

## INFORME DE TASACIÓN URBANA

### FINES GENERALES

Nº SOLICITUD : 681587

Nº Bien : 2423944

Fecha Tasación : 16/01/2023

Fecha Solicitud : 05/01/2023

Valor UF : 35.236,39

### ANTECEDENTES BÁSICOS

Cliente: INVERSIONES MIGUELA SpA  
Propietario INVERSIONES MIGUELA SpA  
Ejecutivo: Daniela Paz Bataller Donoso

Rut Cliente: 76.786.279-2

Rut Propietario: 76.786.279-2

Sucursal:

Tipo bien: **CASA**

Comuna: **LA SERENA, CUARTA REGION**

Dirección: **Avenida Juan Cisternas**

Rol SII: **314-16**

Nº: **2637**

Unidad:

Nombre Agrupación: **Jardines Familiares Francisco de**

Uso: **RESIDENCIAL**

### DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Corresponde al Lote N°92-B, resultante de la subdivisión del Jardín Familiar N°92 de la chacra Julieta de la Agrupación de Jardines Familiares Francisco de Aguirre. Se ubica a 3 km al Sur-Oriente del centro cívico de la ciudad de La Serena. Dentro del lote se emplazan 2 viviendas de antigua data, una principal habitable y la otra en mala condición y sin acceso a su interior. No se acreditó Regularización Municipal de lo construido, sin embargo, la vivienda principal sería regularizable en su actual condición, mientras que, la segunda no se encuentra en deficiente estado. Muy buena ubicación, en eje estructurante de la ciudad, con buen y variados equipamientos cercanos, interesante para tipo comercial o de servicios.



SII	Servicio de Impuestos Internos
Fecha de Emisión: 15 de Enero de 2023	
<b>CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL</b>	
Aváluo en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2023	
Comuna : LA SERENA Número de Ruta de Aváluo : 0004 - 00016 Dirección o Nombre del bien raíz : J CISTERNAS 2637 Destino del bien raíz : HABITACIONAL	
AVALÚO TOTAL : \$ 136.493.210 AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO : \$ 53.411.409 AVALÚO AFECTO A IMPUESTO : \$ 83.081.801	
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	
SII CERTIFICADO	



### ANTECEDENTES GENERALES

Tipo de área: **URBANA**

Uso predominante: **COMERCIAL/HAB.**

Tendencia de desarrollo: **CONSOLIDADO**

Tipología: **INDIVIDUAL AISLADA**

Relación terreno/edificación: ; **ADECUADO**

Calidad general: **BUENA**

Estado edificación: **TERMINADA**

Tipo de diseño: **SIN ASESORIA**

Nº Baños: **1**

Altura: **1 pisos**

Nº dormitorio/ofic./locales: **4**

Vida útil estimada: **ENTRE 10 Y 20 AÑOS**

Conservación general: **REGULAR**

Grado de obsolescencia: **MEDIANO**

Destino: **Habitacional.**

Avalúo fiscal: **3877**

Permiso Edificación: **Sin información.**

Recepción final: **Sin información.**

### RESTRICCIONES A USO O DOMINIO

Afecto a exprop., cesión o utilidad pùb.: **NO**

Limitaciones a uso por normativa: **NO**

Acogido a leyes:

Afecto a servi., usufructo, otra lim.: **NO**

Cumple normativa ambiental: **SI**

Sello inspección de gases: **SIN DATOS**

Edificaciones sin regularizar: **SI**

Factibles de regularizar: **EN PARTE**

ROL SII:

**Se ubica en la Zona ZU-1A del actual Plan Regulador de La Serena.**

**Propietarios: María Aguilera Santander, rut: 3.910.772-4; Sara Aguilera Santander, rut: 5.266.224-9; René Aguilera Santander, rut: 5.562.300-7; Florentino Aguilera Santander, rut: 4.112.782-1; Violeta Aguilera Santander, rut: 5.142.254-6.**

