

INFORME DE TASACION

FECHA 22-12-2025
U.F. 39.693,42

BIENES RAICES URBANOS

CLIENTE	COMERCIAL TYJ SPA
RUT cliente	77.034.626-6
PROPIETARIO	COMERCIAL TYJ SPA
RUT propietario	77.034.626-6
DIRECCIÓN propiedad	Lote 4 Ruta 5 Norte km 841.350, Hacienda Margarita.
ROL DE AVALUO	5002-30
COMUNA - CIUDAD	Copiapó
REGION	III Región
TASADOR	Carlos Andrés Arraño Veas RUT : 13.760.552-k

Resumen

MERCADO OBJETIVO	SI
ANTIGÜEDAD	4 años
VIDA ÚTIL REMANENTE	± 60 años
AVALUO FISCAL	\$ 226.080
ACOGIDA A	OGUC y LGUC
DFL 2	No
SELLO VERDE	No aplica
COPROPIEDAD INMOB.	No
OCUPANTE	Propietario
DESTINO SEGÚN SII	Agrícola
TIPO DE BIEN	Comercial
PERMISO EDIFICACION N°	S/A
RECEPCION FINAL N°	S/A
EXPROPIACION	No

Valores de Tasación

VALOR TASACION COMERCIAL	Uf.	22,064	\$	875.804.830
VALOR DE VENTA RÁPIDA	Uf.	16,548	\$	656.853.623
VALOR COMERCIAL TERRENO	Uf.	3,023	\$	120.000.000
RENTA PROMEDIO MENSUAL	Uf.	110,32	\$	4.379.024
SUPERFICIE TERRENO	m2	10.000,0	Uf./m2	0,30
SUPERFICIE EDIFICACION	m2	1.099,8	Uf./m2	15,90
INDICE TOTAL VC/SE		20,06		
INDICE EDIFICACION Uf./m2 Const, Util		1.099,80		
INDICE TOTAL VC/SUP.TERRENO		2,21		

Descripción General

Sector rural ubicado a 34 km de la ciudad de Copiapó por lo cual se encuentra alejado al centro cívico y de servicios de la ciudad. Buena accesibilidad ya que se accede por camino pavimentado conectado con Ruta 5, compuesto por parcela de agrado como también terrenos aun de cultivo, presentando edificaciones el 35 % aprox. del total. Todas las parcelas promedian la 1/2 Há a 1 Há y muchas de ellas poseen edificaciones (viviendas) de diversas tipologías que caracterizan al sector para el segmento medio alto a medio alto.

El nivel de urbanización en el lugar es medio (con electricidad, de pozo y sin pavimentación en calle de acceso). Destacan las buenas proporciones del terreno, con buen frente y fondo en un entorno atractivo por su condición no urbana que crea expectativas para vivir.

Plano de ubicación



Carlos Andrés Arraño Veas

Arquitectura + Asesoría Técnica
Cel: + 56 9 - 77991299
arqui.arranov@gmail.com

Carlos Andres Arraño Veas
Arquitecto

SITUACION DEL INMUEBLE

A DESCRIPCION:

Se valoriza amplio terreno ubicado al interior de la parcelación Hacienda Margarita, en primera fila de la a ruta 5 norte. Sector agroresidencial de carácter heterogéneo y consolidado destinado a un estrato socioeconómico de clase media, donde los terrenos que enfrentan la ruta tienden a desarrollar programas comerciales o de servicios. En su interior y de forma central se desarrolla un local comercial donde se reconoce un área de minimarket, con un amplio comedor perteneciente al restoran, cuenta con dos cocina, una oficina administrativa y bodega, en un volumen menor colindante donde se encuentran baños para público. Se reconoce primer vivienda que es ocupada por el cuidador la cual cuenta con estar comedor, cocina, dos dormitorios y un baño, en la parte posterior adosado a la vivienda pero con acceso independiente se encuentra un área de bodegas. Se reconoce segunda vivienda tipo cabaña compuesta por estar comedor y cocina unidos, dos dormitorios y un baño. Todas estas edificaciones se encuentran estructuradas en tabiquería, presentan terminaciones normales a corriente, se encuentran en adecuado estado de conservación para su edad efectiva. Se reconoce una volumen de vivienda principal desarrollada en un nivel cuenta con estar comedor y cocin unidos, cuatro dormitorios cada uno con baño, construido en albañilería reforzada, con alto nivel de terminaciones y excelente estado de conservación. El area comercial presenta OCCC como una amplia terraza comedor y cobertizo estacionamiento. En el área de la vivienda principal se reconoce cobertizo estacionamiento, piscina, quincho con baño y pavimentos exteriores.

