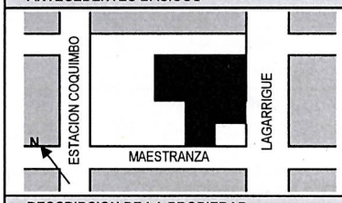
Informe de Tasación Urbana

Nº 10

Objetivo : **TASACION COMERCIAL** Tasador : **VANESSA MIQUEL AROSTICA** Fecha Tasación : **08-10-2026**

ANTECEDENTES BASICOS



Solicitante : **SERVIU REGION COQUIMBO** RUT : **61.816.000-9**
Tipo Bien : **SITIO URBANO** Uso : **SIN USO**
Dirección : **DIRECTOR LAGARRIGUE** Nº : **901** Piso :
Sector EX MAESTRANZA Comuna : **COQUIMBO** Región : **IV**
Rol S.I.I. : **597-67** Plano : **1724** Año : **2024** Coord. :
Fuentes : Planos Propiedad / Loteo : **SI** Escritura Propiedad : **NO** Medidas a Huincha : **NO**
D.O.M. : **SI** S.I.I. : **SI** Otros :
Ocupante de la Propiedad : **DESHABITADA**

DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

Terreno denominado LOTE UNO - A - CUATRO, cuenta con topografia suavea y una geometria irregular, con una superficie de 3,54 há. según avaluo detallado, plano de subdivisión aprobado por DOM e inscrito en Conservador de Bienes Raices. Se ubica en la comuna de Coquimbo, con ingreso por calle Director Lagarrigue , calle Maestranza y calle Mexico.

Diseño : Calidad General : Mantención : Edificación : **SIN EDIFICACION**
Adecuación a Características Sector - Uso : Edificación : Edificaciones Sin Regularizar : D.F.L. 2 :
Adecuación al Plan Regulador - Uso : Edificación : Factibles de Regularizar : Copropiedad :

LOCALIZACION : CARACTERISTICAS DEL SECTOR Y VECINDARIO

Tipo Zona : URBANA Uso Predominante : **HABITACIONAL** Cambio Uso : **IMPROBABLE** Velocidad cambio : **MEDIA**
Edificación Agrupación : **INDIVIDUAL AISLADA** Altura : **MEDIA** **3** pisos Densidad : **ALTA** Densificación : **EN PROCESO**
Calidad Edificación : **REGULAR** Estado Conserv. : **REGULAR** Edad media : **30** años Calidad Ambiental : **BUENA**
Tendencia Desarrollo : **CONSOLIDADO** Densidad Población : **MEDIA** **ESTABLE** Nivel Socio-económico : **MEDIO-BAJO**
Distancias a : Comercio/Servicios : **268** m. Colegios : **634** m. Area Verde : **113** m. Movilización : **BUS** a **112** m.
Urbanización : INCOMPLETA Calzada : **ASFALTO** **S/SOLERA** Ancho (m.) : **7** Aceras : **HORMIGON** **S/BANDEJON**
Alcantarillado : **RED PUBLICA** Agua Potable : **RED PUBLICA** Electricidad : **RED PUBLICA** **MONOF/TRIF** **AEREA**
Calles principales : **DIRECTOR LAGARRIGUE** a **1** m. y **MAESTRANZA** a **1** m.
Accesibilidad : **BUENA** Tipo Vía Acceso : **CALLE** Categoría : **PRINCIPAL** Distancia Esquina : **65** m.
Observaciones : El terreno denominado LOTE UNO - A - CUATRO, se emplaza en Coquimbo, dentro de la zona urbana a 1.750 metros de la Ruta 5 y un entorno en residencial en consolidado. Cercano a equipamiento de salud, educacional, recreativo y comercial.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO Y NORMATIVA

Topografía : **SUAVE** Relación Frente/fondo : 1/ **2,0** Relación Terreno/Edificación : **NO HAY** Antejardín : **S/A** m.
Normativa Uso Suelo : **HABITACIONAL** % Constr. : **4** % Ocup. suelo : **1** Agrupación : **AISLADO** Altura : **10** pisos
Observaciones : La propiedad se emplaza en zonificaciones del Plan Regulador Comunal de Coquimbo, ZU3-A (Zona Mixta Residencial 3-A) se admite el uso residencial, tiene alta densidad, alto coeficiente de constructibilidad, , aspectos esenciales para definir el desarrollo de un proyecto habitacional. Se emplaza en un sector consolidado que cuenta con red pública de alcantarillado, agua potable y electricidad. Terreno debe urbanizar en calle Director Lagarrigue, calles Maestranza y México se encuentran urbanizadas. m

