

HERMES Y CÍA. LTDA.



- *Tasaciones.*
 - *Evaluación de Proyectos.*
 - *Peritajes.*
 - *Inspecciones.*
-

INFORME DE TASACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL:

- **Genaro Gallo N° 2907, Iquique.**

INDICE

1.-	Antecedentes.	2
2.-	Introducción.	2
3.-	Antecedentes Generales.	3
4.-	Descripción de la Propiedad	4
5.-	Individualización de Propiedad.	5
6.-	Valorización.	16
7.-	Plano ubicación	18
8.-	Consideraciones.	20

INFORME DE TASACIÓN

1.- Antecedentes

Solicitante : Universidad Arturo Prat.
Ubicación : Genaro Gallo N° 2907
Comuna : Iquique.
Provincia : Iquique.
Región : Tarapacá.
Rol S.I.I. : 3034-2
Avalúo Fiscal : \$ 1,503,871,357
U.F. : \$ 35,009.70
Fecha : 22 de diciembre de 2022
Valor Comercial : 121,529.18 U.F.
\$ 4,254,700,015

2.- Introducción

A solicitud de la Universidad Arturo Prat, Milton Amirá Laing, Constructor Civil, ha desarrollado el presente informe que se refiere a la descripción y valorización de un bien urbano individualizado en el punto anterior.

El inmueble fue visitado para verificar sus características.

3. Antecedentes Generales.

3.1 Sector.

Sector sur de la comuna, a aproximadamente 4,500m. del centro de la ciudad. Caracterizado por la Costanera, cercano a Playa Cavanha. La zona en particular corresponde a zona mixta con viviendas de nivel medio y medio-bajo, así como establecimientos comerciales básicos.

3.2 Aptitud.

Habitacional.

3.3 Normativa Vigente.

De acuerdo a Plan Regulador Vigente corresponde a Zona G-1, la cual presenta las siguientes restricciones.

Subdiv. Predial	Coef. O.suelo	Coef. Constr.	Agrup.	Densidad	Altura. Máxima
M2	%	%			Mts
300 (Viv.) 1.000 (Equip.)	70%	---	Aislados Pareados Continuos	No	O.G.U.C

3.4 Propiedad a tasar.

Corresponde a una propiedad emplazada en Playa Brava, costado oriente. Terreno plano emplazándose las edificaciones necesarias para el funcionamiento de la Universidad Arturo Prat, Campus Genaro Gallo.

3.5 S.I.I.

- Rol: 3034-2
- Destino: Educación y Cultura
- Avalúo Total: \$ 1,503,871,357
- Propietario: Universidad Arturo Prat.
- RUT: 70.777.500-9

3.6 Accesibilidad.

Acceso expedito por Avenida Arturo Prat en dirección desde y hacia el centro comuna.

3.7 Urbanización.

Urbanización completa con electricidad aérea, agua potable y alcantarillado de aguas servidas de red pública y colector respectivamente, pavimento con hormigón, solera y aceras con pastelones de hormigón, buena arborización.

3.8 Locomoción.

Locomoción de alta frecuencia en el sector en base a taxis colectivos principalmente, acceso inmediato a paradero.

3.9 Equipamiento.

En las inmediaciones posee equipamiento comercial básico.

4 Descripción de la propiedad.

4.1 Topografía.

Sitio de topografía plana.

4.2 Geometría.

Forma irregular con una relación ancho fondo desfavorable desde el punto de vista inmobiliario.

4.3 Inundabilidad.

Dada su cercanía con la costa probabilidad de inundación ante subidas repentinas de nivel del mar.

4.4 Emplazamiento.

Se emplaza en sector sur poniente de la comuna a aproximadamente 4,500m. del centro de la comuna.

5 Individualización de la propiedad.

5.1 Constitución.

En el terreno se emplaza diversas construcciones en buenas condiciones.

5.2 Deslindes particulares:

- Norte: 25m. con otro Rol.
- Sur: 40m. con calle Genaro Gallo.
- Oriente: 60m. con avenida Playa Brava.
- Poniente: 53m. con otro Rol.

Superficie Terreno: 2,400.00m²

5.3 Inscripción C.B.R.:

Inscripción en el Registro de Propiedad en el C.B.R. de Iquique a fojas 312 N° 481 del año 1985.

- Antecedentes proporcionados por el mandante.

5.4 Terreno:

Sitio esquina, colindante con dos calles, con buenos accesos.

5.5 Edificación:

En el terreno se emplazan edificios y construcciones destinadas al funcionamiento de la Universidad de Arturo Prat, Campus Genaro Gallo.

5.5.1 **Ciencias Básicas (Pabellón ADF). (3.5).**

Edificación de tres niveles, orientación sur poniente.

5.5.1.1 Materialidad.

Se estructura en hormigón armado, con vigas, pilares y cadenas, y losa de entrepiso, tabiques de albañilería y Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico y palmetas vinílicas, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.1.2 Programa

- Primer nivel: Oficinas y servicios higiénicos.
- Segundo nivel: Oficinas, servicios higiénicos.
- Tercer nivel: Oficinas, servicios higiénicos

5.5.1.3 Superficie.

- Edificio: 498.47m²

5.5.1.4 Fotografía.





5.5.2 Salas de Ingeniería (Pabellón UIC). (3.1).

Edificio de un nivel adosada.

5.5.2.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada con vigas pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de Volcometal y albañilería, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico y porcelanato, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio y fierro, instalación eléctrica embutida.

5.5.2.2 Programa.

- Primer piso: Salas de clases, laboratorios

5.5.2.3 Superficie.

- Edificio: 730.20m²

5.5.2.4 Fotografía.





5.5.3 Centro de Estudiantes de Ingeniería (Pabellón CEI). (3.2).

Edificación de un nivel adosada.

5.5.3.1 Materialidad.

Se estructura en madera, con cimiento corrido y sobrecimiento de hormigón armado, base de pavimentos con radier, revestimiento exterior e interior con pintura, cielo con planchas de yeso cartón, pavimento con palmetas vinílicas, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

5.5.3.2 Programa.

- Oficinas, bodegas.

5.5.3.3 Superficie.

- Edificio: 42.00m²

5.5.3.4 Fotografía.



5.5.4 Estudio de Grabación y Sonido (Pabellón EGS). (3.3).

Edificación adosada de dos niveles, funcionando la Unidad de Aranceles y Cobranzas.

5.5.4.1 Materialidad.

Se estructura en hormigón armado, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, losa de entepiso, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior con hormigón visto e interior con pintura, cerámicos en zonas húmedas cielo con losa y tipo americano, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.4.2 Programa.

- Primer piso: Salas de clases, oficinas, servicios higiénicos.
- Segundo piso: Salas de clases, servicios higiénicos.

5.5.4.3 Superficie edificio: 236.44m²

5.5.4.4 Fotografía.



5.5.5 Aranceles y Cobranzas (Pabellón ACO). (3.4).

Edificio de un nivel adosada.

5.5.5.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada con vigas pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de Volcometal y albañilería, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico y porcelanato, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio y fierro, instalación eléctrica embutida.

5.5.5.2 Programa.

- Primer piso: Oficinas, servicios higiénicos.

5.5.5.3 Superficie.

- Edificio: 194.90m²

5.5.5.4 Fotografía.





5.5.6 Portería Genaro Gallo (Portería Genaro Gallo). (3.6).

Edificio de un nivel aislada.

5.5.6.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada con vigas pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de Volcometal y albañilería, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

5.5.6.2 Programa.

➤ Portería.

5.5.6.3 Superficie.

➤ Edificio: 2.68m²

5.5.6.4 Fotografía.



6 Valorización.

6.1 Terreno.

6.1.1 Valor residual.

Parámetros del proyecto:	
Terreno útil	2,400 m ²
Condiciones Plan Regulador - OGUC	
Ocupación máx. del suelo	70 %
Constructibilidad máx.	1.00
Detalle de Superficies y Unidades a Construir	
Pisos Superiores	12,800.00 m ² de Superficie Bruta
% Areas Comunes	10.00 %
Area destinada a Venta	11,520.00 m ² Superficie Util
Nº de Departamentos	264.00 Unidades
Superficie Promedio	43.64 m ²
Subterráneos	700.00 m ² de Superficie Bruta
Nº de Estacionamientos	90.00 Unidades
Nº de Bodegas	90.00 Unidades
Superficie Total a Construir	13,500 m ² de Superficie Bruta
Precios de venta	
Departamento	77.00 UF/m ² útil
Bodega	150.00 UF x Unidad
Estacionamiento	400.00 UF x Unidad
Costos de Construcción	
Costo Directo Construcción	
Plantas habitacionales	30.00 UF/m ² construido
Subterráneos	10.00 UF/m ² construido
O. Exteriores	1.50 UF/m ² terreno
Gastos Generales y Utilidad	15.00 %
Impuesto IVA Constructora	19.00 %
Costos Inmobiliarios	
Proyectos y Honorarios	5.00 % del Costo de Const.
Permisos y derechos	1.50 % del Costo de Const.
Administración	4.50 % del Costo de Const.
Costo financiero	5.00 % del Costo de Const.
Comercialización	2.00 % de las ventas
Utilidad Proyecto	20.00 % sobre el costo total
Plazos/Etapas Construcción	2 años
Ventas	2 años
Tasa de descuento	9.00 % anual

Total Departamentos	264.00	unidades
Bodegas	90.00	unidades
Estacionamientos	90.00	unidades

Valor Venta Productos Tipo	UF	JF/m ² útil dep.	Ingresos totales	
Deppto. 3,360 UF	Dep-Bod 3,510	80.44	Departamentos	887,040 UF
Bodega 150 UF	Dep-Bod-Est 3,910	89.60	Bodegas	13,500 UF
Estacionamiento 400 UF			Estacionamientos	36,000 UF
Total Ingresos (no actualizados)	936,540 UF			

Costos de Construcción	
Costo Directo	UF
Plantas habitacionales	384,000
Subterráneos	7,000
Urbaniz./O. Exteriores	3,600
Total Costo Directo	394,600
G.Generales y Utilidades	59,190
Impuesto IVA	86,220
Total costos de construcción	540,010
Costos Inmobiliarios	
Total Proyectos y Honorarios	27,001
Total Permisos y derechos	8,100
Total Administración	24,300
Total Costo financiero	27,001
Total Comercialización	18,731
Total costos inmobiliarios (excepto t	105,132
Total Costos (no actualizados)	645,142
Utilidad proyecto (no actualizada)	156,090

Cuadro de ingresos y egresos del proyecto

Año	0	1	2
Ingresos tot.		468,270	468,270
Costos Const.	270,005	270,005	0
Costos Inmob.	52,566	52,566	0
Costos tot.	322,571	322,571	0
UU Proyecto		78,045	78,045
Flujos	-322,571	67,654	390,225

Ingresos actualizados	823,739 UF
Costos actualizados	618,508 UF
UU proyecto actualizada	137,290 UF

Valor máximo admitido para el terreno			
67,941	UF	28.31	UF/m²

6.2 Resumen Valorización.

Ítem	Tipo Constr.	Año Constr.	Edad Actual	Edad Rem.	Edad Máx	Costo Reposición (UF/m ²)	Factor Edad	Factor Estado / Mantenición	Precio Deprec. Actualiz	Superficie m ²	Valor Total U.F.	Valor Total \$
Ciencias Básicas (3.5)	B-3	2,000	22	58	80	46.87	13.0%	100%	40.78	498.5	20,326.93	\$ 711,639,675
Aranceles y cobranzas (3.4)	C-3	2,000	22	45	60	38.86	32.5%	100%	26.23	194.9	5,112.32	\$ 178,980,945
Portería Gernaro Gallo (3.6)	C-3	2,017	5	55	60	21.60	17.5%	100%	17.82	2.7	47.76	\$ 1,671,979
Salas de Ingeniería (3.1)	C-3	1,980	42	40	60	38.19	40.0%	100%	22.92	730.2	16,732.68	\$ 585,806,073
Centro de estudiantes ingeniería (3.2)	E-3	1,990	32	15	30	26.35	77.5%	100%	5.93	42.0	249.01	\$ 8,717,678
Estudio de grabación y sonido (3.3)	B-3	2,007	15	60	80	42.16	10.0%	100%	37.94	236.4	8,971.48	\$ 314,088,801
Cierros Perimetrales		2,000	22	10	30	1000.00	85.0%	100%	150.00	1.0	150.00	\$ 5,251,455
Pavimentos interiores		2,017	5	28	30	1200.00	5.0%	100%	1,140.00	1.0	1,140.00	\$ 39,911,058
Sombreaderos		2,017	5	28	30	600.00	5.0%	100%	570.00	1.0	570.00	\$ 19,955,529
Iluminación		2,017	5	28	30	300.00	5.0%	100%	285.00	1.0	285.00	\$ 9,977,765
											53,585.18	\$ 1,876,000,958
Terreno									28.31	2,400.0	67,944.00	\$ 2,378,699,057
											121,529.18	\$ 4,254,700,015

7 Consideraciones.

En la determinación del valor comercial de la propiedad, se ha tenido en consideración los siguientes aspectos:

- Se valoriza evaluando desde el punto de vista valor residual para el terreno y costo de reposición para las construcciones.
- Emplazamiento de la propiedad dentro del contexto urbano/rural.
- Características del sector y vías de acceso.
- Tamaño, forma, dimensiones y topografía de la propiedad.
- Proyecciones y coyuntura del mercado de bienes de este tipo.
- Existencia y nacimiento de otros centros de desarrollo en cuanto a bienes similares o alternativos.
- Oferta existente, valores y velocidades de venta en la zona de bienes similares o alternativos, en ubicaciones comparables.
- Destino actual y probables usos alternativos de la propiedad, en función de las características y aptitudes de la propiedad y sector.
- Valores de mercado de propiedades similares en ubicaciones comparables
- Legislación vigente.
- Antecedentes proporcionados por el mandante.

HERMES Y CÍA. LTDA.



- *Tasaciones.*
 - *Evaluación de Proyectos.*
 - *Peritajes.*
 - *Inspecciones.*
-

INFORME DE TASACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL:

- San Pablo N° 1796, Santiago.

INDICE

1.-	Antecedentes.	2
2.-	Introducción.	2
3.-	Antecedentes Generales.	3
4.-	Descripción de la Propiedad	4
5.-	Individualización de Propiedad.	5
6.-	Plano ubicación.	10
7.-	Valorización.	13
8.-	Consideraciones.	14

INFORME DE TASACIÓN

1.- Antecedentes

Solicitante : Universidad Arturo Prat.
Ubicación : San Pablo N° 1796.
Comuna : Santiago.
Provincia : Santiago.
Región : Metropolitana.
Rol S.I.I. : 241-28
Avalúo Fiscal : \$ 326,075,758
U.F. : \$ 35,009.70
Fecha : 22 de diciembre de 2022
Valor Comercial : 491,393.38 U.F.
\$ 17,203,534,659

2.- Introducción

A solicitud de la Universidad Arturo Prat, Milton Amirá Laing, Constructor Civil, ha desarrollado el presente informe que se refiere a la descripción y valorización de un bien urbano individualizado en el punto anterior.

El inmueble fue visitado para verificar sus características.

3. Antecedentes Generales.

3.1 Sector.

Sector céntrico de Santiago, al poniente de la Plaza de Armas, a aproximadamente 1,500m. Caracterizado por el eje Autopista Central, distante a aproximadamente 200m. La zona en particular corresponde a zona mixta con viviendas de nivel medio, antiguas y contemporáneas, así como establecimientos comerciales básicos.