Observación Visador:

**Valentina Andrea Palacios Alvarez**

Tasador responsable

El profesional que firma declara que ha inspeccionado la propiedad por dentro y por fuera, que ha verificado las superficies, que la información aquí señalada es totalmente verdadera, que todos los inconvenientes de la propiedad y su entorno están mencionados, y que no ha obviado nada que influya en el valor asignado. Declara, además, que las conclusiones y opiniones indicadas en este informe han sido preparadas por el tasador arriba firmante, que no ha tenido en el pasado o presente interés alguno en el bien tasado, ni relación alguna con el propietario o solicitante; y que no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la propiedad.

### VISADOR ESPECIAL

Visador Sección Tasaciones

<b>Valor Comercial Banco</b>	<b>UF 8.410,00</b>	<b>\$ 296.338.040</b>
<b>Valor Garantía</b>	<b>UF 6.880,00</b>	<b>\$ 242.426.363</b>
Valor Comercial Tasador	UF 8.600,00	\$ 303.032.954
Valor Liquidación (80%)	UF 6.880,00	\$ 242.426.363
Valor seguro	UF 560,00	\$ 19.732.378

(\*) Depreciación 0% - Fluctuación 25% - Comercialización 5%

## INFORME DE TASACIÓN URBANA

### FINES GENERALES

Nº SOLICITUD : 681587

Nº Bien : 2423944

Fecha Tasación : 16/01/2023

Fecha Solicitud : 05/01/2023

Valor UF : 35.236,39

### ANTECEDENTES PROPIEDAD

#### ANTECEDENTES

Fuentes datos: Escritura; Visita a terreno.

Escritura propiedad: SI

Ocupante inmueble: DESHABITADA

Permiso de Edificación: Sin información.

Arqto. Construc. o Inmobiliaria: Sin información.

Otros antecedentes: Inscripción en CBR La Serena a Fs. 9.885, N° 6.760, Año 2018. Plano N° 268, año 1983.

Levantamiento Tasador: NO

Tasador: Valentina Andrea Palacios Alvarez

Recepciones finales: Sin información.

Facilidad de acceso e inspección: NO

### MERCADO

Mercado Objetivo: COMERCIAL	Transparencia mercado: MEDIANO	El bien es adecuado a su mercado: SI	
Ofertas bienes similares: MEDIANO	Demanda por bienes similares: MEDIANO	Riesgo de obtener menor valor: MEDIANO	
Tendencia valor: EN AUMENTO	Plusvalía mediano y largo plazo: BUENO		
Comparación con competencia:	Localizacion: SIMILAR	Terreno SIMILAR	Edificación: SUPERIOR

### CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

SECTOR	Calidad Ambiental: BUENA	Velocidad de cambio: MEDIA	Grado de consolidación: MEDIANO
POBLACIÓN	Nivel socioeconómico: MEDIO	Densidad de población: MEDIA	Tendencia: EN AUMENTO
EDIFICACIÓN	Calidad: BUENA		Conservación general: REGULAR
	Densidad: MEDIA	Altura: 1 pisos	Edad Media: 40 años
	Agrupamiento predominante: INDIVIDUAL AISLADA		Tipo de diseño: REPETITIVO
EQUIPAMIENTO	Escala: MEDIANO		Grado de desarrollo: CONSOLIDADO
	Tipo de servicio educacional: UNIVERSITARIA a 1400 mts	Tipo de centro comercial: COMUNAL a 900 mts	
	Áreas verdes y de esparcimiento: PLAZA a 15 mts	Calidad de movilización: BUENA a 5 mts	

Observaciones: Entorno con variados equipamientos cercanos, como colegios, universidades, comercio de barrio, supermercado, notaría, plazas, centros de salud, entre otros.

