

INFORME PERICIAL

Causa Rol C-11306-2022
"MARCICH CON CÁDIZ"
JUZGADO 19° JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO
TASACIÓN COMERCIAL
INMUEBLE URBANO CALLE
GRUMETE BOLADOS, BLOQUE
B11 DPTO 201



I. OBJETIVO DEL INFORME PERICIAL:

El presente INFORME PERICIAL de TASACIÓN tiene por objeto la evaluación comercial del inmueble ubicado en calle Grumete Bolados "B11 dpto 201" correspondiente a la remodelación El Morro de la ciudad de Iquique, Rol de Avalúo 431-78, Propiedad de Doña "Andrea Marcich Dubost y otros", Comuna de Iquique.

Se elabora a requerimiento del 19° Juzgado civil de Santiago, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 415 del Código de

Procedimiento Civil según designación de Perito, en la **Causa Rol C-11306-2022** caratulada "MARCICH CON CÁDIZ", Cuaderno de Apremio.

Pericia en terreno: Con fecha 02 de julio de 2024, a las 16:00 horas, se procedió a la revisión del inmueble. ***El inmueble se encontraba deshabitado y fue posible su revisión interior gracias a Don Germán Marfil Shain, sobrino de doña America Marcich Dubost*** a tasar. No se hicieron presentes en este acto representantes de la otra parte en litigio.

II. DESARROLLO DEL INFORME:

Para la elaboración del Informe Pericial de Tasación se ha desarrollado la siguiente Metodología:

- Revisión de antecedentes legales existentes en el Expediente;
- Reconocimiento de terreno:
 - Reconocimiento general del inmueble, en este caso, exterior e interior
 - Observaciones específicas, de acuerdo a situación actual: deslindes, características especiales del terreno, entorno, registro fotográfico, etc.;
- Elaboración de **Informe Pericial de Tasación**, según los términos y condiciones ya señaladas.
- **La valoración del bien en este caso será dada por las metodologías de comparación (presente) y de capitalización de rentas (ingresos futuros) y metodología de coste/reposición ante el estado actual de la propiedad.**

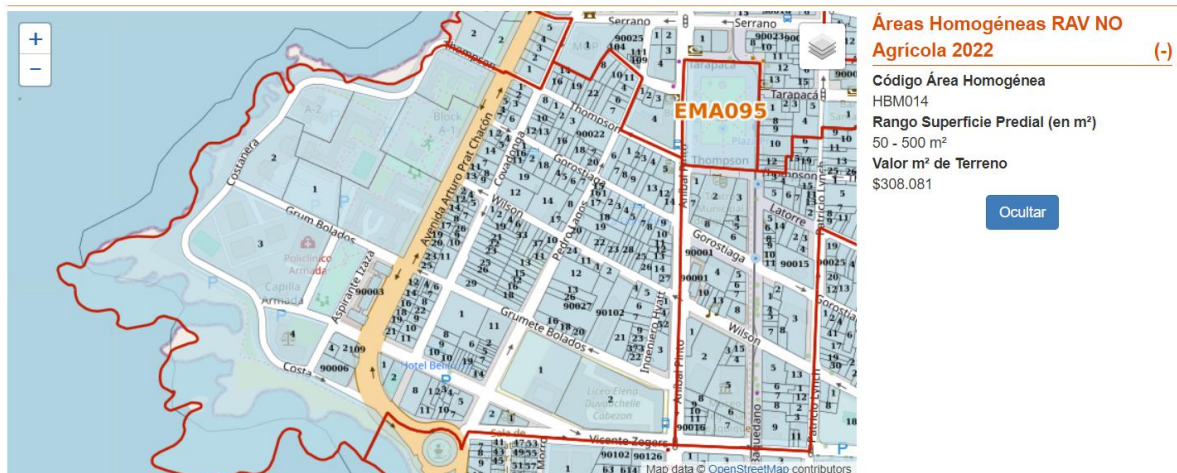
III. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE :

- ROL DE AVALÚO : 431-78
- DIRECCION : Grumete Bolados B11, Remodelación El Morro.
- CIUDAD : Iquique

- SECTOR : Casco Histórico sector El Morro.
- COMUNA : Iquique
- PROVINCIA : Iquique
- REGION : de Tarapacá

PROPIETARIO : ANDREA MARCICH DUBOST Y OTROS.

- AVALÚO FISCAL VIGENTE AL 1º SEMESTRE 2024: \$ 12.930.546.-
- INSCRIPCIÓN DE DOMINIO: El dominio consta a inscripciones a Fojas 2633 N°3230 año 2022, del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Iquique.
- SUPERFICIE TOTAL DEL TER, RENO: 3000 m2 (estimados).
- SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN: 60 m2 (estimada).
- UBICACIÓN: Sobre plano de roles sii y sobre la ubicación geográfica generada por Google earth que se desarrolla a continuación, se señala ubicación del inmueble:





DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
IQUIQUE	431-78
Dirección o Nombre de la Propiedad	
EL MORRO B 11 201 REMOD EL MORRO	
Ubicación	Reavalúo
URBANA	RAV NO AGRICOLA
	2022