3.2 Aptitud.

Habitacional, comercial, servicios.

3.3 Normativa Vigente.

De acuerdo a Plan Regulador Vigente corresponde a sector B, Subsector B-10 la cual presenta las siguientes restricciones:

Subdiv. Predial	Coef. O.suelo	Coef. Constr.	Agrup.	Densidad	Altura. Máxima
M2	%	%			Mts
1.000.00	70	3.4	Continuo		20.00 mts

3.4 Propiedad a tasar.

Corresponde a una propiedad esquina orientación norponiente, destinada a establecimiento educacional, con instalaciones para la impartición y administración de carreras técnico profesional.

3.5 S.I.I.

➤ Rol: 241-28

3.6 Accesibilidad.

Acceso expedito por San Pablo en dirección desde y hacia el centro comuna.

3.7 Urbanización.

Urbanización completa con electricidad aérea, agua potable y alcantarillado de aguas servidas de red pública y colector respectivamente, pavimento con hormigón, solera y aceras con pastelones de hormigón, buena arborización.

3.8 Locomoción.

Locomoción de alta frecuencia en el sector en base a buses colectivos y Metro, acceso a 200m. a paradero.

3.9 Equipamiento.

En las inmediaciones posee equipamiento comercial básico.

4 Descripción de la propiedad.

4.1 Topografía.

Sitio de topografía plana.

4.2 Geometría.

Forma regular con buena relación ancho fondo, dado principalmente por su ubicación en la intersección de calles San Pablo y Almirante Barroso.

4.3 Inundabilidad.

Baja probabilidad en condiciones normales.

4.4 Emplazamiento.

Se emplaza en sector sur poniente de la comuna a aproximadamente 1,500m. del centro de la comuna.

5 **Individualización de la propiedad.**

5.1 Constitución.

En el terreno se emplaza edificación en buenas condiciones.

5.2 Deslindes particulares:

- Norte: 85.00m. en línea quebrada con otros roles.
- Sur: 75.00m. con calle Almirante Barroso.
- Oriente: 64.00m. en línea quebrada con calle San Pablo.
- Poniente: 65.00m. con otros Roles.

Superficie Terreno: 5,429.02m²

5.3 Inscripción C.B.R:

Sin antecedentes.

- Antecedentes proporcionados por el mandante.

5.4 Terreno:

Sitio esquina colindante con dos calles, con buenos accesos.

5.5 Edificación:

En el terreno se emplazan edificios y construcciones destinadas al funcionamiento de la Universidad de Arturo Prat, sede San Pablo.

5.5.1 Centro Santiago (Campus San Pablo). (14).

Edificación de cinco niveles más subterráneo, esquina, orientación nor poniente.

5.5.1.1 Materialidad.

Se estructura en hormigón armado con pilares, vigas y cadenas y losa de entrepiso, revestimiento exterior con pintura y muro cortina, interior con pintura, pavimento con porcelanato, cerámico, palmetas vinílicas y losa afinada, tabiques de Volcometal, cielo tipo americano, ventanas de aluminio, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, dos ascensores, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.1.2 Programa

- Primer nivel: Oficinas administrativas, ocho salas de clases, servicios higiénicos. Oficinas, servicios higiénicos, cinco oficinas
- Segundo nivel: Catorce salas de clases, servicios higiénicos, biblioteca.
- Tercer nivel: Cinco laboratorios, ocho salas de clases, servicios higiénicos.
- Cuarto nivel: Salas de clases.
- Quinto nivel: Tres oficinas, servicios higiénicos, salón de reuniones, kitchenette, oficina principal con baño privado.

5.5.1.3 Superficie.

- Edificio: 7,551.00m²

5.5.1.4 Fotografía.



5.5.2 Multicancha

Construcción multideporte con pasto sintético, con graderías e iluminación.

5.5.2.1 Materialidad.

Carpeta pasto sintético, demarcada. Graderías de hormigón armado.

5.5.1.4 Fotografía.



6 Valorización.

6.1 Terreno.

6.1.1 Valor residual.

Terreno útil	5,429 m ²
Condiciones Plan Regulador - OGUC	
Ocupación máx. del suelo	52 %
Constructibilidad máx.	1.00
Detalle de Superficies y Unidades a Construir	
Pisos Superiores	30,542.00 m ² de Superficie Bruta
% Areas Comunes	10.00 %
Area destinada a Venta	27,487.80 m ² Superficie Util
Nº de Departamentos	528.00 Unidades
Superficie Promedio	52.06 m ²
Subterráneos	2,500.00 m ² de Superficie Bruta
Nº de Estacionamientos	320.00 Unidades
Nº de Bodegas	350.00 Unidades
Superficie Total a Construir	33,042 m ² de Superficie Bruta
Precios de venta	
Departamento	72.60 UF/m ² útil
Bodega	200.00 UF x Unidad
Estacionamiento	450.00 UF x Unidad
Costos de Construcción	
Costo Directo Construcción	
Plantas habitacionales	29.00 UF/m ² construido
Subterráneos	12.00 UF/m ² construido
O. Exteriores	1.00 UF/m ² terreno
Gastos Generales y Utilidad	15.00 %
Impuesto IVA Constructora	19.00 %
Costos Inmobiliarios	
Proyectos y Honorarios	5.00 % del Costo de Const.
Permisos y derechos	1.50 % del Costo de Const.
Administración	4.50 % del Costo de Const.
Costo financiero	5.00 % del Costo de Const.
Comercialización	2.00 % de las ventas
Utilidad Proyecto	20.00 % sobre el costo total
Plazos/Etapas Construcción	2 años
Ventas	2 años
Tasa de descuento	9.00 % anual

Valor Venta Productos Tipo

Depto.	3,780 UF
Bodega	200 UF
Estacionamiento	450 UF
Total Ingresos (no actualizados)	2,209,614

Costos de Construcción	
Costo Directo	UF
Plantas habitacionales	885,718
Subterráneos	30,000
Urbaniz./O. Exteriores	5,429
Total Costo Directo	921,147
G.Generales y Utilidades	138,172
Impuesto IVA	201,271
Total costos de construcción	1,260,590
Costos Inmobiliarios	
Total Proyectos y Honorarios	63,030
Total Permisos y derechos	18,909
Total Administración	56,727
Total Costo financiero	63,030
Total Comercialización	44,192
Total costos inmobiliarios (excepto t	245,887
Total Costos (no actualizados)	1,506,477
Utilidad proyecto (no actualizada)	
	368,269

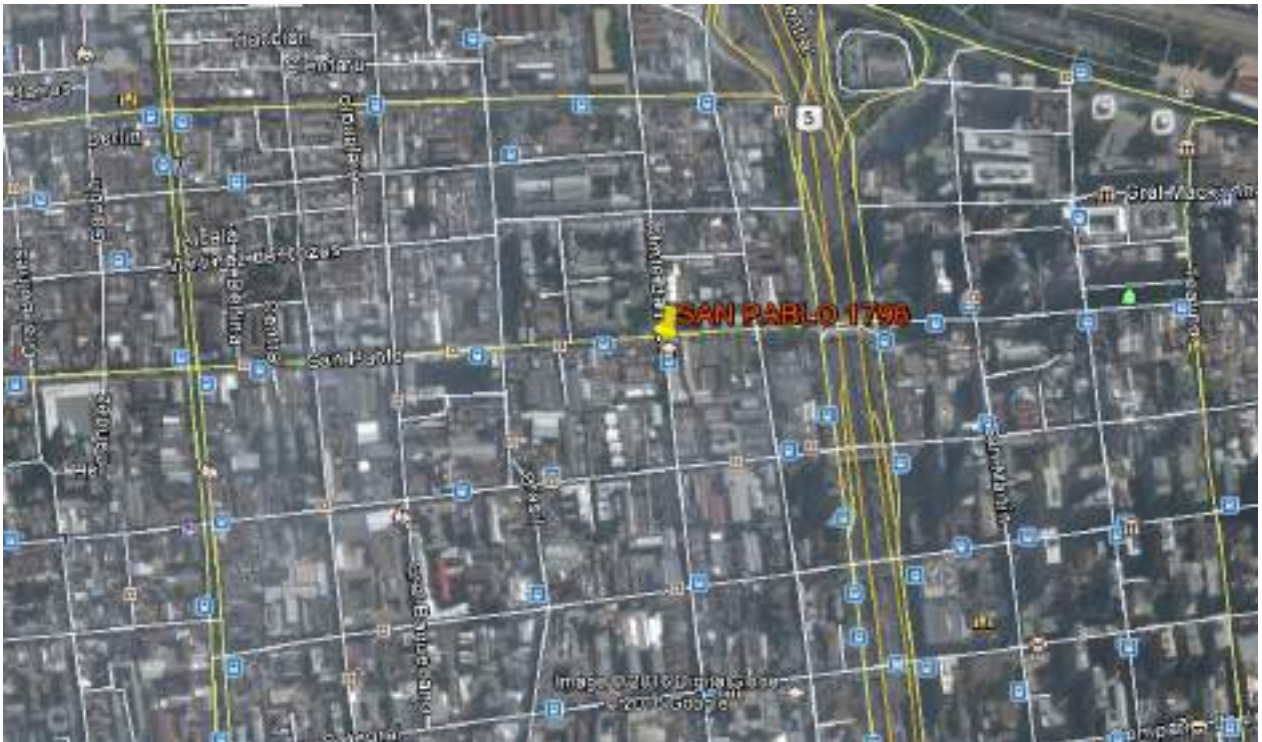
Cuadro de ingresos y egresos del proyecto

Año	0	1	2
Ingresos tot.		1,104,807	1,104,807
Costos Const.	630,295	630,295	0
Costos Inmob.	122,944	122,944	0
Costos tot.	753,239	753,239	0
UU Proyecto		184,135	184,135
<i>Flujos</i>	-753,239	167,434	920,673

Ingresos actualizados	1,943,479 UF
Costos actualizados	1,444,283 UF
UU proyecto actualizada	323,913 UF

Valor máximo admitido para el terreno	
175,283 UF	32.29 UF/m²

6.1.2 Plano ubicación.



6.3 Resumen Valorización.

Ítem	Tipo Constr.	Año Constr.	Edad Actual	Edad Rem.	Edad Máx	Costo Reposición (UF/m ²)	Factor Edad	Factor Estado / Mantenición	Precio Deprec. Actualiz.	Superficie m ²	Valor Total U.F.	Valor Total \$
Edificio Central (14)	B-3	2,005	17	72	80	45.72	8.0%	100%	42.06	7,470.0	314,206.13	\$ 11,000,262,279
Multicancha		2,005	17	15	20	9.10	77.5%	100%	2.05	825.0	1,689.19	\$ 59,137,948
Obras Complementarias		2,005	17	25	40	520.00	62.5%	100%	195.00	1.0	195.00	\$ 6,826,892
											316,090.32	\$ 11,066,227,119
Terreno									32.29	5,429.02	175,303.06	\$ 6,137,307,540
TOTAL											491,393.38	\$ 17,203,534,659

7 Consideraciones.

En la determinación del valor comercial de la propiedad, se ha tenido en consideración los siguientes aspectos:

- Se valoriza evaluando desde el punto de vista valor residual para el terreno y costo de reposición para las construcciones.
- Emplazamiento de la propiedad dentro del contexto urbano/rural.
- Características del sector y vías de acceso.
- Tamaño, forma, dimensiones y topografía de la propiedad.
- Proyecciones y coyuntura del mercado de bienes de este tipo.
- Existencia y nacimiento de otros centros de desarrollo en cuanto a bienes similares o alternativos.
- Oferta existente, valores y velocidades de venta en la zona de bienes similares o alternativos, en ubicaciones comparables.
- Destino actual y probables usos alternativos de la propiedad, en función de las características y aptitudes de la propiedad y sector.
- Valores de mercado de propiedades similares en ubicaciones comparables
- Legislación vigente.
- Antecedentes proporcionados por el mandante.

HERMES Y CÍA. LTDA.



- *Tasaciones.*
 - *Evaluación de Proyectos.*
 - *Peritajes.*
 - *Inspecciones.*
-

INFORME DE TASACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL:

- **Avenida Arturo Prat s/n, 8Km. al sur, Iquique.**

INDICE

1.-	Antecedentes.	2
2.-	Introducción.	2
3.-	Antecedentes Generales.	3
4.-	Descripción de la Propiedad	5
5.-	Individualización de Propiedad.	5
6.-	Valorización.	44
7.-	Plano ubicación.	44
8.-	Consideraciones.	46

INFORME DE TASACIÓN

1.- Antecedentes

Solicitante : Universidad Arturo Prat.
Ubicación : Avenida Arturo Prat s/n, 8Km. al sur
Comuna : Iquique.
Provincia : Iquique.
Región : Tarapacá.
Rol S.I.I. : 2355-1, 2355-2
Avalúo Fiscal : \$ 8,195,559,116, \$ 819,292,818
U.F. : \$ 35,009.70
Fecha : 22 de diciembre de 2022
Valor Comercial : 241,240.89 U.F.
\$ 8,445,771,198

2.- Introducción

A solicitud de la Universidad Arturo Prat, Milton Amirá Laing, Constructor Civil, ha desarrollado el presente informe que se refiere a la descripción y valorización de un bien urbano individualizado en el punto anterior.

El inmueble fue visitado para verificar sus características.

3. Antecedentes Generales.

3.1 Sector.

Sector sur de la comuna, a aproximadamente 8,500m. del centro de la ciudad. Sector denominado Huayquique, actualmente con un gran desarrollo inmobiliario dadas sus características visuales y de conectividad. La zona en particular corresponde a zona residencial de media densidad con viviendas de nivel medio alto, y alto.

3.2 Aptitud.

Habitacional.

3.3 Normativa Vigente.

De acuerdo a Plan Regulador Vigente corresponde a Zona M6-1 y M12, la cual presenta las siguientes restricciones.

Subdiv. Predial	Coef. O.suelo	Coef. Constr.	Agrup.	Densidad	Altura. Máxima
M2	%	%			Mts
1000.00	52	1.0		No	

3.4 Propiedad a tasar.

Corresponde a una propiedad ubicada entre la línea de edificación por Avenida Arturo Prat y la línea de más alta marea hacia el poniente. Terreno con fuerte desnivel y abrupto, en el cual se emplazan las edificaciones necesarias para el funcionamiento de la Campus Huayquique de la Universidad Arturo Prat.

Se compone de dos paños contiguos; uno de 15,000m² y otro de 2,617m², totalizando 17,617m². Para la presente evaluación se considera como un solo paño.

3.5 S.I.I.

- Rol: 2355-1
- Dirección: Camino Costero Sur Huayquique, Iquique
- Destino: Educación y Cultura
- Avalúo Total: \$ 8,195,559,116
- Propietario: Universidad Arturo Prat.
- RUT: 70.777.500-9

- Rol: 2355-2
- Dirección: Sector Huayquique Lote 1 I 2 6592, Iquique
- Destino: Educación y Cultura
- Avalúo Total: \$ 819,292,818
- Propietario: Universidad Arturo Prat.
- RUT: 70.777.500-9

3.6 Accesibilidad.

Acceso expedito por Avenida Arturo Prat en dirección desde y hacia el centro comuna.