URBANIZACIÓN	Urbanización: COMPLETA Calzada: HORMIGON C/SOLERA Aceras: HORMIGON C/BANDEJON Y JARDIN Redes: Alcantarillado: COLECTOR PUBLICO Gas: NO HAY RED Electricidad: PUBLICA; MONOFASICA AEREA	Calidad: BUENA Ancho: 8 mts Ancho: 1.5 mts Agua Potable: PUBLICA Aguas I lluvias: NO HAY RED Arborización: FORMADA	Estado de conservación: BUENO Ancho: 8 mts Ancho: 1.5 mts Densidad bruta máxima: 450 hab/há
--------------	---	---	--

Observaciones: Urbanización completa, tipo avenida, con ciclovía incluida.

### CARACTERÍSTICAS TERRENO

Superficie bruta neta: 930.00 m2	Relación frente/fondo: 0	Forma: REGULAR Rectangular.	Topografía: SUAVE
----------------------------------	--------------------------	-----------------------------	-------------------

### NORMATIVA PLAN REGULADOR

Modificaciones previstas: NO	Frente predial mínimo:	Estado Plan regulador: VIGENTE
Usos suelo: RESIDENCIAL	Coeficiente constructibilidad: 2	Modificaciones afectan propiedad: NO LA AFECTAN
Antejardín: 3 mts	Nº de pisos:	Sistema agrupamiento: AISLADA
Ocupación de suelo: 80%		Subdivisión predial mínima: 200 m2
Altura de edificación: 13 mts		Densidad bruta máxima: 450 hab/há

Observaciones: Se ubica en la Zona ZU-1A del actual Plan Regulador de La Serena.

### BIENES COMUNES

Lote tasado enfrente Avenida Juan Cisternas. Avenida Gabriel González Videla a 300 metros.

**INFORME DE TASACIÓN URBANA**
**FINES GENERALES**

Nº SOLICITUD : 681587

Nº Bien : 2423944

Fecha Tasación : 16/01/2023

Fecha Solicitud : 05/01/2023

Valor UF : 35.236,39

**CARACTERÍSTICAS EDIFICACIONES**
**EDIFICACIÓN N° 1**

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
Altillo en vivienda.	HIPOTECABLE	ADOSADA 1L	E	3	1980	1	AL	S/P	REGULA	8.1

Uso actual: **Habitacional.**Calidad diseño: **CORRIENTE**Observaciones: **Superficie según mediciones a huincha en terreno. No se acreditó Regularización Municipal de lo construído, sin embargo,**
**A) PLANIFICACIÓN**

Altillo.

**B) OBRA GRUESA**
Estructura muros: **MADERA**Entrepisos: **MADERA**Tabiques: **NO HAY**

Observaciones: Obra gruesa en regular estado de conservación.

Estructura Techumbre: **MADERA**Cubierta: **FIBROCEMENTO - PLANCHAS**Escaleras: **OTROS (ANEXAR EN OBSERVACIONES)**
**C) TERMINACIONES**
Estado conservación: **REGULAR**Muros Exteriores: **Muros pintados.**Cielos: **No se tuvo acceso al interior.**Pavimentos húmedos: **No tiene.**Artefactos sanitarios: **No tiene.**Muebles de closet: **No tiene.**Ventanas: **Madera.**

Observaciones: Terminaciones en regular estado de conservación.

Calidad: **CORRIENTE**Paramentos interiores: **No se tuvo acceso al interior.**Hojalatería: **No se observa.**Pavimentos secos: **No se tuvo acceso al interior.**Puertas: **No tiene.**Quincallería: **No tiene.**Muebles de cocina: **No tiene.**
**D) INSTALACIONES**
Estado conservación: **REGULAR**Alcantarillado: **NO POSEE**Agua potable: **NO POSEE;**Electricidad: **NO POSEE;**

Observaciones: No se observan instalaciones.

