-**ANTECEDENTES DEMOGRÁFICOS:**

CIUDAD	: Iquique.-	COMUNA	: IQUIQUE
POBLACIÓN	: 270.000 Habitantes	TASA DE CRECIMIENTO	: 5,4 %

Sector mixto de relativa antigüedad de estrato medio en plena renovación sector llamado "pueblo nuevo", barrio urbano edificado de la ciudad, destinados en su momento a la autoconstrucción de viviendas comúnmente de tabiquería de madera de calidad (p.oregon), amplios recintos, de uno y dos pisos de altura, que hoy en día en su mayoría han sido remodeladas o transformadas para destinos comerciales con locales y/o oficinas de ventas, situación resultante por la expansión comercial del centro de la ciudad y cercanía a zofri (zona franca) y barrio industrial; de buena infraestructura pública, buen estado de conservación, en general de terminaciones medias-sencillas, transporte público todo el día, gran flujo vehicular por vías emplazadoras, buena posición en el mercado, servicios inmediatos.

IX.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.-

Terreno esquina de superficie regular plano y planta en "L" de 497.45 m2 (18.1 mts. frente por calle Bolívar y contra frente de 9,5 mts, por calle esmeralda x 41.5 m.fondo) Terreno emplazado al costado norte de calle Bolívar, esquina oriente con calle 18 de septiembre. Ni la vivienda ni el terreno se encuentran afecta a expropiación.

DESLINDE NORTE	: 9,5 mts. c/calle esmeralda	DESLINDE ORIENTE	: 41.5 mts. c/ otro st.
DESLINDE SUR	: 18.1 mts. c/calle bolivar	DESLINDE PONIENTE	: 29.5+12.0 mts. c/calle

X.- PLANO REGULADOR.-**C-1 / PUEBLO NUEVO**

Usos Permitidos: comercio, of., industria molesta inofensiva, bodegas, áreas verdes

Usos Prohibidos: vivienda, industrias peligrosas.

Condiciones : 160 m2 sup. min., no exigible frente min. , 100% ocup. de suelo (solo equipamiento).

Antejardín : no exigible , sistema de agrupamiento sin restricción, 4 mts. de ochavo en sitios de esquina.-

XI.- VALOR DE RENTA

Propiedad comercial esquina con programa apto para su uso, calidad media en general de buen estado de conservación, tiene mercado objetivo por potenciales importantes del sector. Renta mensual estimada: \$4.450.000.-

Renta mensual (u.f)	115
Meses	10,0
Renta liq. Anual (u.f)	1150
Tasa (%)	8,0%
Valor según renta (u.f)	14.375,0

XII.- INFORMACIÓN DE MERCADO.-

Para efectos de estimar el valor comercial del inmueble, se ha considerado su emplazamiento, las características físicas y superficies de la propiedad, basada en valores de mercado de costos de reposición de construcciones de similares características constructivas (tipo de estructura y nivel de terminaciones).

XIII.- VALORIZACIÓN.-

AVALUOS	unidad	Cantidad	\$ / m2	U.F. / m2	Valor \$	Valor U.F.
Terrenos:						
Sup. Escriturada y levantada	m2	497,45	700.000	18,05	348.215.000	8.977,14
	m2			0,00	-	-
Subtotal Terrenos		497,45	700.000	18,05	348.215.000	8.977,14
Construcciones:						
(A) Sup. Viv., Oficinas - 2 pisos / C-3	m2	206,40	950.000	24,49	196.080.000	5.055,03
(B) Sup. Baños Galpon - 1 piso / C-4	m2	6,00	720.000	18,56	4.320.000	111,37
(C) Sup. Of. Galpon - 2 pisos / A-4	m2	45,00	380.000	9,80	17.100.000	440,85
(D) Sup. Galpon/bodega / C-3	m2	365,75	480.000	12,37	175.560.000	4.526,02
	m2			0,00	-	-
		623,15	630.763	16,26	393.060.000	10.133,27
Obras Complementarias:						-
						-
					Total oo.cc.	-
					Valor seguro	393.060.000
						10.133,27
Valor U.F.	38.789,07	Fecha :	10-03-2025	Totales	741.275.000	19110,41