3.7 Urbanización.

Urbanización completa con electricidad aérea, agua potable y alcantarillado de aguas servidas de red pública y colector respectivamente, pavimento con hormigón, solera y aceras con pastelones de hormigón, buena arborización.

3.8 Locomoción.

Locomoción de baja frecuencia en el sector en base a taxis colectivos principalmente, acceso inmediato a paradero.

3.9 Equipamiento.

En las inmediaciones no posee equipamiento comercial básico.

4 Descripción de la propiedad.

4.1 Topografía.

Sitio de topografía abrupta y en desnivel oriente poniente.

4.2 Geometría.

Forma irregular con buena relación ancho fondo, dado principalmente por su gran frente a Avenida Arturo Prat.

4.3 Inundabilidad.

Dada su cercanía con la costa probabilidad de inundación ante subidas repentinas de nivel del mar, en sus deslindes cercanos a la costa.

4.4 Emplazamiento.

Se emplaza en sector surponiente de la comuna a aproximadamente 8,500m. del centro de la comuna.

5 Individualización de la propiedad.

5.1 Constitución.

En el terreno se emplaza diversas construcciones en buenas condiciones.

5.2 Deslindes particulares:

- Sin antecedentes

Superficie Terreno: 17,716.50m²

5.3 Inscripción C.B.R.:

Inscripción en el Registro de Propiedad en el C.B.R. de Iquique a fojas 644 N° 180 del año 1989.

- Antecedentes proporcionados por el mandante.

5.4 Terreno:

Sitio con buenos accesos.

5.5 Edificación:

En el terreno se emplazan edificios y construcciones destinadas al funcionamiento de la Universidad de Arturo Prat, Campus Huayquique.

5.5.1 Agronomía (Pabellón LTR). (4.1).

Edificio de un nivel en forma de U.

- Materialidad.
Se estructura en base a perfiles metálicos confinados en albañilería de ladrillo, tabiques de albañilería y madera, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida

- Programa.
 - Primer piso: Salas de Clases, laboratorios, secretaría, sala de reuniones, jefatura de carrera.

- Superficie.
 - Edificio: 586.09m²

- Fotografías.



5.5.2 Pabellón H (Pabellón HUR) (4.2).

Edificación de dos niveles.

➤ **Materialidad.**

Se estructura en hormigón armado, con losa de entrepiso, vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de albañilería y madera, revestimiento exterior e interior con pintura, cerámicos en zonas húmedas, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.1.2 Programa

- Primer nivel: Salas de clases, oficinas.
- Segundo nivel: salas de clases, oficinas.

5.5.1.3 Superficies.

- Edificio: 653.29m²

5.5.1.4 Fotografía.



5.5.3 Decanato y Laboratorios (Pabellón CRQ). (4.3).

Edificación aislada de un nivel dividida en tres módulos conectados.

- Materialidad.
Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas metálicas, tabiques de Volcometal y albañilería, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico y palmetas vinílicas, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio y fierro, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.
- Programa.
 - Módulo 1: Secretaría, dirección, sala de reuniones, servicios higiénicos, kitchenette, oficinas.
 - Módulo 2: Laboratorios, oficinas.
 - Módulo 3: Laboratorios, oficinas.
- Superficies.
 - Edificio: 420.00m²
- Fotografías.



5.5.4 Agrupación Bodegas y Laboratorios (Pabellón CAM). (4.4).

A. Cenima. (4.4.1)

- Materialidad.
Se estructura en base a perfiles metálicos, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

- Programa.
 - Laboratorio

- Superficie.
 - Edificio: 54.74m²

- Fotografía.



B. Tortumar. (4.4.2)

Edificación adosada de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en base a perfiles metálicos, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

- Programa.
 - Oficinas.

- Superficie.
 - Edificios: 61.88m²

- Fotografía.



C. Bodega laboratorios. (4.4.3).

Edificación de un nivel aislada.

- Materialidad.
Se estructura en madera con fundaciones corridas y tabiques de madera, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con palmetas vinílicas, puertas contraplacadas, ventanas de madera, instalación eléctrica embutida.

- Programa.
 - Oficinas

- Superficie.
 - Edificio: 74.24m²

- Fotografía.



D. Oceanografía (Pabellón CAM). (4.4).

Edificación de un nivel aislada.

- Materialidad.
Se estructura en madera con fundaciones corridas y tabiques de madera, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con palmetas vinílicas, puertas contraplacadas, ventanas de madera, instalación eléctrica embutida.
- Programa.
 - Laboratorio, sala.
- Superficie.
 - Edificio: 111.45m²
- Fotografía.



E. Bodega de Auxiliares (Pabellón CAM). (4.4.5).

Edificación de un nivel en mal estado.

- Materialidad.
Se estructura en madera con fundaciones corridas y tabiques de madera, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con palmetas vinílicas, puertas contraplacadas, ventanas de madera, instalación eléctrica embutida.
- Programa.
 - Bodega
- Superficie.
 - Edificio: 18.00m²
- Fotografía.



5.5.5 Baños Huayquique (Pabellón PDZ). (4.5).

Edificación aislada de un nivel.

- **Materialidad.**
Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de albañilería, revestimiento exterior e interior con pintura, cerámicos en zonas húmedas, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.
- **Programa.**
 - Primer piso: baño hombres, baño mujeres.
- **Superficie.**
 - Edificio: 72.72m²
- **Fotografía.**



5.5.6 Edificio Ciencias del Mar y Museo (Pabellón MAT). (4.6).

Edificación de cuatro niveles.

- **Materialidad.**

Se estructura en hormigón armado, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, losa de entrepiso, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con hormigón visto, pintura y cerámicos en zonas húmedas, cielo con losa, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.
- **Programa.**
 - Primer piso: Salas de clases, servicios higiénicos, cafetería, museo.
 - Segundo piso: Salas de clases.
 - Tercer piso: Salas de clases.
 - Cuarto piso: Salas de clases.
- **Superficie.**
 - Edificio: 1,426.65m²
- **Fotografía.**



5.5.7 Agrupación Biblioteca (Pabellón HTJ). (4.7).

A. Biblioteca Huayquique. (4.7.1).

- **Materialidad.**
Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.
- **Programa.**
 - Primer piso: Sala de lectura, oficina, biblioteca
- **Superficie: 156.52m²**
- **Fotografía.**



B. Sala H15. (4.7.2).

- **Materialidad.**
Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.
- **Programa.**
 - Primer piso: Sala
- **Superficie: 55.87m²**
- **Fotografía.**



5.5.8 Agrupación Invernaderos (Pabellón PTS). (4.8).

A. Invernaderos Agronomía. (4.8.2).

- Materialidad.
Perfilería metálica liviana con malla plástica.

- Programa.
 - Invernadero

- Superficie.
 - Edificio: 412.44m²

- Fotografía.



B. Centro de Alumnos Agricultura. (4.8.1).

- Materialidad.
Estructura de madera con tabiques de yeso cartón y fibrocemento, cubierta con planchas de fierro galvanizado ondulado, ventanas de aluminio, puertas contraplacadas.
- Programa.
 - Oficina
- Superficie.
 - Edificio: 37.60m²
- Fotografía.



5.5.9 Agrupación Plataforma y Contenedores (Pabellón CHP). (4.9).

A. Contenedores (7 unidades). (4.9.1,2,3,4,5,6,7)

- Materialidad.
Elementos metálicos industrializados.
- Programa.
 - Bodega.
- Superficie.
 - Edificio: 15.00m² cada contenedor.
- Fotografía.



B. Galpones Microalgas. (4.9.8)

- Materialidad.
Estructura metálica con revestimiento de planchas de policarbonato, pavimento con radier.
- Programa.
 - Bodega, oficinas.
- Superficie.
 - Edificio: 112.97m².
- Fotografía.



C. Invernadero Laboratorio CIDERH. (4.9.9)

- Materialidad.
Elementos metálicos estructurales y malla como revestimiento.
- Programa.
 - Bodega.
- Superficie.
 - Edificio: 124.0m².
- Fotografía.



5.5.11 Contenedores Bioterio (Bioterio Segunda Concesión). (4.10).

Edificación de un nivel.

- Materialidad.
Elementos metálicos industrializados.
- Programa.
 - Oficinas.
- Superficie.
 - Edificio: 52.08m²
- Fotografía.



5.5.12 Bodega de Jaulas (Pabellón CHN). (4.11).

Edificación de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en base a perfiles metálicos sobre fundaciones de hormigón armado, tabiques de fibrocemento, revestimiento exterior e interior con pintura sobre planchas de fibrocemento, pavimento con cerámico, ventanas de aluminio, puertas contraplacadas, electricidad embutida.
- Programa.
 - Salas.
- Superficie.
 - Edificio: 63.78m²
- Fotografía.



5.5.13 Agrupación Piscicultura (Pabellón CPS). (4.12).

A. Hatchery. (4.12.1).

Edificación de dos niveles.

- **Materialidad.**
Se estructura en albañilería sobre fundaciones de hormigón armado, tabiques de madera, revestimiento exterior e interior con pintura sobre planchas de fibrocemento, pavimento con cerámico.
- **Programa.**
 - Primer piso: Laboratorio, bodega.
 - Segundo piso: bodega.
- **Superficie.**
 - Edificio: 348.61m²
- **Fotografía.**



B. Taller de Redes. (4.12.2).

Edificación de un nivel.

- **Materialidad.**
Se estructura en base a perfiles metálicos sobre fundaciones de hormigón armado, tabiques de fibrocemento, revestimiento exterior e interior con pintura sobre planchas de fibrocemento onduladas, pavimento con radier afinado.
- **Programa.**
 - Taller, bodega.
- **Superficie.**
 - Edificio: 110.75m²
- **Fotografía.**



C. Generador Eléctrico 1. (4.12.3).

Edificación de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en madera sobre fundaciones de hormigón armado, tabiques de madera, revestimiento exterior e interior con pintura sobre planchas de fibrocemento, pavimento con radier
- Programa.
 - Tableros eléctricos
- Superficie.
 - Edificio: 6.57m²
- Fotografía.



D. Laboratorio Multiproyecto. (4.12.4).

- **Materialidad.**
Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.
- **Programa.**
 - Primer piso: Laboratorio.
- **Superficie.**
 - Edificio: 47.58m²
- **Fotografía.**



E. Generador Eléctrico 2. (4.12.5).

Edificación de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en madera sobre fundaciones de hormigón armado, tabiques de madera, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con radier afinado.
- Programa.
 - Primer piso: Pañol.
- Superficie.
 - Edificio: 9.88m²
- Fotografía.



F. Laboratorio CORFO. (4.12.6).

Edificación de un nivel.

- **Materialidad.**
Se estructura en estructura metálica con revestimiento exterior con planchas de fierro galvanizado.
- **Programa.**
 - Laboratorio
- **Superficie.**
 - Edificio: 188.80m²
- **Fotografía.**



G. Piscinas Piscicultura. (4.12.7).

Edificación de un nivel.

- **Materialidad.**
Se estructura en base a perfiles metálicos sobre fundaciones de hormigón armado, revestimiento exterior e interior con malla metálica, bloques y planchas de fierro galvanizado pintadas.
- **Programa.**
 - Piscinas.
- **Superficie.**
 - Edificio: 180.00m²
- **Fotografía.**



H. Bodega de Alimentos. (4.12.8).

Edificación de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en albañilería reforzada techumbre de madera, cubierta con planchas de fierro galvanizado, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico.
- Programa.
 - Bodega.
- Superficie.
 - Edificio: 78.64m²
- Fotografía.



I. Nursery. (4.12.9).

Edificación de un nivel.

- **Materialidad.**
Se estructura en base a piezas de madera vertical y techumbre sobre fundaciones de hormigón, revestimiento exterior e interior con malla plástica, pavimento con radier afinado.
- **Programa.**
 - Bodega.
- **Superficie.**
 - Edificio: 102.00m²
- **Fotografía.**



J. Laboratorio Cordunap. (4.12.10).

Edificación de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en madera sobre fundaciones de hormigón armado, tabiques de madera, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con radier afinado.
- Programa.
 - Primer piso: Laboratorio, taller.
- Superficie.
 - Edificio: 36.00m²
- Fotografía.



K. Pañol Motobombas 1. (4.12.11).

Edificación de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en madera sobre fundaciones de hormigón armado, tabiques de madera, revestimiento exterior e interior con entablado de madera, pavimento con radier
- Programa.
 - Primer piso: Pañol
- Superficie.
 - Edificio: 8.70m²
- Fotografía.



L. Pañol Motobombas 2. (4.12.12).

Edificación de un nivel.

- **Materialidad.**
Se estructura en madera sobre fundaciones de hormigón armado, tabiques de madera, revestimiento exterior e interior con planchas de fierro galvanizado 5V, pavimento con radier
- **Programa.**
 - Primer piso: Pañol
- **Superficie.**
 - Edificio: 7.26m²
- **Fotografía.**



M. Pañol Motobombas 3. (4.12.13).

Edificación de un nivel.

- **Materialidad.**
Se estructura en madera sobre fundaciones de hormigón armado, tabiques de madera, revestimiento exterior e interior con entablado de madera, pavimento con radier
- **Programa.**
 - Primer piso: Pañol
- **Superficie.**
 - Edificio: 5.56m²
- **Fotografía.**



N. Dique. (4.12.14).

Edificación de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en albañilería de bloques reforzado con hormigón armado, sin revestimiento exterior ni interior.
- Programa.
 - Dique
- Superficie.
 - Edificio: 89.00m²
- Fotografía.



O. Pañol Motobombas 4. (4.12.15).

Edificación de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en hormigón armado, revestimiento exterior e interior con hormigón visto.
- Programa.
 - Pañol motobombas
- Superficie.
 - Edificio: 9.00m²
- Fotografía.



P. Planta Tratamiento de Agua. (4.12.16).

Edificación de un nivel.

- **Materialidad.**
Se estructura en madera sobre fundaciones de hormigón, tabiques de madera, revestimiento exterior e interior con planchas de fierro galvanizado 5V, pavimento con radier
- **Programa.**
 - Primer piso: Bodega.
- **Superficie.**
 - Edificio: 34.21m²
- **Fotografía.**



Q. Caseta Grupo Electrónico. (4.12.17).

Edificación de un nivel.

- **Materialidad.**
Se estructura en madera sobre fundaciones de hormigón, tabiques de madera, revestimiento exterior e interior con planchas de fierro galvanizado 5V, pavimento con radier
- **Programa.**
 - Primer piso: Bodega.
- **Superficie.**
 - Edificio: 12.00m²
- **Fotografía.**



5.5.14 Portería Huayquique. (5.1).

Edificación de un nivel, aislada.

- **Materialidad.**
Se estructura en base a perfiles metálicos y tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico, ventanas de aluminio, puertas contraplacadas, instalación eléctrica embutida.

- **Programa.**
 - Guardia.