Calidad: **CORRIENTE**Gas: **NO POSEE**Calefacción: **No tiene.**

# INFORME DE TASACIÓN URBANA

## FINES GENERALES

Nº SOLICITUD : 681587

Nº Bien : 2423944

Fecha Tasación : 16/01/2023

Fecha Solicitud : 05/01/2023

Valor UF : 35.236,39

### EDIFICACIÓN N° 2

Nombre	Tipo garantía	Adosamiento	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond. Edif.	Sit. Legal	Estado	Superficie (m2)
Vivienda	HIPOTECABLE	AISLADA	C	3	1980	1	CA	S/P	REGULA	72.0

Uso actual: **Habitacional**

Calidad diseño: **BUENA**

Observaciones: **Superficie según mediciones a huincha en terreno. No se acreditó Regularización Municipal de los construido, sin embargo,**

### A) PLANIFICACIÓN

Estar-comedor, cocina, 4 dormitorios simples y 1 baño.

### B) OBRA GRUESA

Estructura muros: **ALBAÑILERIA BLOQUES ARMADA**

Entrepisos: **NO HAY**

Tabiques: **ALBAÑILERIA BLOQUES CEMENTO**

Observaciones: Obra gruesa en normal estado de conservación.

Estructura Techumbre: **MADERA**

Cubierta: **FIBROCEMENTO - PLANCHAS**

Escaleras: **NO HAY**

### C) TERMINACIONES

Estado conservación: **REGULAR**

Muros Exteriores: **Muros graneados y pintados.**

Cielos: **Madera a la vista.**

Pavimentos húmedos: **Cerámicos. Radier de hormigón en baño.**

Artefactos sanitarios: **1 lavamanos de pedestal, 1 w.c. y 1 ducha in-**

Muebles de closet: **No tiene.**

Ventanas: **Madera.**

Observaciones: Terminaciones en regular estado de conservación, principal falla debido a su antigua data.

Calidad: **CORRIENTE**

Paramentos interiores: **Muros pintados. 1 dormitorios papel mural. Cerámicos**

Hojalatería: **No se observa.**

Pavimentos secos: **Madera.**

Puertas: **Placas, pintadas.**

Quincallería: **Embutida.**

Muebles de cocina: **Base de lavaplatos en melamina.**

### D) INSTALACIONES

Estado conservación: **REGULAR**

Alcantarillado: **A COLECTOR**

Agua potable: **DE RED; FRIA/CALIENTE EMBUTIDA**

Electricidad: **DE RED; MONOFASICA EMBUTIDA**

Observaciones: Instalaciones aparentemente operativas.

Calidad: **CORRIENTE**

Gas: **LICUADO/GALONES**

Calefacción: **No tiene.**

### DETALLE TASACIÓN

Terreno	Tipo de derecho	Frente (mts.)	Fondo medio (mts.)	Forma	Topografía	Superficie neta (m2)
TERRENO, EDIFICACIONES	PROPIEDAD	20	46	REGULAR	SUAVE	930.00

Edificaciones	Garantía	Clase estructural	Calidad	Año	Pisos	Cond.Edif.	Sit.Legal	Estado	Superficie neta (m2)
Altillo en vivienda.	HIPOTECABLE	MADERA	CORRIENTE	1980	1	ALTILO	S/P	REGULAR	8.1
Vivienda	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	CORRIENTE	1980	1	CASA	S/P	REGULAR	72.0

Obras Complementarias	Rol	Garantía	Calidad	Sit.Legal	Estado	Cantidad (GL)
Segunda vivienda, muros de albañilería, sin acceso a su interior, en malas condiciones.	-	HIPOTECABLE	4	S/P	MALO	48

### DETALLE ANÁLISIS COSTO REPOSICIÓN

TERRENO							Subtotal UF	
Superficie neta (m2)	Frente (mts.)	Fondo (mts.)	Forma	Superficie (m2)	UF / m2			
					Sector			