XIV.- REFERENCIAS.-

DIRECCIÓN	m2 Terreno	m2 Constr.	Antigüedad	com./m2Terr.	Com./m2 const.	Valor Comercial
Amunategui (web) - L. Comercial /bod	280,0	315,0	30 años	42,86	38,1	12000,00
Sgto. Aldea (web) - L. Comercial /bod	240,0	280,0	20 años	37,50	32,1	9000,00
A. Fernandez (web) - L. Comercial/bod	280,0	330,0	40 años	35,71	30,3	10000,00
PROMEDIO	266,7	308,3	30 años	38,75	33,51	10333,33
PROPIEDAD EN TASACIÓN	497,5	623,2	32 años	38,42	30,67	19110,41

Referencia 1: menor en superficies, uso comercial, similar calidad, mejor emplazamiento, 2 pisos de altura, planta libre, terminaciones medias. Referencia 2: local comercial, 3 pisos de altura, terminaciones medias, menor en superficies, similar en calidad, similar emplazamiento. Referencia 3: local comercial, 2 pisos, terminaciones medias, menor en superficies, similar en emplazamiento.-

XV.- VALOR FINAL RECOMENDADO.-

Existe un proceso de renovación urbana importante en este sector, con focos de desarrollo e inversiones inmobiliarias que aportan a la plusvalía del sector, junto con la creación de nuevos equipamientos. La oferta relacionada en el sector es algo limitada, y se trata de propiedades de diversa antigüedad y tipología. Para unidades comparables a la analizada se detectó un rango de valores entre las UF9000 y las UF 12000 incluida sus obras complementarias, variando según emplazamiento específico, superficies asociadas, antigüedad, calidad y estado de conservación, montos que por lo general están sujetos a descuentos al momento de cierre de negocio. **La unidad en estudio se posiciona en la media de la muestra por calidad presentada, se asignan montos acordes a sus características particulares, situación actual de mercado y colocación de tiempo prudente.**