- **Superficie.**
 - Edificio: 18.00m²

- **Fotografía.**



6 Valorización.

6.1 Terreno.

6.1.1 Plano ubicación.



6.2 Valorización Construcción.

Ítem	Tipo Constr.	Año Constr.	Edad Actual	Edad Rem.	Edad Máx	Costo Reposición (UF/m ²)	Factor Edad	Factor Estado / Mantenimiento	Precio Deprec. Actualiz.	Superficie m ²	Valor Total U.F.	Valor Total \$
LOTE 1 (4)												
AGRONOMIA (4.1)	AB-3	1,990	32	30	50	36.45	55.0%	100%	16.40	586.09	9,613.34	\$ 336,560,192
PABELLON H (4.2)	B-3	1,990	32	38	70	43.20	43.0%	100%	24.62	653.29	16,086.61	\$ 563,187,494
DECANATO Y LABORATORIOS (4.3)	C-3	1,969	53	30	70	44.55	55.0%	100%	20.05	420.00	8,419.95	\$ 294,779,924
AGRUPACION BODEGAS Y LABORATORIOS (4.4)												
CENIMA (4.4.1)	A-3	2,000	22	38	60	36.25	43.0%	100%	20.66	54.74	1,131.07	\$ 39,598,255
TORTUMAR (4.4.2)	AB-3	2,000	22	28	50	30.00	58.0%	60%	7.56	61.88	467.81	\$ 16,377,986
BODEGA LABORATORIOS (4.4.3)	C-3	1,990	32	8	30	21.85	88.0%	60%	1.57	74.24	116.79	\$ 4,088,936
OCEANOGRAFIA (4.4.4)	C-3	1,990	32	8	40	28.35	88.0%	100%	3.40	111.45	379.15	\$ 13,274,029
BODEGA AUXILIARES (4.4.5)	C-3	1,990	32	8	40	25.65	88.0%	60%	1.85	18.00	33.24	\$ 1,163,806
BAÑOS HUAYQUIQUE (4.5)	C-3	1,990	32	30	60	35.00	55.0%	100%	15.75	72.72	1,145.34	\$ 40,098,010
EDIFICIO CIENCIAS DEL MAR Y MUSEO (4.6)	B-3	2,005	17	63	80	42.50	5.5%	100%	40.16	1,426.65	57,297.83	\$ 2,005,979,861
AGRUPACION BIBLIOTECA (4.7)												
BIBLIOTECA HUAYQUIQUE (4.7.1)	C-3	1,990	32	28	60	37.80	58.0%	100%	15.88	156.52	2,484.91	\$ 86,996,007
SALAS H15 (4.7.2)	A-3	1,990	32	18	50	27.00	73.0%	100%	7.29	55.87	407.29	\$ 14,259,181
AGRUPACION INVERNADEROS (4.8)												
CENTRO DE ALUMNOS AGRICULTURA (4.8.1)	A-3	1,990	32	8	40	19.32	88.0%	100%	2.32	37.60	87.17	\$ 3,051,860
INVERNADEROS AGRONOMIA (4.8.2)	G-3	2,000	22	1	20	6.75	98.5%	100%	0.10	412.44	41.76	\$ 1,461,989
AGRUPACION PLATAFORMA Y CONTENEDORES (4.9)												
CONTENEDOR OPERACIONES 1 (4.9.1)	A-3	1,980	42	3	40	56.00	95.5%	100%	2.52	15.00	37.80	\$ 1,323,367
CONTENEDOR OPERACIONES 2 (4.9.2)	A-3	1,980	42	3	40	56.00	95.5%	100%	2.52	15.00	37.80	\$ 1,323,367
CONTENEDOR OPERACIONES 3 (4.9.3)	A-3	1,980	42	3	40	56.00	95.5%	100%	2.52	15.00	37.80	\$ 1,323,367
CONTENEDOR OPERACIONES 4 (4.9.4)	A-3	1,980	42	3	40	56.00	95.5%	100%	2.52	15.00	37.80	\$ 1,323,367
CONTENEDOR OPERACIONES 5 (4.9.5)	A-3	1,980	42	3	40	56.00	95.5%	100%	2.52	15.00	37.80	\$ 1,323,367
CONTENEDOR OPERACIONES 6 (4.9.6)	A-3	1,980	42	3	40	56.00	95.5%	100%	2.52	15.00	37.80	\$ 1,323,367
CONTENEDOR OPERACIONES 7 (4.9.7)	A-3	1,980	42	3	40	56.00	95.5%	100%	2.52	15.00	37.80	\$ 1,323,367
GALPONES MICROALGAS (4.9.8)	A-4	1,998	24	11	35	8.80	83.5%	100%	1.45	112.97	164.03	\$ 5,742,727
INVERNADERO LABORATORIO CIDERH (4.9.9)	A-4	1,998	24	11	35	6.75	83.5%	100%	1.11	124.00	138.11	\$ 4,835,015
CONTENEDORES BIOTERIO (4.10)	A-3	2,018	4	36	40	22.95	46.0%	100%	12.39	52.08	645.43	\$ 22,596,221
BODEGA DE JAULAS (4.11)	A-3	1,980	42	4	40	18.90	94.0%	100%	1.13	63.78	72.33	\$ 2,532,130
AGRUPACION PISCICULTURA (4.12)												
HATCHERY (4.12.1)	A-2	1,980	42	15	50	23.20	77.5%	100%	5.22	348.6	1,819.74	\$ 63,708,699
TALLER DE REDES (4.12.2)	G-3	1,980	42	3	40	18.90	95.5%	100%	0.85	110.8	94.19	\$ 3,297,664
GENERADOR ELECTRICO 1 (4.12.3)	E-4	1,980	42	5	40	13.50	92.5%	100%	1.01	6.6	6.65	\$ 232,889
LABORATORIO MULTIPROYECTOS (4.12.4)	B-3	2,000	22	18	40	24.20	73.0%	100%	6.53	47.6	310.89	\$ 10,884,086
GENERADOR ELECTRICO 2 (4.12.5)	E-4	1,980	42	4	40	16.20	94.0%	100%	0.97	9.9	9.60	\$ 336,211
LABORATORIO CORFO (4.12.6)	CD-3	1,980	42	8	50	16.20	88.0%	100%	1.94	188.8	367.03	\$ 12,849,512
PISCINAS PISCICULTURA (4.12.7)	C_3	2,000	22	28	50	14.85	58.0%	100%	6.24	180.0	1,122.66	\$ 39,303,990
BODEGA DE ALIMENTOS (4.12.8)	E-3	1,980	42	8	50	27.90	74.4%	100%	7.14	78.6	561.68	\$ 19,664,190
NURSERY (4.12.9)	E-3	1,980	42	4	40	21.60	94.0%	100%	1.30	102.0	132.19	\$ 4,628,002
LABORATORIO CORDUNAP (4.12.10)	E-3	1,980	42	8	50	19.60	88.0%	100%	2.35	36.0	84.67	\$ 2,964,341
PAÑOL MOTOBOMBAS 1 (4.12.11)	C-4	1,980	42	8	50	13.80	88.0%	100%	1.66	8.7	14.41	\$ 504,392
PAÑOL MOTOBOMBAS 2 (4.12.12)	C-4	1,980	42	8	50	13.80	88.0%	100%	1.66	7.3	12.02	\$ 420,906
PAÑOL MOTOBOMBAS 3 (4.12.13)	E-4	1,980	42	8	50	10.40	88.0%	100%	1.25	5.6	6.94	\$ 242,928
DIQUE (4.12.14)	C-4	2,000	22	28	50	10.80	58.0%	100%	4.54	89.0	403.70	\$ 14,133,556
PAÑOL MOTOBOMBAS 4 (4.12.15)	B-4	1,980	42	28	70	15.00	58.0%	100%	6.30	9.0	56.70	\$ 1,985,050
PLANTA TRATAMIENTO DE AGUAS (4.12.16)	E-4	1,980	42	4	40	16.20	94.0%	100%	0.97	34.2	33.25	\$ 1,164,147
CASETA GRUPO ELECTRÓGENO (4.12.17)	E-4	2,018	4	26	30	5.40	61.0%	100%	2.11	12.0	25.27	\$ 884,765
LOTE 1B (5)												
PORTERÍA HUAYQUIQUE (5.1)	A-3	1,980	42	7	40	56.00	89.5%	100%	5.88	18.0	105.84	\$ 3,705,427
OBRAS COMPLEMENTARIAS												
PAVIMENTOS VEREDAS		2,000	22	18	40	2,693.71	73.0%	100%	727.30	1.0	727.30	\$ 25,462,588
ÁREAS VERDES		2,000	22	13	35	306.35	80.5%	100%	59.74	1.0	59.74	\$ 2,091,446
CIERROS		2,000	22	18	40	1,545.57	73.0%	100%	417.30	1.0	417.30	\$ 14,609,682
ESTACIONAMIENTO INTERIOR		2,000	22	18	40	607.19	73.0%	100%	163.94	1.0	163.94	\$ 5,739,518
											105,532.50	\$ 3,694,661,176
Terreno									7.66	17,716.5	135,708.39	\$ 4,751,110,021
											241,240.89	\$ 8,445,771,198

7 Consideraciones.

En la determinación del valor comercial de la propiedad, se ha tenido en consideración los siguientes aspectos:

- Se valoriza evaluando desde el punto de vista valor residual para el terreno y costo de reposición para las construcciones.
- Emplazamiento de la propiedad dentro del contexto urbano/rural.
- Características del sector y vías de acceso.
- Tamaño, forma, dimensiones y topografía de la propiedad.
- Proyecciones y coyuntura del mercado de bienes de este tipo.
- Existencia y nacimiento de otros centros de desarrollo en cuanto a bienes similares o alternativos.
- Oferta existente, valores y velocidades de venta en la zona de bienes similares o alternativos, en ubicaciones comparables.
- Destino actual y probables usos alternativos de la propiedad, en función de las características y aptitudes de la propiedad y sector.
- Valores de mercado de propiedades similares en ubicaciones comparables
- Legislación vigente.
- Antecedentes proporcionados por el mandante.

HERMES Y CÍA. LTDA.



- *Tasaciones.*
 - *Evaluación de Proyectos.*
 - *Peritajes.*
 - *Inspecciones.*
-

INFORME DE TASACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL:

- **Pedro Gamboni N° 2824, Iquique.**

INDICE

1.-	Antecedentes.	2
2.-	Introducción.	2
3.-	Antecedentes Generales.	3
4.-	Descripción de la Propiedad	4
5.-	Individualización de Propiedad.	5
6.-	Plano ubicación.	11
7.-	Valorización.	11
8.-	Consideraciones.	14

INFORME DE TASACIÓN

1.- Antecedentes

Solicitante : Universidad Arturo Prat.
Ubicación : Pedro Gamboni N°2824
Comuna : Iquique.
Provincia : Iquique.
Región : Tarapacá.
Rol S.I.I. : 3097-2
Avalúo Fiscal : \$ 1,363,073,100
U.F. : \$ 35,009.70
Fecha : 22 de diciembre de 2019
Valor Comercial : 36,955.41 U.F.
\$ 1,293,797,805

2.- Introducción

A solicitud de la Universidad Arturo Prat, Milton Amirá Laing, Constructor Civil, ha desarrollado el presente informe que se refiere a la descripción y valorización de un bien urbano individualizado en el punto anterior.

El inmueble fue visitado para verificar sus características.

3. Antecedentes Generales.

3.1 Sector.

Sector sur de la comuna, a aproximadamente 4,500m. del centro de la ciudad. La zona en particular corresponde a zona mixta con viviendas de nivel medio y medio-bajo, así como establecimientos comerciales básicos.

3.2 Aptitud.

Habitacional.

3.3 Normativa Vigente.

De acuerdo a Plan Regulador Vigente corresponde a Zona E-1, la cual presenta las siguientes restricciones.

Subdiv. Predial	Coef. O.suelo	Coef. Constr.	Agrup.	Densidad	Altura. Máxima
M2	%	%			Mts
160.00	70%	---	Aislados Paredos Continuos	No	O.G.U.C

3.3 Propiedad a tasar.

Corresponde a una propiedad en la cual se emplazan dos construcciones principales destinadas a dormitorios, comedor y servicios higiénicos para damas y varones.

3.4 S.I.I.

- Rol: 3097-2
- Dirección: Pedro Gamboni 2827, Iquique
- Destino: Habitacional
- Avalúo Total: \$ 1,363,073,100
- Propietario: Universidad Arturo Prat.
- RUT: 70.777.500-9

3.5 Accesibilidad.

Acceso expedito por Avenida Arturo Prat en dirección desde y hacia el centro comuna.

3.6 Urbanización.

Urbanización completa con electricidad aérea, agua potable y alcantarillado de aguas servidas de red pública y colector respectivamente, pavimento con hormigón, solera y aceras con pastelones de hormigón, buena arborización.

3.7 Locomoción.

Locomoción de alta frecuencia en el sector en base a taxis colectivos principalmente, acceso inmediato a paradero.

3.8 Equipamiento.

En las inmediaciones posee equipamiento comercial básico.

4 Descripción de la propiedad.

4.1 Topografía.

Sitio de topografía plana.

4.2 Geometría.

Forma regular con una buena relación ancho/fondo.

4.3 Inundabilidad.

Dada su cercanía con la costa probabilidad de inundación ante subidas repentinas de nivel del mar.

4.4 Emplazamiento.

Se emplaza en sector sur poniente de la comuna a aproximadamente 4,500m. del centro de la comuna.

5 Individualización de la propiedad.

5.1 Constitución.

En el terreno se emplaza construcciones en buenas condiciones.

5.2 Deslindes particulares:

- Norte: 38.50m. con otro Rol.
- Sur: 38.50m. con otro Rol.
- Oriente: 47.00m. con calle Pedro Gamboni.
- Poniente: 47.00m. con otro Rol.

Superficie Terreno: 1,787.00m²

5.3 Inscripción C.B.R.:

Inscripción en el Registro de Propiedad en el C.B.R. de Iquique a fojas 643 N° 1179 del año 1989.

- Antecedentes proporcionados por el mandante.

5.4 Terreno:

Sitio con buen frente, plano y con buenos accesos.

5.5 Edificación:

En el terreno se emplazan edificios y construcciones destinadas a hogar estudiantil.

5.5.1 Edificio de varones (Pabellón HUV). (8.1).

Edificación de dos niveles, orientación norponiente.

5.5.1.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas, y losa de entrepiso, tabiques de albañilería y Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico y palmetas vinílicas, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.1.2 Programa

- Primer nivel: Comedor, cocina, estar, cuatro baños, diez dormitorios.
- Segundo nivel: diez dormitorios, cuatro baños, estar.

5.5.1.3 Superficie.

- Edificio: 501.35m²

5.5.1.4 Fotografía.



5.5.2 Edificio de damas (Pabellón HUD). (8.2).

Edificación de dos niveles, orientación norponiente.

5.5.2.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas, y losa de entrepiso, tabiques de albañilería y Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico y palmetas vinílicas, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.1.2 Programa

- Primer nivel: Comedor, cocina, cinco dormitorios.
- Segundo nivel: ocho dormitorios, cuatro baños, estar.

- 5.5.1.3 Superficie.
➤ Edificio: 314.67m²

5.5.2.2 Fotografía.



5.5.3 **Lavandería (Pabellón HSV). (8.3).**

Edificación adosada.

5.5.3.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, revestimiento exterior con albañilería a la vista pintado, pavimento con radier afinado.

5.5.3.2 Programa.

- Lavandería

5.5.3.3 Superficie: 42.38m²

5.5.3.4 Fotografía.



5.5.4 Casa del administrador. (8.4).

Edificación de un nivel adosada.

5.5.4.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, con pilares, vigas y cadenas de hormigón armado, tabiques de madera, base de pavimentos con radier, revestimiento exterior e interior con pintura, cielo con planchas de yeso cartón, pavimento con palmetas vinílicas, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

5.5.4.2 Programa.

- Estar comedor, tres dormitorios, cocina, baño.

