



## INFORME TASACION

Lomas San Jorge LT 1 LT 23

## COQUIMBO

Propiedad tasada en **82.000 UF**

Federico Arellano Arriagada  
Ingeniero Constructor



Mauricio Namoncura Poblete  
Arquitecto





## I. IDENTIFICACION DEL BIEN

Solicitante: Comercial Prosalud Amanecer S.A.  
 Dirección: Lomas San Jorge LT 1 LT 23  
 Comuna: Coquimbo  
 Ciudad: Coquimbo  
 Región: IV Coquimbo  
 Rol S.I.I: 00907-00146  
 Destino: Sitio eriazo  
 Tasador: Federico Arellano / Mauricio Namoncura  
 Fecha: 15 de Enero de 2020

## II. ANTECEDENTES TECNICO Y LEGALES

### a) Visita y antecedentes

- Se realiza visita al lugar en día 08 de enero de 2020, en compañía de la corredora de propiedades Verónica Fuentes y el arquitecto Mauricio Namoncura, el terreno se recorre completo y de forma íntegra realizando registro fotográfico, además se realiza un reconocimiento en el área circundante para la identificación del sector.
- El tasador solicita revisión de planos en el conservador de bienes raíces de Coquimbo, para aclarar deslindes y emplazamiento.
- Información disponible:
  - ✓ Certificado de avalúo fiscal
  - ✓ Certificado de Hipoteca, prohibiciones y gravámenes
  - ✓ Certificado de inscripción
  - ✓ Certificado dominio vigente
  - ✓ Extracto de escritura
  - ✓ Fotografías de planos





## b) Identificación

- El inmueble se identifica con la visita a terreno en conjunto a los antecedentes anteriores identificados en el punto A.
- El inmueble se individualiza, según certificado de avalúo fiscal como sitio eriazo.
- El rol de S.I.I. correspondiente al inmueble es el número 00907-00146, cuyo avalúo fiscal es de \$267.822.495, según información del primer semestre de 2020. **(ANEXO 01)**.
- La propiedad no presenta reparos de contribuciones **(ANEXO 02)**.
- El plano de la propiedad NO se encuentra digitalizado en el CBR, por lo tanto, se visita y verifican medidas con el plano estudiado en el conservador de bienes raíces de Coquimbo.

## c) Origen de las medidas

- La dimensión del inmueble se obtiene por el extracto de escritura y ratificación mediante planos, debido a lo indicado en el ítem anterior. **(ANEXO 03)**

## III. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

### a) Identificación

- Emplazamiento

Inmueble ubicado en zona ZU6, sector de Los Lagos, Peñuelas su uso predominante del territorio es residencial debido a que están permitidos todas las actividades o destinos residenciales, Equipamiento a media escala, con prohibición de bares y discotecas.

- Descripción

El mercado objetivo de este sector es de estrato medio- alto, debido a que en su alrededor se encuentran tipos de terrenos similares, de igual forma con valores asociados a inmuebles cercanos.

Sector en desarrollo constructivo y cercanos a sectores consolidados como Rosario de Peñuelas.