SUPERFICIES Y VALORACION

		Frente	Fondo	Forma	Superficie	Un.	UF/m2	$ / m2	Total en $
TERRENO	LOTE UNO - A - CUATRO	171,61	355,00	IRREGULAR	**35.403,28**	m2	4,00	164.491	$ 5.823.520.000
TOTAL					**35.403,28**	m2	4,00	164.491	$ **5.823.520.000**

EDIFICACION Y OO.CC.	Clase	Calid.	C.Esp.	Pisos	Año	Termin.	Instal.	Depr.	Estado				
1											m2		$
2											m2		$
3											m2		$
4											m2		$
5 Otros edificaciones según Anexo											m2		$
Obras Complementarias	Ninguna												$

EDIFICACION Y OO.CC. = $

Valor de la UF = $ 41.122,74 **VALOR DE TASACION =** **141.613** UF **$ 5.823.520.000**

OBSERVACIONES DEL TASADOR

Aceptabilidad de las edificaciones : TOTAL

Con base en los informes analizados, se valora el terreno de 35.403,28 m² según sus aptitudes de desarrollo inmobiliario y normativa favorable para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Considerando su buena ubicación dentro de un barrio consolidado, su accesibilidad al terreno a traves de 3 calles, cercania a diversos equipamientos y locomoción cercana. Su suave topografia que se traduce en costos favorables para la construcción, se ha determinado un valor de 4,0 UF/m².



FIRMA TASADOR

VANESSA MIQUEL ARÓSTICA

El profesional que firma declara que ha inspeccionado la propiedad por dentro y por fuera, 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 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.

FIRMA SUPERVISOR TASACIÓN

ALEXIS BRAVO TORREJÓN

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
GESTION DE SUELOS
SERVIU IV REGION COQBO.

Análisis de Propiedades Comparables

PROPIEDAD COMPARABLE Nº 1 **Nº BD :** **Dirección :** MANUEL JESÚS RIVERA SN LT 2-B **Comuna :** COQUIMBO

Tipo Propiedad : SITIO URBANO | Uso : SIN USO | Tipología :
Tipo de dato : COMPRAVENTA | Fuente : C.B.R. de Coquimbo | Fono :
Factores Ambientales negativos : NO | Vistas Favorables : S/D | Visita a la propiedad : NO | Particularidades :
Precio en UF : 55.570 | UF/m2 T : 3,50 | UF/m2 C : | Fecha : 10-03-2023 | Condiciones Venta :

Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Terreno Superficie (m2)	Forma	Topografía	Construcción Clase	Calidad	Estado	Año	Superficie (m2)	Dormit.	Baños
EQUIVALENTE	954	15.877,00	IRREGULAR	SUAVE							

Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa

	PROPIEDAD					TERRENO			EDIFICACION						OTROS	TOTAL
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación		
Eval, cualitativa	Similar	Similar	Similar	Inferior	Similar	Inferior	Similar	Similar								
Aporte valor (UF)																
Coefic. corrector				1,0%		2,0%										
Ponderación	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%								
Coef. ponderado	100,0%	100,0%	100,0%	101,0%	100,0%	102,0%	100,0%	100,0%								103,0%

Observaciones : Comparable similar a los caracteres evaluados y cercano al inmueble tasado. Comparable inscrito en Fojas 2618 N°1286 año 2023.

Precio Ajustado UF: 57.249
Valor Ajustado UF/m2 : 3,61

PROPIEDAD COMPARABLE Nº 2 **Nº BD :** **Dirección :** CAM PESCADORES LT 3 DESLIND CD **Comuna :** COQUIMBO

Tipo Propiedad : SITIO URBANO | Uso : SIN USO | Tipología :
Tipo de dato : COMPRAVENTA | Fuente : C.B.R. de Coquimbo | Fono :
Factores Ambientales negativos : NO | Vistas Favorables : NO | Visita a la propiedad : NO | Particularidades :
Precio en UF : 76.132 | UF/m2 T : 2,62 | UF/m2 C : | Fecha : 24-02-2026 | Condiciones Venta :

Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Terreno Superficie (m2)	Forma	Topografía	Construcción Clase	Calidad	Estado	Año	Superficie (m2)	Dormit.	Baños
INFERIOR	6.293	29.060,00	IRREGULAR	PLANO							

Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa

	PROPIEDAD					TERRENO			EDIFICACION						OTROS	TOTAL
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación		
Eval, cualitativa	Inferior	Inferior	Similar	Inferior	Similar	Inferior	Inferior	Inferior								
Aporte valor (UF)																
Coefic. corrector	2,0%	2,0%		2,0%		1,5%	5,0%	2,0%								
Ponderación	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%								
Coef. ponderado	102,0%	102,0%	100,0%	102,0%	100,0%	101,5%	105,0%	102,0%								115,4%

Observaciones : Comparable con forma triangular irregular, con acceso por una vía y ubicado en una zonificación con menor densidad. Es por su forma, que limita su diseño de proyecto habitacional, su tamaño y entorno que se considera un comparable inferior. Fojas 3009 N°1301 año 2026

Precio Ajustado UF: 87.826
Valor Ajustado UF/m2 : 3,02

PROPIEDAD COMPARABLE Nº 3 **Nº BD :** **Dirección :** PC 211 LOTE 1 **Comuna :** COQUIMBO

Tipo Propiedad : SITIO URBANO | Uso : SIN USO | Tipología :
Tipo de dato : COMPRAVENTA | Fuente : C.B.R. COQUIMBO | Fono :
Factores Ambientales negativos : NO | Vistas Favorables : S/D | Visita a la propiedad : NO | Particularidades :
Precio en UF : 92.796 | UF/m2 T : 4,00 | UF/m2 C : | Fecha : 30-08-2023 | Condiciones Venta :

Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Terreno Superficie (m2)	Forma	Topografía	Construcción Clase	Calidad	Estado	Año	Superficie (m2)	Dormit.	Baños
INFERIOR	8.348	23.199,00	REGULAR	PLANO							

Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa

	PROPIEDAD					TERRENO			EDIFICACION						OTROS	TOTAL
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación		
Eval, cualitativa	Inferior	Inferior	Similar	Inferior	Similar	Inferior	Superior	Inferior								
Aporte valor (UF)																
Coefic. corrector	3,0%	2,0%		2,0%		1,5%	-1,0%	2,5%								
Ponderación	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%								
Coef. ponderado	103,0%	102,0%	100,0%	102,0%	100,0%	101,5%	99,0%	102,5%								110,4%

Observaciones : Comparable considerado inferior por superficie, su entorno inmediato actualmente en proceso de expansión y densidad inferior a la propiedad tasada. Su accesibilidad es inferior al terreno tasado. Fojas 9790 N°4498 año 2023.

Precio Ajustado UF: 102.422
Valor Ajustado UF/m2 : 4,41

Análisis de Propiedades Comparables

PROPIEDAD COMPARABLE Nº 4 **Nº BD :** **Dirección :** PC 67 LT 3 - A **Comuna :** COQUIMBO

Tipo Propiedad : SITIO URBANO | Uso : SIN USO | Tipología :
Tipo de dato : PROMESA COMPRAVENTA | Fuente : C.B.R. COQUIMBO | Fono :
Factores Ambientales negativos : NO | Vistas Favorables : S/D | Visita a la propiedad : NO | Particularidades :
Precio en UF : 94.115 | UF/m2 T : 4,33 | UF/m2 C : | Fecha : 15-04-2024 | Condiciones Venta :

Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Terreno Superficie (m2)	Terreno Forma	Terreno Topografía	Construcción Clase	Calidad	Estado	Año	Superficie (m2)	Dormit.	Baños
INFERIOR	4.956	21.712,00	REGULAR	SUAVE							

Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa

	PROPIEDAD Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	TERRENO Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	EDIFICACION Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación	OTROS	TOTAL
Eval, cualitativa	Inferior	Inferior	Similar	Superior	Similar	Inferior	Superior	Inferior								
Aporte valor (UF)																
Coefic. corrector	1,0%	1,0%		-1,0%		1,6%	-2,0%	2,5%								
Ponderación	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%								
Coef. ponderado	101,0%	101,0%	100,0%	99,0%	100,0%	101,6%	98,0%	102,5%								103,1%

Observaciones : Comparable considerado inferior por su ubicación, entorno y ausencia de urbanización para acceso al terreno. Densidad inferior al terreno tasado. Fojas 4599 N°2191 año 2024.