5.5.4.3 Superficie.

➤ Edificio: 100.00m²

5.5.4.4 Fotografía.



6 Valorización.

6.1 Plano ubicación.



6.2 Resumen Valorización.

Ítem	Tipo Constr.	Año Constr.	Edad Actual	Edad Rem.	Edad Máx	Costo Reposición (UF/m ²)	Factor Edad	Factor Estado / Mantenición	Precio Deprec. Actualiz.	Superficie m ²	Valor Total U.F.	Valor Total \$	
Edificio de varones (8.1)	C-3	1,990	32	33	65	36.40	50.5%	100%	18.02	501.35	9,033.32	\$ 316,253,974	
Edificio de damas (8.2)	C-3	1,990	32	33	65	36.40	50.5%	100%	18.02	314.67	5,669.72	\$ 198,495,338	
Lavandería (8.3)		1,990	32	10	30	11.04	85.0%	100%	1.66	42.38	70.18	\$ 2,457,026	
Casa de administrador (8.4)	C-4	1,990	32	18	50	24.84	73.0%	100%	6.71	100.00	670.68	\$ 23,480,306	
Obras Complementarias		1,991	31	9	40	500.00	86.5%	100%	67.50	1.00	67.50	\$ 2,363,155	
											15,511.41	\$ 543,049,798	
Terreno										12.00	1,787.00	21,444.00	\$ 750,748,007
											TOTAL	36,955.41	\$ 1,293,797,805

7 Consideraciones.

En la determinación del valor comercial de la propiedad, se ha tenido en consideración los siguientes aspectos:

- Se valoriza evaluando desde el punto de vista valor residual para el terreno y costo de reposición para las construcciones.
- Emplazamiento de la propiedad dentro del contexto urbano/rural.
- Características del sector y vías de acceso.
- Tamaño, forma, dimensiones y topografía de la propiedad.
- Proyecciones y coyuntura del mercado de bienes de este tipo.
- Existencia y nacimiento de otros centros de desarrollo en cuanto a bienes similares o alternativos.
- Oferta existente, valores y velocidades de venta en la zona de bienes similares o alternativos, en ubicaciones comparables.
- Destino actual y probables usos alternativos de la propiedad, en función de las características y aptitudes de la propiedad y sector.
- Valores de mercado de propiedades similares en ubicaciones comparables
- Legislación vigente.
- Antecedentes proporcionados por el mandante.

HERMES Y CÍA. LTDA.



- *Tasaciones.*
 - *Evaluación de Proyectos.*
 - *Peritajes.*
 - *Inspecciones.*
-

INFORME DE TASACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL:

- Baquedano N° 1499, Iquique.

INDICE

1.-	Antecedentes.	2
2.-	Introducción.	2
3.-	Antecedentes Generales.	3
4.-	Descripción de la Propiedad	4
5.-	Individualización de Propiedad.	5
6.-	Plano ubicación.	12
7.-	Valorización.	12
8.-	Consideraciones.	13

INFORME DE TASACIÓN

1.- Antecedentes

Solicitante : Universidad Arturo Prat.
Ubicación : Baquedano N° 1499
Comuna : Iquique.
Provincia : Iquique.
Región : Tarapacá.
Rol S.I.I. : 645-8
Avalúo Fiscal : \$ 2,888,228,707
U.F. : \$ 35,009.70
Fecha : 22 de diciembre de 2022
Valor Comercial : 164,492.28 U.F.
\$ 5,758,825,493

2.- Introducción

A solicitud de la Universidad Arturo Prat, Milton Amirá Laing, Constructor Civil, ha desarrollado el presente informe que se refiere a la descripción y valorización de un bien urbano individualizado en el punto anterior.

El inmueble fue visitado para verificar sus características.

3. Antecedentes Generales.

3.1 Sector.

Sector céntrico de la comuna, zona patrimonial y de conservación, dado principalmente por el eje de calle Baquedano. Construcciones antiguas conservadas o restauradas que permiten observar en su entorno la arquitectura clásica de la época de mayor auge económico de la región. La zona en particular corresponde a zona mixta con viviendas conservadas o remodeladas y/o acondicionadas para establecimientos comerciales, de alojamiento, restaurantes y de servicios principalmente.

3.2 Aptitud.

Comercial.

3.3 Normativa Vigente.

De acuerdo a Plan Regulador Vigente corresponde a Zona D-2, la cual presenta las siguientes restricciones.

Subdiv. Predial	Coef. O.suelo	Coef. Constr.	Agrup.	Densidad	Altura. Máxima
M2	%	%			Mts
115.00	80	-	Todos	-	OGUC y 11.00 MTS EN SISTEMAS CONTINUOS

3.4 Propiedad a tasar.

Corresponde a una propiedad emplazada en la intersección de calles Baquedano y Arturo Prat, costado norponiente. Terreno plano de forma regular en la cual se emplaza una construcción antigua de la cual se ha conservado su fachada, remodelando su interior dejándola apta para la instalación de oficinas y aulas para la Escuela de Arquitectura de la Universidad Arturo Prat.

3.5 S.I.I.

- Rol: 645-8
- Dirección: Baquedano 1499, Iquique.
- Destino: Educación y Cultura
- Avalúo Total: \$ 2,888,228,707
- Propietario: Universidad Arturo Prat.

3.6 Accesibilidad.

Acceso expedito por Avenida Arturo Prat en dirección desde y hacia el centro comuna. Peatonalmente por calle Baquedano.

3.7 Urbanización.

Urbanización completa con electricidad aérea, agua potable y alcantarillado de aguas servidas de red pública y colector respectivamente, pavimento con hormigón, solera y aceras con pastelones de hormigón, buena arborización.

3.8 Locomoción.

Locomoción de alta frecuencia en el sector en base a taxis colectivos principalmente, acceso 100m. a paradero.

3.9 Equipamiento.

En las inmediaciones posee equipamiento comercial básico, de servicios, restaurantes y financieros.

4 Descripción de la propiedad.

4.1 Topografía.

Sitio de topografía plana.

4.2 Geometría.

Forma regular con buena relación ancho fondo, dado principalmente por su ubicación esquina.

4.3 Inundabilidad.

Dada su cercanía con la costa probabilidad de inundación ante subidas repentinas de nivel del mar.

4.4 Emplazamiento.

Se emplaza en sector céntrico de la comuna, casco histórico.

5 Individualización de la propiedad.

5.1 Constitución.

En el terreno se emplazan tres edificaciones en buenas condiciones.

5.2 Deslindes particulares:

- Norte: 68.0m. con otro Rol
- Sur: 51.0m. con plazoleta.
- Oriente: 47.0m. con calle Baquedano.
- Poniente: 45.0m. con Avenida Arturo Prat.

Superficie Terreno: 2.452,25m²

5.3 Inscripción C.B.R:

Sin antecedentes.

- Antecedentes proporcionados por el mandante.

5.4 Terreno:

Sitio colindante con dos calles, con buenos accesos.

5.5 Edificación:

En el terreno se emplazan tres edificios destinadas al funcionamiento de la Universidad de Arturo Prat, Campus Baquedano.

5.5.1 Escuela de Arquitectura (Pabellón ARQ). (7.1)

Edificación de dos niveles, esquina, orientación sur oriente.

5.5.1.1 Materialidad.

Se estructura en base a Hormigón Armado y Metal, tabiques de madera y Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con porcelanato y piso laminado, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio y madera, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.1.2 Programa

- Primer nivel: Hall acceso, salas de clases, salón, biblioteca.
- Segundo nivel: Oficinas, servicios higiénicos.

5.5.1.3 Superficie.

- Edificio: 1,674.22m²

5.5.1.4 Fotografía.



5.5.2 Portería trasera (Pabellón PSR). (7.2).

Edificación de un nivel aislada.

5.5.2.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada con vigas pilares y cadenas de hormigón armado, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con palmetas vinílicas, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

5.5.2.2 Programa.

- Guardia.

5.5.2.3 Superficie.

- Edificio: 30.00m²

5.5.2.4 Fotografía.



5.5.3 Talleres Modulares (Pabellón TLL). (7.3).

Edificio de dos niveles, de construcción modular.

5.5.3.1 Materialidad.

Se estructura en base a perfiles metálicas, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, cerámicos en zonas húmedas, pavimento con cerámico y porcelanato, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio y fierro, instalación eléctrica embutida.

5.5.3.2 Programa.

- Primer piso: Salas de clases.
- Segundo piso: Salas de clases.

5.5.3.3 Superficie.

➤ Edificio: 265.28m²

5.5.3.4 Fotografía.



5.5.4 Agrupación bodega y cafetería (Pabellón BDG). (7.4).

A. Bodega de la facultad. (7.4.1).

Edificio de un nivel.

5.5.4.1 Materialidad.

Se estructura en base a albañilería reforzada, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con radier, puertas metálicas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica a la vista.

5.5.4.2 Programa.

- Bodega

5.5.4.3 Superficie.

- Edificio: 26.14m²

5.5.4.4 Fotografía.



B. Cafetería. (7.4.2).

Edificio de un nivel.

5.5.4.5 Materialidad.

Se estructura en base a perfilería metálica, revestimiento exterior con piezas de madera e interior con pintura, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica a la vista.

5.5.4.6 Programa.

- Cafetería.

5.5.4.7 Superficie.

- Edificio: 17.03m²

5.5.4.8 Fotografía.



6 Valorización.

6.1 Terreno.

6.1.1 Plano ubicación



6.2 Resumen Valorización.

Ítem	Tipo Constr.	Año Constr.	Edad Actual	Edad Rem.	Edad Máx	Costo Reposición (UF/m²)	Factor Edad	Factor Estado / Mantenición	Precio Deprec. Actualiz.	Superficie m²	Valor Total U.F.	Valor Total \$
Escuela de Arquitectura (7.1)	B-3	2,000	22	55	70	46.80	17.5%	100%	38.61	1,674.22	64,641.63	\$ 2,263,084,221
Portería Trasera (7.2)	C-3	2,000	22	40	60	25.60	40.0%	100%	15.36	30.00	460.80	\$ 16,132,470
Talleres Modulares (7.3)	E-3	2,000	22	35	50	34.50	47.5%	100%	18.11	265.28	4,804.88	\$ 168,217,547
Bodega de la Facultad (7.4.1)	C-4	2,000	22	30	50	22.08	55.0%	100%	9.94	26.14	259.73	\$ 9,092,966
Cafetería (7.4.2)	C-3	2,017	5	55	60	20.70	17.5%	100%	17.08	17.03	290.83	\$ 10,181,865
Obras Complementarias		2,002	20	23	40	138.00	65.5%	100%	47.61	18.03	858.41	\$ 30,052,617
											71,316.28	\$ 2,496,761,686
Terreno									38.00	2,452.00	93,176.00	\$ 3,262,063,807
										TOTAL	164,492.28	\$ 5,758,825,493

7 Consideraciones.

En la determinación del valor comercial de la propiedad, se ha tenido en consideración los siguientes aspectos:

- Se valoriza evaluando desde el punto de vista comparativo para el terreno y costo de reposición para las construcciones.
- Emplazamiento de la propiedad dentro del contexto urbano/rural.
- Características del sector y vías de acceso.
- Tamaño, forma, dimensiones y topografía de la propiedad.
- Proyecciones y coyuntura del mercado de bienes de este tipo.
- Existencia y nacimiento de otros centros de desarrollo en cuanto a bienes similares o alternativos.
- Oferta existente, valores y velocidades de venta en la zona de bienes similares o alternativos, en ubicaciones comparables.
- Destino actual y probables usos alternativos de la propiedad, en función de las características y aptitudes de la propiedad y sector.
- Valores de mercado de propiedades similares en ubicaciones comparables
- Legislación vigente.
- Antecedentes proporcionados por el mandante.

HERMES Y CÍA. LTDA.



- *Tasaciones.*
 - *Evaluación de Proyectos.*
 - *Peritajes.*
 - *Inspecciones.*
-

INFORME DE TASACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL:

- **Camino a Pica s/n, Pozo Almonte.**

INDICE

1.-	Antecedentes.	2
2.-	Introducción.	2
3.-	Antecedentes Generales.	3
4.-	Descripción de la Propiedad	4
5.-	Individualización de Propiedad.	4
6.-	Plano ubicación.	23
7.-	Valorización.	23
8.-	Consideraciones.	24

INFORME DE TASACIÓN

1.- Antecedentes

Solicitante : Universidad Arturo Prat.
Ubicación : Camino a Pica s/n 100km. al oriente
Comuna : Pozo Almonte.
Provincia : Iquique.
Región : Tarapacá.
Rol S.I.I. : 4313-1
Avalúo Fiscal : \$28,332,445
U.F. : \$ 35,009.70
Fecha : 22 de diciembre de 2023
Valor Comercial : 35,072.21 U.F.
\$ 1,227,867,705

2.- Introducción

A solicitud de la Universidad Arturo Prat, Milton Amirá Laing, Constructor Civil, ha desarrollado el presente informe que se refiere a la descripción y valorización de un bien urbano individualizado en el punto anterior.

El inmueble fue visitado para verificar sus características.

3. Antecedentes Generales.

3.1 Sector.

Sector denominado Canchones, cercano a la localidad de La Huayca, a aproximadamente 100Km. Al oriente de Iquique por camino que lo conecta con el pueblo de Pica.

3.2 Aptitud.

Agropecuario.

3.3 Normativa Vigente.

Fuera del radio urbano.

3.4 Propiedad a tasar.

Corresponde a una propiedad agrícola con edificaciones diversas y distanciadas en diverso estado de conservación.

3.5 S.I.I.

- Rol: 4313-1
- Destino: Agrícola
- Avalúo Total: \$28,332,445
- Propietario: Universidad Arturo Prat.

3.6 Accesibilidad.

Acceso expedito por ruta A-665 que une la Ruta 5 con La Tirana y Pica, transitable todo el año.

3.7 Urbanización.

Urbanización incompleta con electricidad aérea, agua potable de pozo profundo, alcantarillado de aguas servidas en base a pozo séptico, pavimento con hormigón, sin solera.

3.8 Locomoción.

Locomoción de baja frecuencia en el sector en base a buses interurbanos principalmente, acceso inmediato a paradero.

3.9 Equipamiento.

En las inmediaciones no posee equipamiento comercial básico.

4 Descripción de la propiedad.

4.3 Topografía.

Sitio de topografía plana.

4.4 Geometría.

Forma irregular.

4.5 Inundabilidad.

Nula probabilidad.

4.6 Emplazamiento.

Se emplaza en costado norte de ruta A-665.

5 Individualización de la propiedad.

5.1 Constitución.

En el terreno se emplaza diversas construcciones en buenas condiciones.

5.2 Deslindes particulares:

- Sin antecedentes

Superficie Terreno: 513,500.00m²

5.3 Inscripción C.B.R.:

Inscripción en el Registro de Propiedad en el C.B.R. de Iquique a fojas 185 N° 188 del año 1987.

- Antecedentes proporcionados por el mandante.

5.4 Terreno:

Predio rural con cierre perimetral y acceso con portón. Caminos interiores en buenas condiciones que interconectan las distintas construcciones y puntos principales de la propiedad.

5.5 Edificación:

En el terreno se emplazan edificios y construcciones destinadas al funcionamiento de la Estación Agrícola Experimental de la Universidad de Arturo Prat.