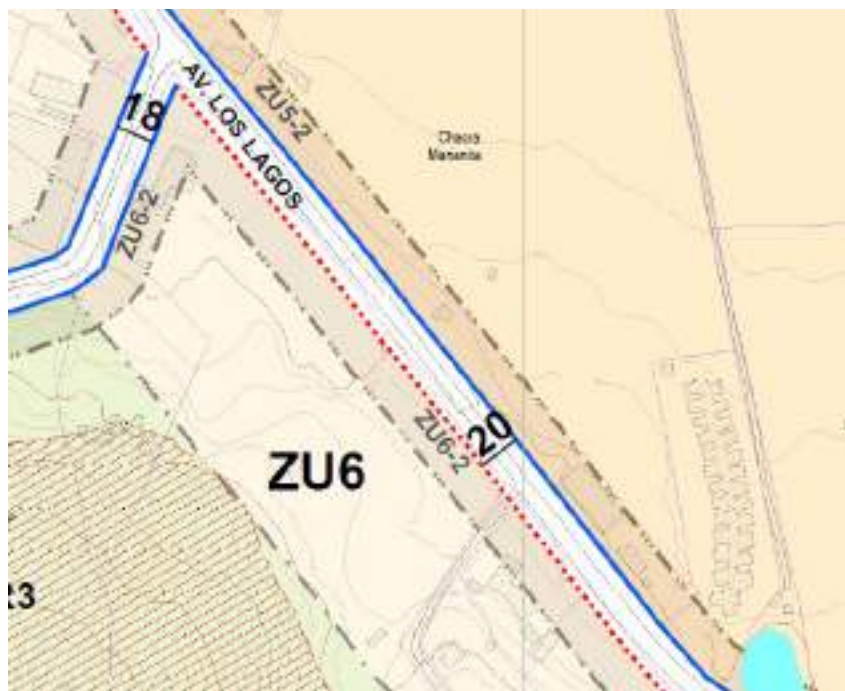
- Accesibilidad

Zona con acceso vehicular por ambos sentidos, vía Los lagos, buena accesibilidad peatonal a la puerta, debido a que existe transporte público y privado hacia el lugar del inmueble.

Ubicado a 660 mts. de la ruta 5 y 1300 mts de la playa sector Peñuelas norte, en un radio menor a 800 mts. Existen supermercados, colegios, panaderías y outlet Peñuelas

**b) Normativa**

- De acuerdo al plan regulador vigente, el inmueble se encuentre ubicado en una zona ZU-6 de la comuna de Coquimbo, la cual permite el uso principalmente de residencial y esparcimiento científico, comercial, cultural, deportivo, educacional, salud, seguridad, servicios, social, espacio público y áreas verdes en escala mayor, media y menor.



ZONA ZU6 MIXTA RESIDENCIAL							
USO DE SUELO PERMITIDO	SUBDIVISION PREDIAL MINIMA	COEF. MAX DE OCUPACION SUELO	COEF. MAX CONSTRUCCION	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	DENSIDAD MAXIMA NETA	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	ANTE JARDIN
RESIDENCIAL	500	0,3	0,6	AISLADO, PAREADO	80	11	3





(e) ZU6 Zona Mixta Residencial 6

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Clase	Destinos o Actividades	
		Permitidas	Prohibidas
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	Camping solo en Coquimbo y Tongoy
	Hogares de Acogida	Todos	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Grandes Tiendas, supermercados (con excepción de Guanaqueros), mercados y centros de reparación automotor, y Discotecas.
	Culto y Cultura	Todos	-
	Deporte	Todos	-
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro de Rehabilitación conductual. Equipamiento de educación localizado en Área de Riesgo AR2.
	Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Parques de Entretenimientos, Zoológicos, Áreas de Picnic solo en Coquimbo y Tongoy
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios, Cementerios-Parque, Crematorios. Equipamiento de Salud localizado en Área de Riesgo AR2.
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárceles o Centros de Detención. Equipamiento de seguridad localizado en Área de Riesgo AR2.
	Servicios Social	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Servicios públicos localizados en Área de Riesgo AR2.
			Todos
Actividades Productivas	Industria	-	Todos
	Almacenamiento y Bodegaje	-	Todos
Infraestructura	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público (1)	-	Todos	-
Áreas Verdes (1)	-	Todos	-

(1) Normas urbanísticas según lo que expone el Artículo 2.1.31, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

c) Urbanización e infraestructura

- El sector cuenta con urbanización completa:
  - ✓ Agua: Red Publica
  - ✓ Electricidad: Área
  - ✓ Alcantarillado: Colector publico
  - ✓ Servicio de teléfono, cable e internet
- La vía se encuentra totalmente pavimentada, con calzada, solera y aceras de hormigón, de tránsito vehicular manual y motorizado con dos pistas en ambos sentidos.
- El equipamiento de esparcimiento es de nivel medio, debido a que aún se encuentra en desarrollo, de igual forma existe comercio funcionando actualmente en el alrededor del sector.
- La avenida se emplaza de poniente a oriente pudiendo acceder de fácil manera a vías estructurales como la ruta 5 y avenida Balmaceda.