Precio Ajustado UF: 97.002
Valor Ajustado UF/m2 : 4,47

PROPIEDAD COMPARABLE Nº 5 **Nº BD :** **Dirección :** LAGO MAIHUE 631 PC 220 LT 4 5 6 A **Comuna :** COQUIMBO

Tipo Propiedad : SITIO URBANO | Uso : SIN USO | Tipología :
Tipo de dato : COMPRAVENTA | Fuente : C.B.R. COQUIMBO | Fono :
Factores Ambientales negativos : NO | Vistas Favorables : S/D | Visita a la propiedad : NO | Particularidades :
Precio en UF : 47.461 | UF/m2 T : 2,91 | UF/m2 C : | Fecha : 01-04-2024 | Condiciones Venta :

Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Terreno Superficie (m2)	Terreno Forma	Terreno Topografía	Construcción Clase	Calidad	Estado	Año	Superficie (m2)	Dormit.	Baños
INFERIOR	8.779	16.302,00	CASI REGULAR	PLANO							

Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa

	PROPIEDAD Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	TERRENO Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	EDIFICACION Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación	OTROS	TOTAL
Eval, cualitativa	Inferior	Inferior	Similar	Inferior	Similar	Inferior	Superior	Inferior								
Aporte valor (UF)																
Coefic. corrector	1,0%	1,0%		1,0%		2,0%	-2,0%	2,5%								
Ponderación	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%								
Coef. ponderado	101,0%	101,0%	100,0%	101,0%	100,0%	102,0%	98,0%	102,5%								105,6%

Observaciones : Comparable considerado similar en la mayoría de los caracteres de ubicación, accesibilidad y entorno, en cuanto aptitudes del terreno es superior por su forma regular. Fojas 3864 N°1879 año 2024.

Precio Ajustado UF: 50.102
Valor Ajustado UF/m2 : 3,07

PROPIEDAD COMPARABLE Nº 6 **Nº BD :** **Dirección :** CAM. LAS PARCELAS, SECTOR LA CA **Comuna :** COQUIMBO

Tipo Propiedad : SITIO URBANO | Uso : SIN USO | Tipología :
Tipo de dato : OFERTA COMPROBADA | Fuente : PORTAL INMOBILIARIO | Fono :
Factores Ambientales negativos : NO | Vistas Favorables : S/D | Visita a la propiedad : NO | Particularidades :
Precio en UF : 120.000 | UF/m2 T : 4,69 | UF/m2 C : | Fecha : 19-09-2026 | Condiciones Venta :

Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Terreno Superficie (m2)	Terreno Forma	Terreno Topografía	Construcción Clase	Calidad	Estado	Año	Superficie (m2)	Dormit.	Baños
INFERIOR	4.065	25.570,00	REGULAR	SUAVE							

Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa

	PROPIEDAD Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	TERRENO Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	EDIFICACION Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación	OTROS	TOTAL
Eval, cualitativa	Inferior	Inferior	Similar	Inferior	Similar	Inferior	Superior	Inferior								
Aporte valor (UF)																
Coefic. corrector	1,0%	1,0%		1,0%		1,3%	-2,0%	2,5%								
Ponderación	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%								
Coef. ponderado	101,0%	101,0%	100,0%	101,0%	100,0%	101,3%	98,0%	102,5%								104,8%

Observaciones : Comparable inferior por su ubicación, tomando el su accesibilidad, densidad, y entorno inmediato. Se toma en cuenta que existen equipamientos en cercanos, pero la conformación de sector habitacional se encuentra lejano y sin consolidacion en su entorno inmediato. https://www.portalinmobiliario.com/MLC-3969966964-venta-camino-las-parcelas-sector-la-cantera-

Precio Ajustado UF: 125.807
Valor Ajustado UF/m2 : 4,92

Análisis del Mercado

CARACTERISTICAS DEL MERCADO

Mercado Objetivo : **MEDIO** | Interés por el sector : **MEDIANO** | Tendencia Valor Propiedades : **ESTABLE**

Oferta : **MEDIANA** | Demanda : **FUERTE** | Transparencia del mercado : **MEDIANA**

Velocidad Venta : **DE 12 A 24 MESES** | Velocidad Arriendo : **DE 12 A 24 MESES** | Riesgo de obtener menor valor : **MEDIANO**

Observaciones : El mercado presenta una tendencia estable de valores, con oferta mediana y demanda fuerte. El plazo estimado de comercialización se sitúa entre 12 y 24 meses. El riesgo de obtener un valor inferior al tasado se califica como mediano, considerando las diferencias entre los antecedentes de mercado y las condiciones de urbanización.