5.5.1 Casa de Huéspedes (Pabellón BRT): (17.10).
Edificación aislada de un nivel.

➤ Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de albañilería y madera, revestimiento exterior e interior con pintura, cerámicos en zonas húmedas, pavimento con palmetas vinílicas, puertas contraplacadas y atableradas, ventanas de hierro, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.1.2 Programa

- Primer nivel: estar comedor, cocina, cuatro dormitorios, baño.

5.5.1.3 Superficies.

- Edificio: 297.55m²

5.5.1.4 Fotografías.



5.5.2 Núcleo Salas y Laboratorios (Pabellón HBT). (17.9).

Edificio de un nivel en forma de U.

- Materialidad.
Se estructura en base a perfiles metálicos tabiques de Volcometal, revestimiento exterior con Vinyl Siding e interior con pintura, pavimento con cerámico y palmetas vinílicas, puertas contraplacadas, ventanas metálicas, instalación eléctrica embutida.
- Programa.
 - Biblioteca, Sala de clases. Laboratorio, Aulas. Laboratorio. Equipos de frío. Envasado. Servicios higiénicos hombre y mujeres.
- Superficie.
 - Edificio: 401.34m²
- Fotografías.



5.5.3 Galpón del Vino (Pabellón LGR). (17.8).

Construcción aislada.

- Materialidad.
Perfilería metálica sobre murete de albañilería de ladrillo estucado, techumbre metálica, revestimiento exterior con planchas prepintadas de fierro galvanizado tipo Luxalon, pavimento con radier afinado.
- Programa.
 - Laboratorio.
- Superficie.
 - Edificio: 119.50m²
- Fotografías.



5.5.4 Grupo de Invernaderos Canchones (Pabellón MAP). (17.5).

A. Cobertizo Metálico 1. (17.5.1).

Edificación aislada de un nivel.

- Materialidad.
Estructura en base a perfiles metálicos revestidos con malla tipo Acma.
- Programa.
 - Corral.
- Superficie:
 - 27.40m²

- Fotografía.



B. Cobertizo Metálico 2. (17.5.4).

Edificación aislada de un nivel.

- Materialidad.
Estructura en base a perfiles tubulares metálicos revestidos con malla metálica.
- Programa.
 - Bodega
- Superficie:
 - 11.79m²
- Fotografía.



C. Foso Mecánico. (17.5.5).

Edificación aislada de un nivel.

- Materialidad.
Contenedor marítimo.
- Programa.
 - Bodega
- Superficie:
 - 13.29m²

- Fotografía.



D. Cobertizo Metálico 3. (17.5.6)

Edificación aislada de un nivel.

- Materialidad.
Estructura en base a perfiles tubulares metálicos revestidos con malla metálica.
- Programa.
 - Bodega
- Superficie:
 - 35.76m²
- Fotografía.



E. Invernadero Principal. (17.5.3)

Edificación aislada de un nivel.

- Materialidad.
Estructura en base a perfiles tubulares metálicos revestidos con tela plástica.
- Programa.
 - Invernadero
- Superficie:
 - 231.62m²

- Fotografía.



F. Laboratorios de Riego. (17.5.2).

Edificación aislada de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en base a perfiles metálicos tubulares y cubierta de malla sombra.

- Programa.
 - Sombreaderos para Cultivos.

- Superficies.
 - Edificio: 108.51m²

- Fotografías.



5.5.5 Museo Etnoagrícola (Pabellón SLR). (17.7)

Edificación aislada de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en base a perfiles metálicos, revestimiento exterior e interior con paneles de madera terciada, pavimento con radier afinado, puertas contraplacadas.
- Programa.
 - Museo.
- Superficies.
 - Edificio: 77.15m²
- Fotografías.



5.5.6 Grupo Paños (Pabellón VIC). (17.6).

A. Bodega de Mantenición Canchones. (17.6.1).

Edificación aislada de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en madera, tabiques de madera, revestimiento exterior e interior con entablado de madera, pavimento con radier afinado, puertas contraplacadas, ventanas de madera.
- Programa.
 - Bodega.
- Superficies.
 - Edificio: 105.44m²
- Fotografías.



B. Bodega de Herramientas. (17.6.4).

Edificación aislada de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en madera, tabiques de madera, revestimiento exterior e interior con entablado de madera, pavimento con radier afinado, puertas contraplacadas, ventanas de madera.
- Programa.
 - Bodega.
- Superficies.
 - Edificio: 36.90m²
- Fotografía.



C. Sala de bombas de agua. (17.6.2).

Edificación de un nivel aislada.

- Materialidad.
Se estructura en madera con celosías de madera, pavimento con radier afinado.
- Programa.
 - Pañol
- Superficies.
 - Edificio: 4.12m²
- Fotografías.



D. Pañol tablero eléctrico. (17.6.3).

Edificación de un nivel aislada.

- Materialidad.
Se estructura en albañilería de bloques reforzada, pavimento con radier afinado, techumbre de madera.
- Programa.
 - Pañol
- Superficies.
 - Edificio: 8.73m²
- Fotografías.



5.5.7 Grupo distribución de agua (Pabellón BRC). (17.1)

A. Cercado de Bombas. (17.1.1).

Cierre perimetral.

Materialidad.

Perfiles metálicos empotrados en fundaciones aisladas de hormigón, malla tipo Acma.

Programa.

- Cierro.

Superficies.

- Edificio: 60.00m²

Fotografías.



B. Piscina de acumulación. (17.1.2).

Piscina sobre nivel.

Materialidad.

Estructurada en hormigón armado, altura 2.0m., sin revestimiento.

Programa.

- Piscina.

Superficies.

- Piscina: 216.52m²

- Fotografía.



C. Caseta Comedor de trabajadores. (17.1.3)

Edificación de un nivel.

Materialidad.

Estructurada en madera, piso con radier afinado, techumbre de madera, cubierta con planchas de fierro galvanizado, revestimiento exterior con entablado de madera pintado, puerta contraplacada.

Programa.

- Comedor.

Superficies.

- 6.67m²

- Fotografía.



D. Caseta Baños de trabajadores. (17.1.4).

Edificación de un nivel.

Materialidad.

Estructurada en madera, piso con radier afinado, techumbre de madera, cubierta con planchas de fierro galvanizado, revestimiento exterior con planchas de fibrocemento pintado, puerta contraplacada.

Programa.

- Comedor.

Superficies.

- 6.60m²

- Fotografía.



5.5.8 Grupo Frigorífico (Pabellón NRM). (17.3).

A. Frigorífico Canchones. (17.3.1).

Construcción de un nivel.

- Materialidad.
Estructura metálica en base a perfiles tubulares, revestimiento exterior e interior con pintura sobre paneles metálicos con aislante térmico.
- Programa.
 - Frigorífico.
- Superficies.
 - Edificio: 82.56m²
- Fotografías.



B. Cobertizo Metálico. (17.3.2).

Construcción de un nivel.

Edificación de un nivel aislada.

- Materialidad.
Se estructura en base a perfiles metálicos sobre fundaciones de hormigón, techumbre metálica, cubierta con planchas de fierro galvanizado, revestimiento exterior e interior con planchas de fierro galvanizado, pavimento con radier afinado, puertas metálicas, instalación eléctrica a la vista.
- Programa.
 - Bodega.
- Superficie.
 - Edificio: 112.64m²
- Fotografía.



5.5.9 Casa Cuidador. (17.4).

Edificación de un nivel.

- Materialidad.
Estructura de madera, techumbre de madera, tabiques de madera, revestimiento exterior e interior entablado de madera y pintura, cielo con entablado de madera, puertas contraplacadas, ventanas de madera, instalación eléctrica embutida, pavimento con palmetas vinílicas.
- Programa.
 - Estar, cocina, dormitorios.
- Superficie.
 - Edificio: 105.68m²
- Fotografía.



5.5.10 Casa bodega de Servicios Generales (Momias) (Pabellón SJS). (17.2).

Edificación aislada de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en madera, con techumbre de madera, cubierta con planchas de fierro galvanizado, tabiques de madera, revestimiento exterior e interior con pintura sobre entablado de madera, pavimento con entablado sobre envigado de madera, puertas contraplacadas, ventanas de madera, instalación eléctrica embutida.
- Programa.
 - Estar, comedor, dormitorios, baño.
- Superficie.
 - Edificio: 114.45m²
- Fotografías.



5.5.11 Grupo Residencia de estudiantes (Pabellón SEB). (17.12).

A. Residencia estudiantes de adobe. (17.12.1).

Edificación de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en adobe con techumbre de madera, cubierta con planchas de fierro galvanizado, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con entablado sobre envigado de madera, electricidad a la vista.
- Programa.
 - Estar, dormitorios, corredor, comedor.
- Superficie.
 - Edificio: 133.92m²
- Fotografía.



B. Residencia estudiantes de siding. (17.12.2)

Edificación de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en base a Perfilería metálica sobre fundaciones de hormigón armado, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con radier afinado, palmetas vinílicas y cerámico, electricidad embutida.
- Programa.
 - Primer piso: Dormitorios.
- Superficie.
 - Edificio: 183.58m²
- Fotografía.



5.5.12 Bodega de Servicios Generales (Viviendas en desuso). (17.13).

Edificación de un nivel. En estado de abandono y dañadas por el último terremoto.

- Materialidad.
Se estructura en adobe, con pavimento con entablado de madera sobre envigado, revestimiento exterior e interior con pintura, cubierta con planchas de fierro galvanizado, ventanas de madera.
- Superficie.
 - Edificio: 300.00m²
- Fotografías.



5.5.13 Grupo Producción Lacto Animal (Pabellón SEL). (17.11).

A. Laboratorio de Producción Animal. (17.11.1).

Edificación de un nivel.

- Materialidad.
Se estructura en base a Perfilería metálica sobre fundaciones de hormigón armado, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con radier afinado, palmetas vinílicas y cerámico, electricidad embutida.
- Programa.
 - Laboratorio.
- Superficie.
 - Edificio: 54.0m
- Fotografía.



B. Laboratorio de Productos Lácteos. (17.11.2).

Edificación de un nivel.

Materialidad.

Se estructura en base a Perfilería metálica sobre fundaciones de hormigón armado, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con radier afinado, palmetas vinílicas y cerámico, electricidad embutida.

Programa.

- Primer piso: Laboratorio.

Superficie.

- Edificio: 66.31m²

Fotografía.



5.5.14 Caseta de Sondaje. (17.14).

Edificación de un nivel.

Materialidad.

Se estructura en base a Perfilería metálica sobre radier de hormigón, revestimiento con elementos de madera espaciado y malla tipo Raschel en su perímetro, pavimento con radier afinado, cubierta con planchas de fierro galvanizado.

Programa.

- Caseta sondaje.

Superficie.

- Edificio: 12.77m²

Fotografía.



5.5.15 Contenedores. (17.15).

Cinco contenedores.

Materialidad.
Contenedor marítimo.

Programa.
➤ Bodegas.

Superficie.
➤ Edificio: 72.00m²

Fotografía.



5 Valorización.

5.1.1.1 Plano ubicación.



5.2 Valorización.

5.2.1 Depreciación Física

Ítem	Tipo Constr.	Año Constr.	Edad Actual	Edad Rem.	Edad Máx.	Cosib Reposición (UF/m²)	Factor Edad	Factor Estado / Mantenición	Precio Deprec. Actualiz.	Superficie m²	Valor Total U.F.	Valor Total \$
Grupo Distribución de agua (17.1)												
Cercado para bombas (17.1.1)		1,995	27	5	30	3.00	92.5%	100%	0.23	60.0	13.50	\$ 472,631
Piscina de acumulación (17.1.2)		1,995	27	10	50	12.00	85.0%	100%	1.80	216.5	389.74	\$ 13,644,540
Caseta Comedor de Trabajadores (17.1.3)	E-4	1,995	27	10	40	6.00	80.0%	100%	1.20	6.7	8.00	\$ 280,218
Caseta Baños de Trabajadores (17.1.4)	E-4	2,018	4	39	40	8.00	10.0%	100%	7.20	6.6	47.52	\$ 1,663,661
Casa de Bodega de Servicios Generales (momias) (17.2)	E-3	1,960	62	5	50	20.00	92.5%	100%	1.50	114.5	171.68	\$ 6,010,290
Grupo Frigorífico (17.3)												
Frigorífico Canchones (17.3.1)	A-3	2,000	22	8	30	80.00	88.0%	100%	9.60	82.6	792.58	\$ 27,747,848
Cobertizo Metálico (17.3.2)	D-4	1,995	27	5	30	7.00	92.5%	100%	0.53	112.6	59.14	\$ 2,070,334
Casa Cuidador (17.4)	D-3	1,990	32	5	40	20.00	92.5%	100%	1.50	105.7	158.52	\$ 5,549,738
Grupo invernaderos Canchones (17.5)												
Invernadero Canchones (17.5.1)	A-5	2,000	22	8	30	3.00	88.0%	100%	0.36	27.4	9.86	\$ 345,336
Laboratorios de Riego (17.5.2)	A-5	2,000	22	2	25	3.00	97.0%	100%	0.09	108.5	9.77	\$ 341,901
Cobertizo Metálico 1 (17.5.3)	A-5	2,000	22	8	20	6.00	88.0%	100%	0.72	231.6	166.77	\$ 5,838,442
Cobertizo Metálico 2 (17.5.4)	A-5	1,990	32	3	20	3.50	95.5%	100%	0.16	11.8	1.86	\$ 65,010
Cobertizo Metálico 3 (17.5.6)	A-5	1,990	32	3	20	3.50	95.5%	100%	0.16	13.3	2.09	\$ 73,281
Foso Mecánico 17.5.5		1,990	32	6	20	8.00	91.0%	100%	0.72	35.8	25.75	\$ 901,402
Grupo Paños (17.6)												
Bodega de manibención (17.6.1)	D-4	2,000	22	18	40	10.00	73.0%	100%	2.70	105.44	284.69	\$ 9,966,841
Sala de bombas de agua (17.6.2)	C-4	1,995	27	13	40	10.00	80.5%	100%	1.95	4.12	8.03	\$ 281,268
Pañol Tableros Eléctricos (17.6.3)	D-4	1,995	27	3	30	8.00	95.5%	100%	0.36	8.73	3.14	\$ 110,028
Bodega de Herramientas (17.6.4)	D-4	2,000	22	18	40	15.00	73.0%	100%	4.05	36.90	149.45	\$ 5,232,025
Museo etnoagrícola (17.7)	A-3	2,000	22	18	40	12.00	73.0%	100%	3.24	77.15	249.97	\$ 8,751,235
Galpón del vino (17.8)	A-4	2,015	7	43	50	7.00	35.5%	100%	4.52	119.50	539.54	\$ 18,889,221
Núcleo salas y laboratorios (17.9)	A-3	2,005	17	53	70	30.00	20.5%	100%	23.85	401.34	9,571.96	\$ 335,111,413
Casa de Huéspedes (17.10)	C-3	1,950	72	30	70	30.00	55.0%	100%	13.50	297.55	4,016.93	\$ 140,631,339
Grupo Producción Lacto Animal (17.11)												
Laboratorio de producción animal (17.11.1)	A-3	2,005	17	43	60	30.00	35.5%	100%	19.35	54.0	1,044.90	\$ 36,581,636
Laboratorio de productos lácteos (17.11.2)	A-3	2,005	17	43	60	30.00	35.5%	100%	19.35	66.3	1,283.10	\$ 44,920,894
Caseta de Sondaje (14.17)	A-5	2,000	22	5	40	4.00	92.5%	100%	0.30	12.8	3.83	\$ 134,122
Contenedores (14.19)		2,000	22	25	30	11.00	62.5%	100%	4.13	72.0	297.00	\$ 10,397,881
Grupo Residencias Estudiante (17.12)												
Residencia Estudiantes Adobe (17.12.1)	E-3	1,985	37	4	40	20.00	94.0%	100%	1.20	133.9	160.70	\$ 5,626,199
Residencia Estudiantes Siding (17.12.2)	A-3	2,000	22	38	60	30.00	43.0%	100%	17.10	183.6	3,139.22	\$ 109,903,080
Viviendas en desuso (17.13)	E-3	1,960	62	1	50	20.00	98.5%	100%	0.30	300.0	90.00	\$ 3,150,873
Obras Complementarias		1,990	32	15	40	2,500.00	77.5%	100%	562.50	1.0	562.50	\$ 19,692,956
											23,261.71	\$ 814,385,643
Terreno									0.023	513,500	11,810.50	\$ 413,482,062
											35,072.21	\$ 1,227,867,705

6 Consideraciones.

En la determinación del valor comercial de la propiedad, se ha tenido en consideración los siguientes aspectos:

- Se valoriza evaluando desde el punto de vista comparativo para el terreno y costo de reposición para las construcciones.
- Emplazamiento de la propiedad dentro del contexto urbano/rural.
- Características del sector y vías de acceso.
- Tamaño, forma, dimensiones y topografía de la propiedad.
- Proyecciones y coyuntura del mercado de bienes de este tipo.
- Existencia y nacimiento de otros centros de desarrollo en cuanto a bienes similares o alternativos.
- Oferta existente, valores y velocidades de venta en la zona de bienes similares o alternativos, en ubicaciones comparables.
- Destino actual y probables usos alternativos de la propiedad, en función de las características y aptitudes de la propiedad y sector.
- Valores de mercado de propiedades similares en ubicaciones comparables
- Legislación vigente.
- Antecedentes proporcionados por el mandante.