## IV. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

### 1. Emplazamiento

- El inmueble deslinda al norte-orientado con calle Los Lagos al sur-orientado con camino interior al sur con otro propietario en línea de quebrada y al poniente con lote C-1, sitio erizado de similares características geográficas.



Imagen emplazamiento

### 2. Descripción general del inmueble

- No existe construcción actualmente, terreno de 19.336 mts<sup>2</sup> de forma irregular con un frontis de 115 mts. A vía estructurante y un fondo máximo de 600 mts. Con termino de deslinde en forma angular de 45° aproximadamente.
- El inmueble presenta en su lado norte una superficie plana de 10.000 mts<sup>2</sup>. Aproximadamente y hacia el sur con pendiente de 40% aproximadamente. Con orientación al norte. Tipo de suelo rocoso y existen árboles en el lugar.





Geometría del inmueble





### 3. Apreciación del mercado

#### a) Síntesis de la propiedad

- La propiedad se emplaza a en un sector con muy buena accesibilidad que permite una fluida circulación a avenida estructurante ruta 5 norte y Balmaceda, con fácil desplazamiento tanto a la Serena y Coquimbo. Sector de escasa edificaciones y sector de construcciones relativamente nuevas.  
En conclusión, con las características descritas anteriormente en el informe es un sector de expansión y desarrollo dentro del radio urbano de la ciudad de Coquimbo

#### b) Antecedentes del mercado

##### 6.1.- REFERENCIAS DE MERCADO

Nº	Dirección referencial	Comuna	M <sup>2</sup> terreno	UF/m <sup>2</sup> prom	UF Total	Valor \$	Fuente	Fecha
1	Tereno Sector Ramon	COQUIMBO	10.000	5,00	50.000	\$ 1.416.300.000	Corredor	jun-2019
2	Terreno Rosario peñuelas	COQUIMBO	24.000	3,50	84.000	\$ 2.379.384.000	Catálogo Inmob.	ago-2019
3	Terreno costanera sector peñuelas	COQUIMBO	14.000	6,00	84.000	\$ 2.379.384.000	Corredor	oct-2019
4	Terreno Rosario peñuelas	COQUIMBO	20.000	4,50	90.000	\$ 2.549.340.000	Catálogo Inmob.	may-2019
5	Terreno Los Lagos	COQUIMBO	45.000	6,00	270.000	\$ 7.648.020.000	Catálogo Inmob.	sept-2020
6	Terreno alto peñuelas	COQUIMBO	18.000	4,50	81.000	\$ 2.294.406.000	Catálogo Inmob.	sept-2019
<b>Promedio</b>					<b>109.833</b>	<b>3.111.139.000</b>		

- La propiedad dadas las características actuales y al momento de efectuar la tasación, presenta condiciones favorables en relación a la ubicación, accesibilidad y potencial de desarrollo determinado principalmente por su accesibilidad en general.
- La propiedad en relación a las muestras adjuntadas presenta similitudes y diferencias que se detallan, el inmueble 1 presenta una similitud en los usos de suelo permitidos y además en sus características de suelo, salvo que dispone una mayor densidad poblacional, testigo 2 y 4 es superior en usos por estar situado en un barrio consolidado, pero es de las mismas características de suelo, testigo 3 es similar en casi todos sus sentidos, exceptuando que se ubica en zona costera, testigos 5 y 6 son del mismo sector y vía , en sector de más avanzado desarrollo inmobiliario.
- Las referencias obtenidas de distintos portales inmobiliarios (go placit, portal inmobiliario, página de corredores, yapo)
- Los montos transados van desde 50.000 a 270.000 UF, principalmente debido su ubicación y extensión.