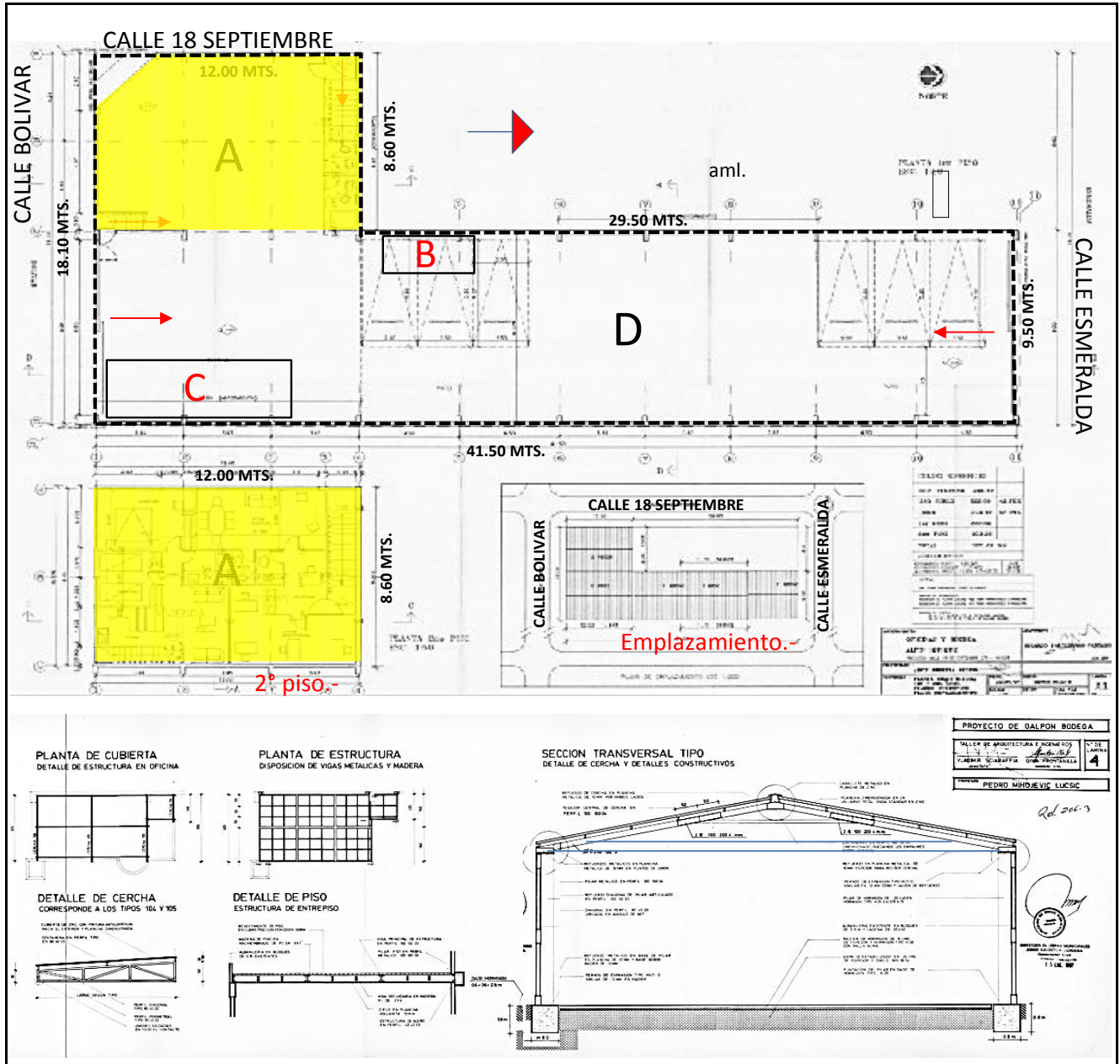
XVI.- PROGRAMA.-

Edificio oficinas (A): 1° piso: sala de ventas (planta libre), 2 baños. / 2° piso: vivienda de 2 dormitorios, 1 baños, 1 cocina, estar/comedor pequeño; y área de oficina con 2 privados, 2 baños. Ambos recintos tienen acceso independiente desde la calle por escalera simple. Bodega/galpón (B)(C)(D): área libre de almacenamiento, 2 baños, y oficinas simples (ampliación interior); la bodega

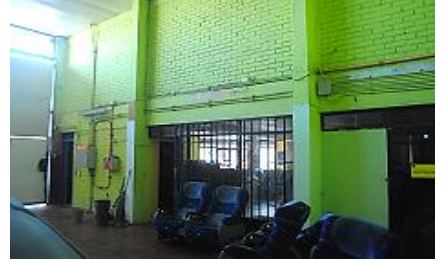
XVII.- ESTRUCTURA Y TERMINACIONES.-

Construcción continua de estructura de albañilería reforzada con pilares y losa de hormigón armado en entre pisos, dos pisos de altura, terminaciones medias-sencillas, de buen a regular estado de conservación, estuco y pintura en paramentos, pavimento general en cerámicos corrientes, también en zonas húmedas, artefactos sanitarios nacionales corrientes, grifería cromada estándar, muebles en melamina melamina, puertas de madera corrientes, ventanas en aluminio, cubierta de pizarreño ondulado, perfilera metálica en techumbre con cercha típica para este tipo de construcciones, portones metálicos corredizos en accesos a galpón, electricidad monofásica, iluminación corriente.-

XVIII.- PLANTA GENERAL Y EMPLAZAMIENTO



XIX.- FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS (EXT./INT./AEREAS)



XX.- DOCUMENTOS ANEXOS DOM IQQ

I. MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

CERTIFICADO RECEPCION DEFINITIVA N° 166.-

Con esta fecha y de conformidad con lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcción y su Ordenanza, esta Dirección de Obras Municipales otorga Recepción definitiva

de la Obra autorizada por permiso de edificación N° TOTAL PARCIAL con fecha 18.01.1993.-
que se detalla a continuación:

Propietario : PEDRO MIHOJEVIC LUCIC RUT: 3.751.595-7
Obra destinada a: GALPON BODEGA Rol : 206-03
Calle : BOLIVAR N° : 1364
Clasificación y superficie recibida: CLASIFICACION : C-3
SUPERFICIE : 601,75 M².