**INFORME DE TASACIÓN URBANA**
**FINES GENERALES**

Nº SOLICITUD : 681587

Nº Bien : 2423944

Fecha Tasación : 16/01/2023

Fecha Solicitud : 05/01/2023

Valor UF : 35.236,39

TERRENO										
Superficie neta (m2)	Frente (mts.)	Fondo (mts.)	Forma	Superficie (m2)	UF / m2			Subtotal UF		
					Sector	Propiedad				
930.00	20	46	REGULAR	930.0	8,70	8,70		8.091,00		

EDIFICACIONES												
Nombre	Garantía	Clase	Calidad	Año	Pisos	Cond. Especial	Situación Legal	Estado	Superficie (m2)	UF / m2	Subtotal UF	
										Sector		
Altillo en vivienda.	HIPOTECABLE	MADERA	CORRIENTE	1980	1	ALTILO	S/P	REGULAR	8.1	5,00	1,00	8,00
Vivienda	HIPOTECABLE	ALB. LADRILLO/BL	CORRIENTE	1980	1	CASA	S/P	REGULAR	72.0	20,00	7,00	504,00
Totales									80,10			512,00

OBRAS COMPLEMENTARIAS										
Obra	Rol	Garantía	Calidad	Situación Legal	Estado	Cantidad (GL)	UF / m2		Subtotal UF	
							Sector	Deprec.		
Segunda vivienda, muros de albañilería, sin acceso a su interior, en malas condiciones.	-	HIPOTECABLE	4	S/P	MALO	48	20,00	1,00	48,00	
Total										48,00

Estimación costo reposición: 8.651,00 UF

**ANTECEDENTES DE MERCADO**

Dirección propiedad	Fecha	Tipo dato	Comp. con prop. tasada	Distancia (m)	Terreno (m2)	Construcción (m2)	Valor total (UF)	Terreno total / Sup. (UF)	Constru. total / Sup. (UF)
Sector Pampa Baja, La Serena.	16/01/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.300,00	2.000,00	0,00	18.447,00	9,22	0,00
Centro La Serena.	16/01/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	2.300,00	663,00	170,00	7.094,00	10,70	41,73
San Joaquín, La Serena.	16/01/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	1.200,00	982,00	0,00	11.068,00	11,27	0,00
Avenida Gabriel González Videla, La	16/01/2023	OFERTA COMPROBADA	SUPERIOR	480,00	2.000,00	120,00	14.190,00	7,10	118,25
Avenida Gabriel González 2301, La	16/01/2023	OFERTA COMPROBADA	SUPERIOR	560,00	490,00	140,00	9.900,00	20,20	70,71
Promedio muestra					1.227,00	86,00	12.139,80	11,70	46,14
Propiedad					930,00	80,10	8.600,00	9,25	107,37

## ANTECEDENTES DE RENTABILIDAD

Dirección propiedad	Fecha	Tipo dato	Comparación con propiedad tasada	Distancia (m)	Terreno (m2)	Construcción (m2)	Arriendo bruto mes (\$)	Arriendo bruto mes / Sup. const. (UF)
Sector Las Compañías, La Serena.	16/01/2023	OFERTA COMPROBADA	INFERIOR	5.500,00	70,00	55,00	500.000,00	0,26
Avenida Juan Cisternas, La Serena.	16/01/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	400,00	70,00	76,00	380.000,00	0,14
Promedio muestra				70,00	65,50	0,00	0,20	
Propiedad				930,00	80,10	400.000,00	0,14	