#### 4. Valorización

##### a) Homologación

###### 6.2.- ANALISIS DE VALORES

PROP. ESTUDIO	TERRENO	UBICACIÓN	FORMA	URBANIZACION	VALOR UF	CORRECCION	OF O CV	VALOR POND	VALOR X M2 POND
	19336,00								
1	Tereno Sector Ramon	SIMILAR	SUPERIOR	SIMILAR	50.000,00		OFERTA	56503,85	5,6504
	COEF Comp	1	0,5	1		1,13	15,00%		
2	Terreno Rosario peñuelas	SUPERIOR	SUPERIOR	SUPERIOR	84.000,00		OFERTA	49702,65	2,0709
	COEF Comp	0,20	0,5	0,8		0,59	15,00%		
3	Terreno costanera sector peñuelas	INFERIOR	SUPERIOR	SIMILAR	84.000,00		OFERTA	82684,65	5,906
	COEF Comp	1,10	0,5	1		0,98	15,00%		
4	Terreno Rosario peñuelas	SUPERIOR	SIMILAR	SIMILAR	90.000,00		OFERTA	74703,45	3,7352
	COEF Comp	0,20	1	1		0,83	15,00%		
5	Terreno Los Lagos	SIMILAR	SUPERIOR	SIMILAR	270.000,00		OFERTA	183304,65	4,0734
	COEF Comp	1,00	0,5	1		0,68	15,00%		
6	Terreno alto peñuelas	SIMILAR	SUPERIOR	SIMILAR	81.000,00		OFERTA	70653,45	3,9252
	COEF Comp	1,00	0,5	1		0,87	15,00%		

PROMEDIO	464.250	4,23
V. COMERCIAL / prom	81.731	\$ 2.315.101.445
V. COMERCIAL	82000	\$ 2.322.732.000

#### 5. Conclusión y valorización final

- Debido a que su valor por homologación es de 81.731UF, encontrando referencias en el mercado inmuebles de superficies y características similares, ubicándose en sectores aledaños al terreno, valor que se ubica en un promedio a la oferta existente, básicamente por variación en sus geometrías y geografía, a este valor se le aplicara una tasa de descuento del 15% debido a la negociación con el futuro comprador.
- Si bien las referencias encontradas tienen una gran variedad entre ellas el análisis de la valorización es amortizada por la geometría irregular del terreno, además la longitud del frente del lote es de inferior a las comparadas en el mercado.
- **En conclusión, la propiedad tasada se valora en 82.000 UF por comparación de mercado y aludiendo que existe una oferta disponible de iguales características y ubicación, pero con más del doble de mts2.**





**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 en la operación.
3. Que ha inspeccionado personalmente el inmueble. 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 propiedad 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 a este tasador.
6. Esta información no puede ser presentada a instituciones bancarias, instituciones públicas
7. Esta tasación no incluye una declaración futura en audiencias fiscales.

---

**Federico Arellano Arriagada**  
**Ing. Constructor – Tasador inmobiliario**

---

**Mauricio Namoncura Poblete**  
**Arquitecto**





## ANEXOS

### Anexo 01

		Fecha de Emisión: 29 de Enero de 2020
<b>CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL</b> Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2020		
Comuna	:	COQUIMBO
Número de Rol de Avalúo	:	00907 - 00146
Dirección o Nombre del bien raíz	:	LOMAS SAN JORGE LT 1 LT 23
Destino del bien raíz	:	SITIO ERIAZO
<hr/>		
AVALÚO TOTAL	:	\$ 267.822.495
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$ 0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$ 267.822.495
<hr/>		
<p>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.</p>		
<p>Por Orden del Director</p>		
		
CERTIFICADO GRATUITO		





**Anexo 02**

**CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ**

08 de Enero de 2020

Datos Generales						
Comuna		COQUIMBO		ROL	00907-00146	
Dirección o Nombre de la Propiedad						
LOMAS SAN JORGE LT 1 LT 23						
Nombre del Propietario						
COMERCIAL PROSALUD AMANECER S A						
Ubicación		EXPANSION URBANA	Destino	SITIO ERIAZO	Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2019			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4	
Avalúo Total	\$ 243.762.743	Contribución Neta	\$ 663.035
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 243.762.743	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 15.235
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 9.206
		Contribución Total	\$ 687.476