HERMES Y CÍA. LTDA.



- *Tasaciones.*
 - *Evaluación de Proyectos.*
 - *Peritajes.*
 - *Inspecciones.*
-

INFORME DE TASACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL:

- **Avenida Arturo Prat N° 2120, Iquique.**

ÍNDICE

1.-	Antecedentes.	2
2.-	Introducción.	2
3.-	Antecedentes Generales.	3
4.-	Descripción de la Propiedad	5
5.-	Individualización de Propiedad.	5
6.-	Valorización.	58
7.-	Plano ubicación.	60
8.-	Consideraciones.	62

INFORME DE TASACIÓN

1.- Antecedentes

Solicitante : Universidad Arturo Prat.
Ubicación : Avenida Arturo Prat N° 2120
Comuna : Iquique.
Provincia : Iquique.
Región : Tarapacá.
Rol S.I.I. : 3034-1, 3034-2
Avalúo Fiscal : \$ 23,165,236,995
U.F. : \$ 35,009.70
Fecha : 22 de diciembre de 2022
Valor Comercial : 2,321,457.95 U.F.
\$ 81,273,546,395

2.- Introducción

A solicitud de la Universidad Arturo Prat, Milton Amirá Laing, Constructor Civil, ha desarrollado el presente informe que se refiere a la descripción y valorización de un bien urbano individualizado en el punto anterior.

El inmueble fue visitado para verificar sus características.

3 Antecedentes Generales.

3.1 Sector.

Sector sur de la comuna, a aproximadamente 4,500m. del centro de la ciudad. Caracterizado por la Costanera, cercano a Playa Cavanha. La zona en particular corresponde a zona mixta con viviendas de nivel medio, y establecimientos comerciales básicos.

3.2 Aptitud.

Habitacional.

3.3 Normativa Vigente.

De acuerdo a Plan Regulador Vigente corresponde a Zona G-1, la cual presenta las siguientes restricciones.

Subdiv. Predial	Coef. O.suelo	Coef. Constr.	Agrup.	Densidad	Altura. Máxima
M2	%	%			Mts
300 (Viv.) 1.000 (Equip.)	70%	-- -	Aislados Pareados Continuos	No	O.G.U.C

3.4 Propiedad a tasar.

Corresponde a una propiedad emplazada en Playa Brava, costado oriente. Terreno plano emplazándose las edificaciones necesarias para el funcionamiento de la Playa Brava de la Universidad Arturo Prat.

3.5 S.I.I.

- Rol: 3034-1
- Destino: Educación y Cultura
- Avalúo Total: \$ 21,737,059,068
- Propietario: Universidad Arturo Prat.
- RUT: 70.777.500-9

- Rol: 3034-2
- Destino: Educación y Cultura
- Avalúo Total: \$ 1,428,177,927
- Propietario: Universidad Arturo Prat.
- RUT: 70.777.500-9

3.6 Accesibilidad.

Acceso expedito por Avenida Arturo Prat en dirección desde y hacia el centro comuna.

3.7 Urbanización.

Urbanización completa con electricidad aérea, agua potable y alcantarillado de aguas servidas de red pública y colector respectivamente, pavimento con hormigón, solera y aceras con pastelones de hormigón, poca arborización.

3.8 Locomoción.

Locomoción de alta frecuencia en el sector en base a taxis colectivos principalmente, acceso inmediato a paradero.

3.9 Equipamiento.

En las inmediaciones posee equipamiento comercial básico.

4 Descripción de la propiedad.

4.1 Topografía.

Sitio de topografía plana.

4.2 Geometría.

Forma irregular con buena relación ancho fondo, dado principalmente por su gran frente a Avenida Arturo Prat.

4.3 Inundabilidad.

Dada su cercanía con la costa probabilidad de inundación ante subidas repentinas de nivel del mar.

4.4 Emplazamiento.

Se emplaza en sector sur poniente de la comuna a aproximadamente 4,500m. del centro de la comuna.

5 Individualización de la propiedad.

5.1 Constitución.

En el terreno se emplaza diversas construcciones en buenas condiciones.

5.2 Deslindes particulares:

- Norte: 105.00m. con calle Genaro Gallo.
- Sur: 95.00m. con calle Sagasca.
- Oriente: 380.00m. con calle Manuel Plaza.
- Poniente: 350.00m. con Avenida Arturo Prat.

Superficie Terreno: 37,159.00m²

5.3 Inscripción C.B.R.:

Inscripción en el Registro de Propiedad en el C.B.R. de Iquique a fojas 226 N° 326 del año 1984.

- Antecedentes proporcionados por el mandante.

5.4 Terreno:

Sitio colindante con 3 calles, con buenos accesos.

5.5 Edificación:

En el terreno se emplazan edificios y construcciones destinadas al funcionamiento de la Universidad de Arturo Prat, Campus Playa Brava.

5.5.1 Centro de Atención Odontológica (Pabellón ODG) (1.4):

Edificación de dos niveles, funcionando la unidad de odontología, con salas de clases, oficinas administrativas y atención de público.

5.5.1.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, con losa de entepiso, vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de albañilería, revestimiento exterior e interior con pintura, cerámicos en zonas húmedas, pavimento con palmetas

vinílicas, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.1.2 Programa

- Primer nivel: Salas de clases, servicios higiénicos damas y varones.
- Segundo nivel: salas de clases, laboratorio, servicios higiénicos.

5.5.1.3 Superficie.

- Edificio: 1,089.81m²

5.5.1.4 Fotografía.



5.5.2 Centro de Recursos Pedagógicos (Pabellón CRP) (1.8).

Edificación de cuatro niveles aislada.

5.5.2.1 Materialidad.

Se estructura en hormigón armado, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, losa de entrepiso, revestimiento exterior e interior con hormigón visto y pintura, cerámicos en zonas húmedas cielo con losa y tipo americano, pavimento con cerámico y porcelanato, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.2.2 Programa.

- Salas de clases, laboratorios, servicios higiénicos, auditorio.

5.5.2.3 Superficie.

- Edificio: 2,394.35m²

5.5.2.4 Fotografías.







5.5.3 CEMDIS (Pabellón INA) (1.9).

Edificación adosada de cinco niveles.

5.5.3.1 Materialidad.

Se estructura en hormigón armado, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, losa de entrepiso, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior con hormigón visto e interior con pintura, cerámicos en zonas húmedas cielo con losa y tipo americano, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.3.2 Programa.

- Primer piso: Laboratorios.
- Segundo piso: Salas de clases, oficinas, servicios higiénicos.
- Tercer piso: Salas de clases, servicios higiénicos.
- Cuarto piso: Salas de clases, laboratorios, bodega, servicios higiénicos.
- Quinto piso: Oficinas, servicios higiénicos.

5.5.3.3 Superficie edificio: 2,180.00m²

5.5.3.4 Fotografías.





5.5.4 Incuba UNAP (Pabellón INCUBA). (1.12).

Edificación aislada de dos niveles.

5.5.4.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, losa de entrepiso, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura y hormigón visto, cerámicos en zonas húmedas cielo con losa, pavimento con cerámico y piso laminado, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.4.2 Programa.

- Primer piso: Oficinas de administración salas de clases.
- Segundo piso: Oficinas profesores, sala de reuniones, servicios higiénicos.

5.5.4.3 Superficies_

➤ Edificio: 323.65m²

5.5.4.4 Fotografías_





5.5.5 Psicología (Pabellón PDG). (1.13).

Edificación aislada de un nivel destinada a laboratorios.

5.5.5.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas metálicas, tabiques de Volcometal y albañilería, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámico y palmetas vinílicas, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio y fierro, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.5.2 Programa_

- Primer piso: Salas de clases, oficinas, sala de reuniones.

5.5.5.3 Superficie_

- Edificio: 523.00m²

5.5.5.4 Fotografías.



5.5.6 Derecho (Pabellón DTS). (1.7)

Edificio de dos niveles destinada a salas de clases.

5.5.6.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, con losa de entrepiso, vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de albañilería, revestimiento exterior e interior con pintura, cerámicos en zonas húmedas, pavimento con palmetas vinílicas, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.6.2 Programa.

- Primer piso: Salas de clases.
- Segundo piso: Oficinas.

5.5.6.3 Superficie.

- Edificio: 478.50m²

5.5.6.4 Fotografía.





5.5.7 Biblioteca Playa Brava (Pabellón BBL). (1.16).

Edificación aislada de cinco niveles.

5.5.7.1 Materialidad.

Se estructura en hormigón armado, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, cerámicos en zonas húmedas cielo tipo americano, pavimento con cerámico y piso laminado, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.7.2 Programa.

- Primer nivel: Acceso, Salas de Lectura y Biblioteca.
- Segundo nivel: Sala de lectura, biblioteca virtual.
- Tercer nivel: Salas de estudio, salas de lectura.
- Cuarto piso: Azotea, oficinas.
- Zócalo: Hemiciclo y oficinas.
-

5.5.7.3 Superficie_

- Edificio: 3,127.00m²

5.5.7.4 Fotografías.



5.5.8 Rectoría (Pabellón RTA). (1.2).

Edificación de seis niveles aislada.

5.5.8.1 Materialidad.

Se estructura en hormigón armado, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de Volcometal y madera vidriado, revestimiento exterior e interior con pintura, cerámicos en zonas húmedas cielo tipo americano, pavimento con cerámico y piso laminado, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.8.2 Programa

- Primer nivel: Administración.
- Segundo nivel: Oficinas.
- Tercer nivel: Oficinas.
- Cuarto nivel: Vicerrectoría.
- Quinto nivel: Secretarías, salas de reunión, rectoría.
- Sexto nivel: Azotea, oficinas.
- Subterráneo: Bodegas.

5.5.8.3 Superficie.

- Edificio: 1,934.67m²

5.5.8.4 Fotografía.





5.5.9 Ciencias Empresariales (Pabellón ECO). (1.20).

Edificios de dos niveles, interconectados.

5.5.9.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, losa de entrepiso, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, cerámicos en zonas húmedas cielo con losa, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.9.2 Programa.

- Primer piso: Salas de clases. Servicios higiénicos.
- Segundo piso: Salas de clases. Oficinas

5.5.9.3 Superficie.

- Edificio: 1,420.00m²

5.5.9.4 Fotografía.





5.5.10 Gimnasio Playa Brava (Pabellón GYT). (2.5).

A. Gimnasio Esmeralda. (2.5.1)

Edificación de un nivel.

A1 Materialidad.

Se estructura en base a perfiles metálicos con albañilería reforzada perimetral, revestimiento exterior e interior con pintura, cerámicos en zonas húmedas, puertas contraplacadas, ventanas metálicas, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

A2 Programa.

- Primer piso: Cancha, graderías, servicios higiénicos, bodega.

A3 Superficie.

- Edificio: 1,222.44m²

A4 Fotografía.



B Coordinación de Deportes. (2.5.2)

Ampliación en segundo nivel. (La superficie del primer piso está incluida en el ítem "A. Gimnasio Esmeralda (2.5.1)").

B1 Materialidad.

Se estructura en tabiques de Volcometal, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

B2 Programa.

- Segundo piso (piso único): Oficinas, sala de reuniones.

B3 Superficie.

- Edificio: 117.30m²

B4 Fotografías.





5.5.11 Casino (Pabellón CNS). (2.4).

Edificación de dos niveles.

5.5.11.2 Materialidad.

Se estructura en hormigón armado, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, losa de entrepiso, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, cerámicos en zonas húmedas, cielo con losa, pavimento con cerámico, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.11.3 Programa.

- Primer piso: Comedor, cocina, bodega, servicios higiénicos.
- Segundo piso: Laboratorios, Salas de Clases, Oficinas y Servicios Higiénicos.

5.5.11.4 Superficie.

- Edificio: 2,254.75m²

5.5.11.5 Fotografía.



5.5.12 Metalurgia (Pabellón IMT). (2.3)

Edificación de tres niveles.

5.5.12.1 Materialidad.

Se estructura en hormigón armado, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, losa de entrepiso, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, cerámicos en zonas húmedas cielo con losa, pavimento con cerámico y palmetas vinílicas, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.12.2 Programa.

- Primer piso: Oficinas, laboratorios.
- Segundo piso: Oficinas, salas de clase, sala de reuniones.
- Tercer piso: Oficinas.

5.5.12.3 Superficie.

- Edificio: 1,398.00m²

5.5.12.4 Fotografías.



5.5.13 Artesanos (Pabellón ADQ). (2.2)

Edificación de un nivel.

5.5.13.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con palmetas vinílicas y radier afinado, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

5.5.13.2 Programa.

- Primer piso: Oficinas, talleres, bodegas.

5.5.13.3 Superficie.

- Edificio: 406.76m²

5.5.13.4 Fotografía.





5.5.14 INTE (Pabellón INT). (1.14).

Edificación aislada de tres niveles destinado a aulas, salas multiuso y oficinas.

5.5.14.1 Materialidad.

Se estructura en hormigón armado, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, cerámicos en zonas húmedas cielo tipo americano, pavimento con cerámico y piso laminado, puertas contraplacadas y de aluminio vidriado, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.14.2 Programa.

- Primer nivel: Anfiteatro, oficinas, servicios higiénicos.
- Segundo nivel: Salas multiuso, salas de clases.
- Tercer nivel: Sala multiuso.

5.5.14.3 Superficie.

➤ Edificio: 1,265.00m²

5.5.14.4 Fotografía.





5.5.14 Enfermería (Pabellón EFR). (1.19).

Edificación de dos niveles.