Acogida a Ley(es): Presupuesto: \$36.081.258.-

Para esta Recepción se presentó la siguiente documentación:

- Certificado de Dotación de Servicios Sanitarios: N°067 del 24.09.1995.-
- Declaración Atestada de instalación eléctrica : N°803 del 31.08.1993.-
- Certificado de Pavimentación : N°140 del 22.04.1995.-
- Certificado de Ensayo de Materiales : N°12.021 del 16.06.1995.-

IQUIQUE, 12 DICIEMBRE DE 1995.-
CC/crp. FECHA

JORGE CALDERON CORDOVA
CONSTRUCCION CIVIL
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

CERTIFICADO RECEPCION DEFINITIVA N° 044

Con esta fecha y de conformidad con lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcción y su Ordenanza, esta Dirección de Obras Municipales otorga Recepción definitiva
de la Obra autorizada por permiso de edificación N° TOTAL PARCIAL con fecha 02.12.1993.-
que se detalla a continuación:

Propietario : JAMLE RAMIREZ GONZALEZ R.U.T.: 5.197.349-3
Obra destinada a : VIVIENDA-GALPON (Tera, ETAPA) Rol : 206-03
Calle : 10 SETIEMBRE N° : 278.-
Clasificación y superficie recibida: CLASIFICACION : 3A1
SUPERFICIE : 325,20 M².
Acogida a Ley(es): Presupuesto: \$14.590.740.-

Para esta Recepción se presenta la siguiente documentación:

- Certificado de Dotación de Servicios Sanitarios: S/S. N°315665 del 22.02.1994.-
- Declaración Atestada de Instalación Eléctrica : N°204 del 18.03.1994.-
- Certificado de Pavimentación : N°064 del 04.04.1994.-
- Certificado de Ensayo de Materiales : N°10.363 del 06.04.1994.-

IQUIQUE, 10 de JUNIO DE 1994.-
SVI/VVL/crp. FECHA

RONDOS Paralelos 630 Fono 41237-41241 Fax 41237-1496

DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

I. MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

CERTIFICADO RECEPCION DEFINITIVA N° 133.-

Con esta fecha y de conformidad con lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcción y su Ordenanza, esta Dirección de Obras Municipales otorga Recepción definitiva
de la Obra autorizada por permiso de edificación N° TOTAL O PARCIAL con fecha 27.04.95.-
que se detalla a continuación:

Propietario : ALFIN PRIMERA REGION S.A. RUT: 46.651.910-6
Obra destinada a : CONSTRUCCION BODEGA Y VIVIEND Rol : 206-37
Calle : 11 DE SEPTIEMBRE N° : 274
Clasificación y superficie recibida: CLASIFICACION : C-3/11-3
SUPERFICIE : 431,77 M².
Acogida a Ley(es): Presupuesto: \$ 20.757.490.-

Para esta Recepción se presentó la siguiente documentación:

- Certificado de Dotación de Servicios Sanitarios: N°S.Nro. 315665 del 22/02/94.-
- Declaración Atestada de Instalación Eléctrica : Nro. 204 del 18/03/94.-
- Certificado de Pavimentación : Nro. 064 del 04/04/94.-
- Certificado de Ensayo de Materiales : Nro. 10.363 del 06/04/94.-

IQUIQUE, 29 de Agosto 1997.-

DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

JORGE CALDERON CORDOVA
CONSTRUCCION CIVIL

I. MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

CERTIFICADO RECEPCION DEFINITIVA N° 36.

Con esta fecha y de conformidad con lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcción y su Ordenanza, esta Dirección de Obras Municipales otorga Recepción definitiva

de la Obra autorizada por permiso de edificación N° TOTAL PARCIAL con fecha 15.ENE.97.
que se detalla a continuación:

Propietario : PEDRO MIHOJEVIC LUSCSIC RUT: 3.751.595-7
Obra destinada a: CONSTRUCCION BODEGA Rol : 206-003
Calle : BOLIVAR N° : 1364
Clasificación y superficie recibida: CLASIFICACION : 1A-1
SUPERFICIE : 643,00 M²

Acogida a Ley(es): Presupuesto: \$29.276.433.-

Para esta Recepción se presentó la siguiente documentación:

- Certificado de Dotación de Servicios Sanitarios: N° 48 DEL 13.FEB.98.
- Declaración Atestada de Instalación Eléctrica : N° 00 DEL 23.FEB.98.
- Certificado de Pavimentación : NR 49 DEL 17.FEB.98.
- Certificado de Ensayo de Materiales :

XXII.- FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS GOOGLE EARTH,-