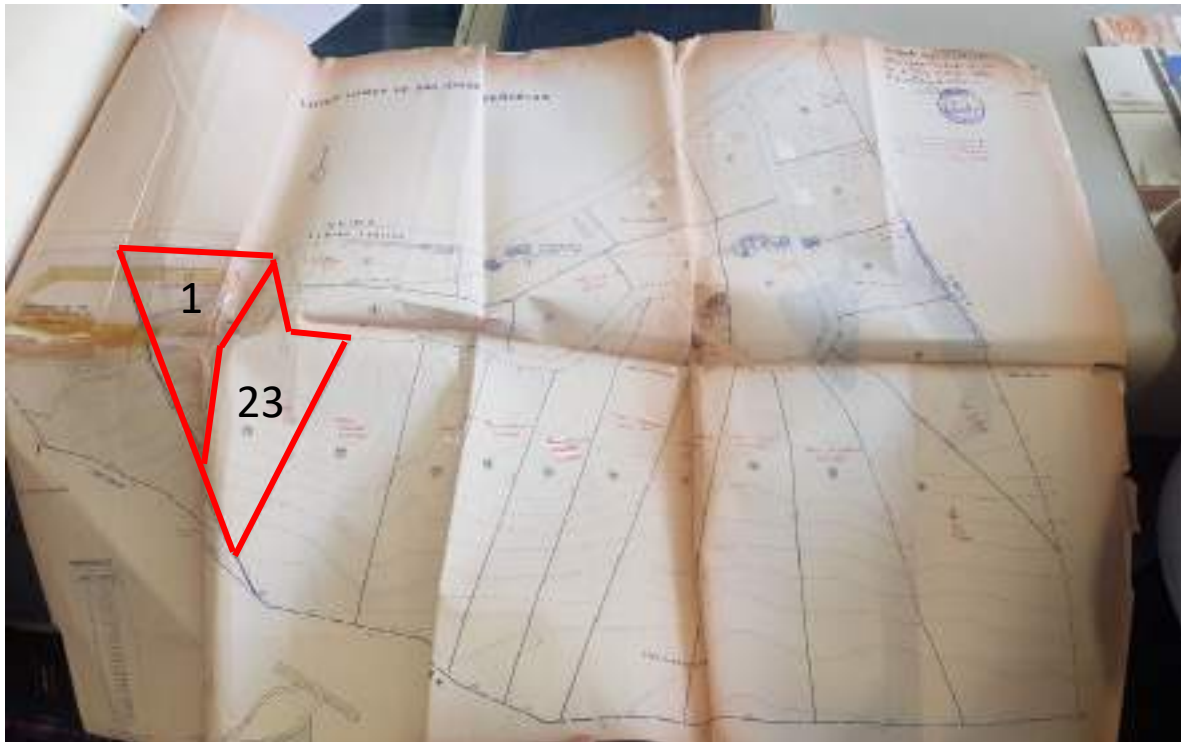
Avalúo Total Actualizado al 31.12.2019	\$ 243.762.743
--	----------------

NOTA IMPORTANTE: El avalúo que se indica 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.





Anexo 03





**Anexo 04**



N° Certificado: 1984202

## Informe Situación de Inmueble

Santiago, 18 de Enero de 2020

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en LOMAS SAN JORGE LT 1 LT 23 de la comuna de COQUIMBO, Rol de Avalúo N° 00907-00146 se encuentra **NO AFECTO A EXPROPIACIÓN** por SERVIU de Coquimbo.

Se extiende el presente informe a solicitud **FEDERICO ARELLANO ARRIAGADA**, para ser presentado en **FEDERICO ARELLANO ARRIAGADA**.

Emitido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 20 de la Ley 19.628 y 17 de la Ley 19.880.

Oficina Virtual Internet  
Cajero Virtual Internet



Costo de la Solicitud: \$ 0  
Código de Transacción: F26B5838





## Fotografías



Frontis lote 1 y 23



Vista al norte





Vista al oriente



Vía Los Lagos oriente



Vía Los Lagos poniente