## Gasto Mensual

### Tasa Ocupación Anual

#### Tasa Descuento Anual

## Renta Neta Año

\$ 0.00

92%

7%

\$ 4,416,000.00

## Valor Rentabilidad

## Valor Rentabilidad

UF 1.790.36

\$ 63,085,714.29

## PLANOS UBICACIÓN Y FOTOGRAFÍAS

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ						
15 de Enero de 2023						
<b>Datos Generales</b>						
Comuna	LA SERENA		ROL.	06314-0016		
Dirección o Nombre de la Propiedad	LICESTRAS 2037					
Nombre del Propietario	ALEJANDRA SANTANDER MARÍA					
Ubicación	JURIRANA	Destin.: INDUSTRIAL	NATURAL	Serie	NO AGRICOLA	
<b>Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2022</b>						
Descripción de Avenida	Avda. Licestras 2037					Contribución Total Cuotas y A
Avaluo Total	\$ 126.623.101	Contribución Neto	\$ 176.445			
Avaluo Exento	\$ 55.723.995	Subtotal Sols No Edificados	\$ 0			
Avaluo Afecto	\$ 75.900.000	Adicional Sols No Afecto	\$ 0			
Alta Término de Exención	\$ 0	Alta Término de 3.275%	\$ 0			
		Cuota Acre Municipal	\$ 10.352			
		Contribución Total(S)	\$ 166.473			
Avalea Total Actualizado al 15/01/2023 (\$ 166.473)						

Información catastral SII - no agrícola		volver	Cerrar								
Edificio vivienda 2011		imprimir el reporte									
Región	REGIÓN DEL COQUIMBO	Domicilio predominante:	Habitacional								
Comuna	LA ARENA	Ubicación:	zona urbana								
Código comuna SII	4103	Superficie terreno [m <sup>2</sup> ]	930								
Código manzana SII	314	Resumen de superficie construida									
Código predio SII	16	OQ - construcciones generales [m <sup>2</sup> ]	76								
Dirección	J. CISTERNAZ 2637	OQv - otras colas [m <sup>2</sup> ]									
		OQc - otras complementarias [m <sup>2</sup> ]									
Avalúo fiscal (\$)	134.366.078	G - patios [m <sup>2</sup> ]									
Contribución semestral (\$)	30.728	Inscripción de dominio registrada en SII [x diciembre 2011]									
Avalúo efectivo (\$)	36.123.252	folios	2718 año								
		número	1997								
<b>DETALLE LÍNEAS DE EDUCACIÓN</b>											
n°	costo [m <sup>2</sup> ]	uniid	material estructura	-	calidad	-	afio	-	destino	-	condición especial
1	38 m <sup>2</sup>	Allíataria [CG]			inferior		1974		Habitational		
2	38 m <sup>2</sup>	Allíataria [CG]			inferior		1989		Habitacional		



Sobrezo ZU-1A		Residencial Mirto La Serena		
USOS DE SUELO		PERMITIDOS		PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	BESTUDIO	Vivienda.		ACTIVIDADES
	Vivienda			
	Hacienda	Desarrollo de terrenos en seudales como:		
	Derechos de acceso	De tipo urbano		
EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL			ACTIVIDADES
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centro comerciales, grandes tiendas: Venta de materiales de construcción, servicios de atención de alcances mayores, restaurantes, cines, centros de entretenimiento, etc.	
	Cultura y Cultura	Todos las actividades.		
	Deportes	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Juegos, natación, golf	
INTERNAZONAL	Almacenes			
	Experiencias	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Proyectos de: extracciones petrolíferas y mineras, procesos de transformación, servicios de turismo, servicios de salud, comercio, etc.	
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros de asistencia, hospitales, clínicas, farmacias, servicios de enfermería, etc.	
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Yardas y centros de detención, etc.	
Sociedad		Todos las actividades.		
Actividades Productivas				De todo tipo
Instalaciones				De todo tipo
Espacio Público		Siglo O GIC		

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	200m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo Aislado sobre continuidad
Altura máxima de edificación	13 m
Densidad bruta máxima	450 hab/ha
Antejardín	3 m



## INFORME DE TASACIÓN URBANA

## FINES GENERALES

Nº SOLICITUD : 681587  
Nº Bien : 2423944  
Fecha Tasación : 16/01/2023  
Fecha Solicitud : 05/01/2023  
Valor UF : 35.236,39