5.5.14.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con palmetas vinílicas y radier afinado, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

5.5.14.2 Programa.

- Primer piso: Oficinas, salas de clase, bodegas.
- Segundo piso: Secretaría, oficinas.

5.5.14.3 Superficie.

- Edificio: 741.24m²

5.5.14.4 Fotografía.





5.5.15 Federación de Estudiantes (Pabellón FED). (1.18)

Edificación de dos niveles.

5.5.15.1 Materialidad.

Estructura metálica, paneles aislados prefabricados pintados, ventanas de aluminio, puertas contraplacadas.

5.5.15.2 Programa.

- Oficinas.

5.5.15.3 Superficie.

- Edificio: 425.02m²

5.5.15.4 Fotografías.



5.5.16 Vitalunap (Pabellón GYM). (2.1).

Edificación de un nivel.

5.5.16.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con palmetas vinílicas y baldosa, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

5.5.16.2 Programa.

- Primer piso: Oficinas, salas, camarines, sala de máquinas.

5.5.16.3 Superficie.

- Edificio: 1,670.12m²

5.5.16.4 Fotografías.







5.5.17 Audiovisuales (Pabellón SND). (1.3).

Edificación de un nivel.

5.5.17.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, tabiques de Volcometal, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con palmetas vinílicas y baldosa, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

5.5.17.2 Programa.

- Primer piso: Taller, bodega.

5.5.17.3 Superficie.

- Edificio: 60.32 m²

5.5.17.4 Fotografías.



5.5.18 DFT y Centro Cultural (Pabellón CCL). (1.5).

Edificación de un nivel.

5.5.18.1 Materialidad.

Se estructura en base a perfiles metálicos con albañilería confinada, con vigas, pilares y cadenas metálicas, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámica, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

5.5.18.2 Programa.

- Primer piso: Oficinas, salón, servicios higiénicos.

5.5.18.3 Superficie.

- Edificio: 534.77m²

5.5.18.4 Fotografía.





5.5.19 Química y Farmacia (Pabellón QMF). (1.6).

Edificación de cinco niveles.

5.5.19.1 Materialidad.

Se estructura en hormigón armado, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, losa de entrepiso, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámica, porcelanato, palmetas vinílicas, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

5.5.19.2 Programa.

- Primer piso: Laboratorios.
- Segundo piso: Laboratorios.
- Tercer piso: oficinas, sala de reuniones.
- Cuarto piso: Laboratorio, sala.
- Quinto piso: Sala de computación, sala de impresión.

5.5.19.3 Superficie.

- Edificio: 1,702.69m²

5.5.19.4 Fotografías.





5.5.20 Policlínico Comité Paritario (Pabellón PCP). (1.10).

Edificación de un nivel.

5.5.20.1 Materialidad.

Se estructura en base a perfiles metálicos con, revestimiento exterior e interior con pintura sobre planchas de fibrocemento, pavimento con cerámica, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

5.5.20.2 Programa.

- Oficina.

5.5.20.3 Superficie.

- Edificio: 6.00m²

5.5.20.4 Fotografía.





5.5.21 Portería Arturo Prat (Pabellón PAR). (1.1).

Edificación de un nivel.

5.5.21.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámica, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

5.5.21.2 Programa.

- Primer piso: Oficina.

5.5.21.3 Superficie.

- Edificio: 21.27m²

5.5.21.4 Fotografía.



5.5.22 Servicios Higiénicos Manuel Plaza (Pabellón SHH). (1.15).

Edificación de un nivel.

5.5.22.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada, con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámica, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio, instalación eléctrica embutida.

5.5.22.2 Programa.

- Baños alumnos damas y varones.

5.5.22.3 Superficie.

- Edificio: 44.18m²

5.5.22.4 Fotografía.







5.5.23 Portería Manuel Plaza (Pabellón PMP). (1.17).

Edificación de un nivel.

5.5.23.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería confinada, reforzada con vigas, pilares y cadenas de hormigón armado, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con cerámica, puertas contraplacadas, ventanas de aluminio e instalación eléctrica embutida.

5.5.23.2 Programa.

- Primer piso: Guardia

5.5.23.3 Superficie.

- Edificio: 5.29m²
-

5.5.23.4 Fotografía.



5.5.24 Portería Orden y Patria (Portería Orden y Patria). (1.11).

Edificación de un nivel.

5.5.24.1 Materialidad.

Corresponde a un contenedor marítimo modificado.

5.5.24.2 Programa.

- Primer piso: Garita de guardias.

5.5.24.3 Superficie.

- Edificio: 15.00m²

5.5.24.4 Fotografía.





5.5.25 Contenedores detrás de biblioteca (Contenedores). (1.21).

Tres contenedores.

5.5.25.1 Materialidad.

Elementos metálicos industrializados.

5.5.25.2 Programa.

➤ Bodega.

5.24.3 Superficie.

➤ Edificio: 15.00m² cada contenedor.

5.24.4 Fotografía.



6. Valorización.

6.1 Terreno.

6.1.1 Valor residual.

Parámetros del proyecto:

Terreno útil	37,159 m ²	396
Condiciones Plan Regulador - OGUC		
Ocupación máx. del suelo	70 %	
Constructibilidad máx.	1.00	
Detalle de Superficies y Unidades a Construir		
Pisos Superiores	297,000.00 m ² de Superficie Bruta	
% Areas Comunes	10.00 %	
Area destinada a Venta	267,300.00 m ² Superficie Util	
Nº de Departamentos	4,500.00 Unidades	
Superficie Promedio	59.40 m ²	
Subterráneos	23,760.00 m ² de Superficie Bruta	
Nº de Estacionamientos	3,600.00 Unidades	
Nº de Bodegas	3,150.00 Unidades	
Superficie Total a Construir	320,760 m ² de Superficie Bruta	
Precios de venta		
Departamento	75.00 UF/m ² útil	
Bodega	200.00 UF x Unidad	
Estacionamiento	350.00 UF x Unidad	
Costos de Construcción		
Costo Directo Construcción		
Plantas habitacionales	30.00 UF/m ² construido	
Subterráneos	10.00 UF/m ² construido	
O. Exteriores	1.20 UF/m ² terreno	
Gastos Generales y Utilidad	15.00 %	
Impuesto IVA Constructora	19.00 %	
Costos Inmobiliarios		
Proyectos y Honorarios	5.00 % del Costo de Const.	
Permisos y derechos	1.50 % del Costo de Const.	
Administración	4.50 % del Costo de Const.	
Costo financiero	5.00 % del Costo de Const.	
Comercialización	2.00 % de las ventas	
Utilidad Proyecto	20.00 % sobre el costo total	
Plazos/Etapa: Construcción	5 años	
Ventas	5 años	
Tasa de descuento	8.00 % anual	

Total Departamentos	4,500.00	unidades
Bodegas	3,150.00	unidades
Estacionamientos	3,600.00	unidades

Valor Venta Productos Tipo	UF	UF/m ² útil dep.	Ingresos totales	
Deppto.	4,455 UF	Dep-Bod 4,655	78.37	Departamentos 20,047,500 UF
Bodega	200 UF	Dep-Bod-Est 5,005	84.26	Bodegas 630,000 UF
Estacionamiento	350 UF			Estacionamientos 1,260,000 UF
Total Ingresos (no actualizados)	21,937,500 UF			

Costos de Construcción	
Costo Directo	UF
Plantas habitacionales	8,910,000
Subterráneos	237,600
Urbaniz./O. Exteriores	44,591
Total Costo Directo	9,192,191
G.Generales y Utilidades	1,378,829
Impuesto IVA	2,008,494
Total costos de construcción	12,579,513
Costos Inmobiliarios	
Total Proyectos y Honorarios	628,976
Total Permisos y derechos	188,693
Total Administración	566,078
Total Costo financiero	628,976
Total Comercialización	438,750
Total costos inmobiliarios (excepto tributos)	2,451,472
Total Costos (no actualizados)	15,030,985
Utilidad proyecto (no actualizada)	3,656,250

Cuadro de ingresos y egresos del proyecto

Año	0	1	2	3	4	5
Ingresos tot.		4,387,500	4,387,500	4,387,500	4,387,500	4,387,500
Costos Const.	2,515,903	2,515,903	2,515,903	2,515,903	2,515,903	0
Costos Inmob.	490,294	490,294	490,294	490,294	490,294	0
Costos tot.	3,006,197	3,006,197	3,006,197	3,006,197	3,006,197	0
UU Proyecto		731,250	731,250	731,250	731,250	731,250
<i>Flujos</i>	<i>-3,006,197</i>	<i>650,053</i>	<i>650,053</i>	<i>650,053</i>	<i>650,053</i>	<i>3,656,250</i>

Ingresos actualizados	17,518,015 UF
Costos actualizados	12,963,103 UF
UU proyecto actualizada	2,919,669 UF

Valor máximo admitido para el terreno	
1,635,243 UF	44.01 UF/m²

6.2 Plano ubicación.



6.3 Resumen Valorización.

Ítem	Tipo Constr.	Año Constr.	Edad Actual	Edad Rem. Ajust.	Edad Máx. Técn.	Costo Reposición (UF/m²)	Factor Edad	Factor Estado / Mantenimiento	Precio Deprec. Actualiz.	Superficie m²	Valor Total U.F.	Valor Total \$
LOTE A (1)												
Portería Arturo Prat (1.1)	C-3	1,998	24	30	70	27.50	55.0%	100%	12.38	21.27	263.22	\$ 9,215,253
Rectoría (1.2)	B-3	1,998	24	50	70	40.70	25.0%	100%	30.53	1,934.67	59,055.80	\$ 2,067,525,841
Audiovisuales (1.3)	C-3	1,980	42	25	50	34.10	62.5%	100%	12.79	60.32	771.34	\$ 27,004,382
Centro de Atención Odontológica (1.4)	C-3	1,970	52	40	70	36.30	40.0%	100%	21.78	1,089.81	23,736.06	\$ 830,992,340
DFT y Centro Cultural (1.5)	AC-3	1,990	32	30	40	27.50	55.0%	100%	12.38	534.77	6,617.78	\$ 231,686,492
Química y Farmacia (1.6)	B-3	2,000	22	50	70	39.60	25.0%	100%	29.70	1,702.69	50,569.89	\$ 1,770,436,678
Derecho (1.7)	C-3	1,980	42	35	70	37.40	47.5%	100%	19.64	478.50	9,395.35	\$ 328,928,385
Centro de Recursos Pedagógicos (1.8)	B-3	2,010	12	60	70	39.60	10.0%	100%	35.64	2,394.35	85,334.63	\$ 2,987,539,796
CEMDIS (1.9)	B-3	2,000	22	50	70	40.70	25.0%	100%	30.53	2,180.00	66,544.50	\$ 2,329,702,982
Policlínico Comité Paritario (1.10)	E-4	1,980	42	10	50	22.00	85.0%	100%	3.30	6.00	19.80	\$ 693,192
Portería Orden y Patria (1.11)	E-4	1,980	42	10	50	22.00	85.0%	200%	6.60	15.00	99.00	\$ 3,465,960
INCUBA UNAP (1.12)	C-3	2,000	22	55	70	35.20	17.5%	100%	29.04	323.65	9,398.80	\$ 329,049,168
Psicología (1.13)	AC-3	1,982	40	30	50	30.80	55.0%	100%	13.86	523.00	7,248.78	\$ 253,777,613
INTE (1.14)	B-3	2,001	21	50	70	41.80	25.0%	100%	31.35	1,265.00	39,657.75	\$ 1,388,405,930
Servicios Higiénicos Manuel Plaza (1.15)	C-3	1,993	29	30	70	38.50	55.0%	100%	17.33	44.18	765.42	\$ 26,797,125
Biblioteca Playa Brava (1.16)	B-3	2,000	22	55	70	41.80	17.5%	100%	34.49	3,127.00	107,834.60	\$ 3,775,256,996
Portería Manuel Plaza (1.17)	C-4	2,008	14	30	50	24.20	55.0%	100%	10.89	5.29	57.61	\$ 2,016,909
Federación de Estudiantes (1.18)	A-3	2,018	4	56	60	30.80	16.0%	100%	25.87	425.02	10,996.12	\$ 384,970,862
Enfermería (1.19)	C-3	1,970	52	30	70	38.50	55.0%	100%	17.33	741.24	12,841.98	\$ 449,593,867
Ciencias Empresariales (1.20)	C-3	1,970	52	30	70	38.50	55.0%	100%	17.33	1,420.00	24,601.50	\$ 861,291,135
Contenedores (1.21)		2,010	12	18	30	150.00	73.0%	100%	40.50	3.00	121.50	\$ 4,253,679
LOTE B (2)												
Vitalunap (2.1)	C-3	1,970	52	20	60	34.10	70.0%	100%	10.23	1,670.12	17,085.33	\$ 598,152,278
Artesanos (2.2)	C-4	1,980	42	15	45	38.50	77.5%	100%	8.66	406.76	3,523.56	\$ 123,358,779
Metalurgia (2.3)	B-3	2,005	17	55	70	37.40	17.5%	100%	30.86	1,398.00	43,135.29	\$ 1,510,153,562
Casino (2.4)	C-3	2,005	17	55	70	37.40	17.5%	100%	30.86	2,254.75	69,570.31	\$ 2,435,635,682
Gimnasio Esmeralda (2.5.1)	AC-3	1,988	34	40	60	27.50	40.0%	100%	16.50	1,222.44	20,170.26	\$ 706,154,752
Coordinación de Deportes (2.5.2)	C-3	1,980	42	40	60	35.20	40.0%	100%	21.12	117.30	2,477.38	\$ 86,732,331
Pavimentos Veredas		2,017	5	45	50	19,081.27	32.5%	100%	12,879.86	1.00	12,879.86	\$ 450,920,035
Áreas Verdes		2,017	5	15	20	558.65	77.5%	100%	125.70	1.00	125.70	\$ 4,400,719
Cierros		2,010	12	18	30	2,912.00	73.0%	100%	786.24	1.00	786.24	\$ 27,526,027
Iluminación		2,010	12	18	30	1,500.00	73.0%	100%	405.00	1.00	405.00	\$ 14,178,929
SUBTOTAL EDIFICACIONES											686,090.36	\$ 24,019,817,679
Terreno									44.01	37,159.0	1,635,367.59	\$ 57,253,728,716
TOTALES											2,321,457.95	\$ 81,273,546,395

7. Consideraciones.

En la determinación del valor comercial de la propiedad, se ha tenido en consideración los siguientes aspectos:

- Se valoriza evaluando desde el punto de vista valor residual para el terreno y costo de reposición para las construcciones.
- Emplazamiento de la propiedad dentro del contexto urbano/rural.
- Características del sector y vías de acceso.
- Tamaño, forma, dimensiones y topografía de la propiedad.
- Proyecciones y coyuntura del mercado de bienes de este tipo.
- Existencia y nacimiento de otros centros de desarrollo en cuanto a bienes similares o alternativos.
- Oferta existente, valores y velocidades de venta en la zona de bienes similares o alternativos, en ubicaciones comparables.
- Destino actual y probables usos alternativos de la propiedad, en función de las características y aptitudes de la propiedad y sector.
- Valores de mercado de propiedades similares en ubicaciones comparables
- Legislación vigente.
- Antecedentes proporcionados por el mandante.