ANALISIS DE LA PROPIEDAD A TASAR RESPECTO A SU MERCADO OBJETIVO

Mayor y Mejor Uso : **HABITACION** | **HABITACIONAL** | Compatibilidad con Uso Actual : **SI**

Localización : **Similar** | **Terreno :** Tamaño : **Similar** | **Edificación :** Tipología : _____

Entorno Inmediato : **Similar** | Forma / proporción / Topografía : **Similar** | Tamaño : _____

Calidad Ambiental : **Similar** | Constructibilidad : **Similar** | Planificación y Funcionalidad : _____

Accesibilidad : **Inferior** | Relación Terreno/Edificación (m2) : **Similar** | Clase y calidad material : _____

Comercialización : **Similar** | Relación Terreno/Edificación (valor) : **Similar** | Antigüedad y Conservación : _____

Observaciones : La propiedad presenta características físicas y normativas concordantes con el mercado objetivo. Las diferencias de accesibilidad y nivel de urbanización respecto de algunos comparables fueron consideradas mediante el proceso de homologación y en la determinación del valor adoptado.

SINTESIS DE LAS PROPIEDADES COMPARABLES

(VALORES EN UF)

	DIRECCION	FECHA	Dato	Tipo	Relación c/Propiedad	Dist.	D°	B°	M2 Terr.	M2 Constr	Valor Total	V.Total / Sup.Terr.	V.Total / Sup.Const.	Precio Ajustado
1	MANUEL JESÚS RIVERA SN LT 2-B	10-03-23	CV		EQUIVALENTE	954			15.877,0		55.570	3,50		57.249
2	CAM PESCADORES LT 3 DESLIND CD	24-02-26	CV		INFERIOR	6.293			29.060,0		76.132	2,62		87.826
3	PC 211 LOTE 1	30-08-23	CV		INFERIOR	8.348			23.199,0		92.796	4,00		102.422
4	PC 67 LT 3 - A	15-04-24	PC		INFERIOR	4.956			21.712,0		94.115	4,33		97.002
5	LAGO MAIHUE 631 PC 220 LT 4 5 6 A	01-04-24	CV		INFERIOR	8.779			16.302,0		47.461	2,91		50.102
6	CAM. LAS PARCELAS, SECTOR LA CANTER	19-09-26	OC		INFERIOR	4.085			25.570,0		120.000	4,69		125.807
RESUMEN DE LA MUESTRA									Promedios Matemáticos :		21.953,3		81.012	3,68		86.734
Nivel Confianza :	**95 %**								Desviación estándar :		5.177,92		26.934,65	0,81		28.603,33
UF = $	**41.122,74**								Margen Franja Valor (95 % nivel de confianza) :		5.433,89		28.266,18	0,85		30.017,35

ANALISIS DE LOS VALORES DE PROPIEDADES COMPARABLES

Relación Propiedad a Tasar / Conjunto Muestra : **SIMILAR**

El conjunto de comparables representa adecuadamente el comportamiento del mercado de suelo urbano de la comuna de Coquimbo, considerando compraventas efectivas y oferta comprobada con características similares al inmueble tasado. Las diferencias observadas en superficie, accesibilidad, entorno inmediato, comercialización y condiciones normativas fueron corregidas mediante homologación, permitiendo obtener una muestra homogénea y representativa. En consecuencia, el valor unitario adoptado refleja razonablemente las condiciones físicas, normativas y de mercado del inmueble, manteniéndose dentro de la franja estadística obtenida para la muestra analizada.

VALOR TASACION = UF 141.613 = $ $5.823.520.000 | **Franja de Valor** Mínimo UF = **109.119** | Máximo UF = **168.254**

COMENTARIOS

Considerando los antecedentes de mercado analizados, las características físicas y normativas del inmueble, la revisión de los antecedentes complementarios aportados durante el proceso de tasación, se estima razonable adoptar un valor unitario de 4,0 UF/m². En su determinación se consideraron las condiciones de accesibilidad, su densidad habitacional, habilitación, el potencial de desarrollo habitacional y las diferencias observadas respecto de los comparables, las cuales fueron corregidas mediante el proceso de homologación. Dicho valor se encuentra respaldado por la muestra analizada, se mantiene dentro de la franja estadística obtenida y representa adecuadamente las condiciones actuales del mercado para terrenos de similares características en el sector.

CROQUIS Y FOTOGRAFIAS DE LA PROPIEDAD