B EMPLAZAMIENTO:

Emplazada en la salida norte de la ciudad, en el costado norte de la ruta 5 norte, no asocia expropiación de terreno y tampoco de construcción.

C SECTOR:

Sector rural ubicado a 28 km de la ciudad de Copiapó por lo cual se encuentra alejado al centro cívico y de servicios de la ciudad. Su accesibilidad es buena debido a que se accede por camino semi pavimentado, compuesto por parcela de agrado como también terrenos aun de cultivo, presentando edificaciones el 25 % aprox. del total, los terrenos que se encuentran cercano o enfrentando la ruta 5 y cercanos a la ciudad tienen como destino industrial, comercial o de servicio.

Todas las parcelas promedian la 1/2 Há a 1 Há y muchas de ellas poseen edificaciones (viviendas) de diversas tipologías que caracterizan al sector para el segmento medio alto a alto.

El nivel de urbanización en el lugar es medio. Destacan las buenas proporciones del terreno, con buen frente y fondo en un entorno atractivo por su condición no urbana que crea expectativas para vivir.

D URBANIZACION:

El nivel de urbanización en el lugar es completa, cuenta con electricidad, pavimentación de calzada y camino de conexión con ruta 5 norte.

E NORMATIVA:

Vivienda y Equipamiento:

Zona:		Superficie Predial Min.(mts²)	
		Frente Predial Min.(mts)	
		% Ocupación Suelo	
USO PERMITIDO	Coef. Máx.. Construct.		
USO PROHIBIDO	Altura de Edificación (mts)		
		Densidad Máxima	
		Sist. de Agrupamiento	

PROYECCION ALTERNATIVA - TERRENO

Son prácticamente nulos las proyecciones alternativas para este tipo de bien dado su diseño y emplazamiento es difícil que tengo un uso .

TERRENO

Terreno de superficie semiplano y forma regular, sin expropiación de terreno y tampoco de edificación. La propiedad no asocia servidumbre y cuenta con factibilidad eléctrica - agua.

VALORIZACION

Considera la asignación de un valor a la propiedad en base a la comparación de ésta con otros bienes de similares características u homologables de acuerdo a criterios objetivos (ubicación, emplazamiento, programa, calidad constructiva, entre otros).

Para aproximarse al valor de la propiedad se asignó un valor diferenciado tanto a las edificaciones y obras complementarias. El valor del terreno se estableció a partir del método comparativo, considerando las referencias encontradas, aplicando los ajustes y ponderaciones en función de los atributos propios de la propiedad tasada. El valor de la construcción se proyecta exclusivamente en función de los costos de inversión en la compra y en los costos asociados en reponer las edificaciones existentes, depreciadas de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación.

Para trabajar este valor se recurre al análisis de ofertas de propiedades en el área. No obstante, el tipo de bien analizado es altamente específico en cuanto a tamaño, aprovechamiento del terreno, programa y funcionalidad, por lo que la comparación directa se dificulta. El valor recomendado es acorde a sus características, mercado actual del sector e interés por este tipo de propiedades.

VALOR DE RENTA

Valor de arriendo mensual se estima en UF 110,32.- Estimado un ingreso anual por este concepto (11 meses), lo que multiplicado por la tasa de rentabilidad estimada de 5,5%, resulta en un valor de renta de UF 22.064, monto levemente superior al comercial estimado.

Renta Mensual (U.F.)	R. Liquida Anual (U.F.)	Tasa (%)	Valor Renta (U.F.)
110,32	1213,53	5,5%	22.064

DESGLOSE DE SUPERFICIES

AVALUOS	Unidad	Cantidad	\$ / m2	U.F. / m2	Valor \$	Valor U.F.
Terrenos:						
Superficie útil	m ²	10.000,00	12.000	0,30	120.000.000	3.023,17
Sup. Total Terreno	m²	10.000,00	12.000	0,30	120.000.000	3.023,17
Construcciones:						
Minimarket y Comedor	m ²	254,55	436.500	11,00	111.111.075	2.799,23
Área de trabajo	m ²	409,5	605.500	15,25	247.952.250	6.246,68
Baños públicos	m ²	29,31	605.500	15,25	17.747.205	447,11
Sector Bodegas	m ²	42,5	397.000	10,00	16.872.500	425,07
Vivienda Cuidador	m ²	51,74	516.000	13,00	26.697.840	672,60
Cabaña	m ²	43,08	655.000	16,50	28.217.400	710,88
Vivienda principal	m ²	269,12	913.000	23,00	245.706.560	6.190,11
	m ²			0,00	0	0,00
Sup. Total Construcciones	m²	1.099,80	631.301	15,90	694.304.830	17.491,69
Obras Complementarias:						
Comedor terraza	gl	1,00	-	-	6.000.000	151
Cobertizo automóviles	gl	1,00	-	-	18.000.000	453,48
Pavimentos exteriores	gl	1,00	-	-	15.000.000	377,90
Quincho	gl	1,00	-	-	7.500.000	188,95
Piscina	gl	1,00	-	-	15.000.000	377,90
Total Obras Complementarias					61.500.000	1.549

DIAGNOSTICO PROFESIONAL VALORES DE REFERENCIA - RESUMEN

Propiedad emplazada en un sector de parcelas de agrado consolidado donde las que se encuentran alejada de la ruta 5 toman destino agroresidencial, emplazadas en sectores rurales consolidados con destino residencial. Existe una buena aceptación de parte de un mercado asociado a este tipo de propiedades. La asignación de valor toma como línea de análisis la comparación con testigos de similares características, emplazadas dentro del radio comparable de Copiapó. La asignación de valor toma como línea de análisis, la comparación con testigos de similares características, emplazadas dentro del radio comparable de Copiapo. Los valores para terrenos similares al analizado fluctúan entre las UF 3.054 a UF 8.420, con índices entre las 0,49 UF/m² a 1,68 UF/m² en terreno y para las construcciones 21,05 UF/m² a 36,48 UF/m², cabe señalar que estos valores se encuentra afectos a un descuento de entre un 5% y un 10%. Finalmente el valor de tasación para la unidad en estudio es de UF 6.860, valor que se estima acorde al nivel que presenta y OCCC asociadas.

Nombre Tasador: Carlos Andrés Arraño Veas

Firma:



13.760.552 - k

Valor Comparativo (Valor propiedades cercanas)	m ² terreno	m ² construcción	valor total / m ² terreno	valor total / m ² const	Valor U.F.:	
Parcelación Valle Fertil (988614731)	5.147,00 m ²	100,00 m ²	0,63 uf/m ²	\$ 32,62	Valor U.F.:	3.262
Hacienda Margarita (52-2232310)	5.150,00 m ²	128,00 m ²	0,59 uf/m ²	\$ 23,86	Valor U.F.:	3.054
Fundo Dos Hermanas (979082977)	5.000,00 m ²	400,00 m ²	1,68 uf/m ²	\$ 21,05	Valor U.F.:	8.420
Fundo San Pedro (52-2232310)	10.000,00 m ²	135,00 m ²	0,49 uf/m ²	\$ 36,48	Valor U.F.:	4.925
PROMEDIO	6.324,25 m²	190,75 m²	0,78 uf/m²	\$ 25,77	Valor U.F.:	4.915
PROPIEDAD ANALIZADA	10.000,00 m²	1.099,80 m²	2,21 uf/m²	\$ 20,06	Valor U.F.:	22.064

FOTOGRAFIAS REFERENCIALES