Destino
HABITACIONAL

Catastro Valorizado

Avalúo Total	\$12.930.546
Avalúo Afecto	\$0
Avalúo Exento	\$12.930.546

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2024

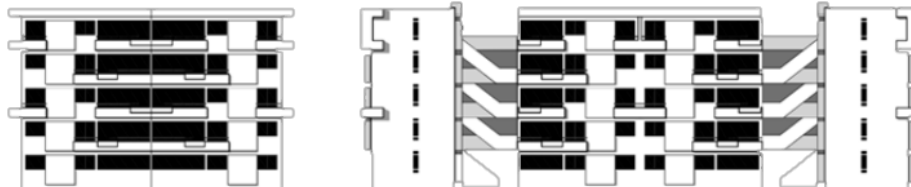
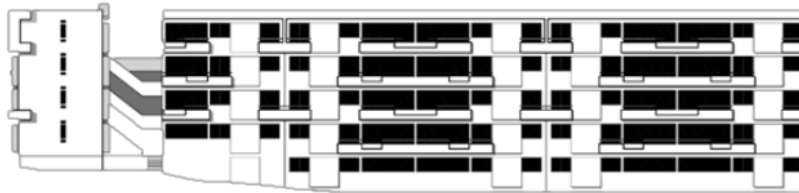
El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Tabla 2

Características de departamentos de la Remodelación El Morro.

Ubicación departamento	Superficie	Nro. de baños	Nro. de habitaciones	Nro. de camas	Cantidad proyectada
Tipo cruz	75 m ²	1.5	4	8	95
Tipo T	60 m ²	1	3	6	402

Fuente: Elaboración del autor.



Fachadas del conjunto. fuente: registro nacional.

- **Uso Actual:** Habitacional

- **Los deslindes particulares del inmueble en evaluación,** No se proporciona información por lo que se realiza información propia

- **Norte:** con pasillo hacia departamento tipo en 10 metros aproximados.

- **Sur:** Con calle grumete Bolados hacia plaza en 10 metros aproximados.

- **Oriente:** en 6 metros aproximados con acceso al conjunto.

- **Poniente:** en 6metros aproximados con departamento gemelo vecino.

- **Observaciones:**
 - Dada la morfología del conjunto, las superficies de los departamentos son tipológicas, correspondiendo a la tipología "I" de 60 m2, según registro.

IV. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR EN QUE SE UBICA:

- Calidad Ambiental: Buena, aceptable.

- Nivel Socioeconómico: Medio y medio bajo.

- Calidad de Edificación: Buena.

- Conservación General: Buena.

- Urbanización: Acceso, Calzada hormigón, Aceras y Soleras en buen estado. Pasajes, solo calzada-
- Arborización existente en plaza.
- Red Telefónica operativa.
- Señalización Urbana completa.
- Servicios Básicos: Electricidad Aérea, Agua Potable y Alcantarillado.
- Movilización urbana es presente.
- Densidad poblacional: media.
- Desarrollo del Sector: La característica principal del sector es su uso residencial con carácter histórico patrimonial recientemente renovado con tonalidades amarillo tono zapallo y naranja, otorgando un entorno renovado y alegre al conjunto. Adicionalmente hoy concentra una serie de servicios y equipamiento de carácter económico social y de salud pública que lo hacen atractivo en el mediano a largo plazo, permaneciendo su calidad residencial como de mayor y mejor uso. Hablando sobre hitos relevantes, se observa además una serie de edificios importantes como la Intendencia General de Tarapacá, Municipalidad de Iquique Clínica de Red Salud, Edificio de especialidades médicas Costanera, Centros médicos, el Juzgado de Letras del trabajo de Iquique, Gimnasio Pacific, así como otras oficinas de servicios sociales a menos de 350 mts. La ubicación respecto del centro de la ciudad también es relativamente cercana a unos 400 mts aproximadamente garantizándose con esto una proximidad a servicios de todo tipo, turísticos, culturales, económicos, bancarios, de carácter legal como notarías y registros de propiedades. El equipamiento es además muy generoso observándose su cercanía con el balneario del Morro, comisarías, instituto, iglesias, bomberos y comercio en general.

- Imágenes del sector:



Vista norte Plazoleta de Renovación Morro



Grumete Bolados de oriente. A poniente.



Fachada oriente entrando al conjunto



Plazoleta y Juzgado de Letras de Iquique



Plazoleta y policlínico dental naval.



Comercio local circundante



Trabajos de mejoramiento y murales en el sector.

IV. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL TERRENO:

- Acceso Principal Por Grumete Bolados

- Tipo Vía de acceso Calle / callejón cerrado con suelo de gravilla destinado a estacionamiento y circulación publica interna, al mismo nivel.

- Superficie Total 3.000 m2 (estimados)

- Relación Terreno/Edificado 35% ocupación de suelo (estimada)

- Relación Frente/Fondo 1/2

- Forma Rectangular

- Topografía Plana

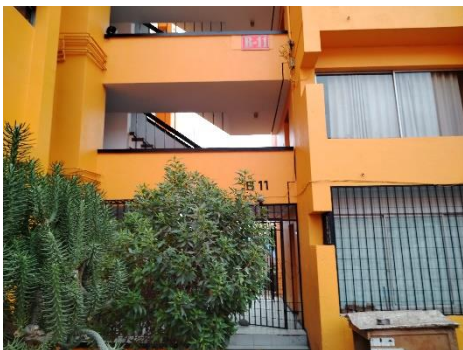
- Esquina **NO**

- Vías principales Grumete Bolados, Avda. Arturo Prat Chacón, Almirante Izaza.

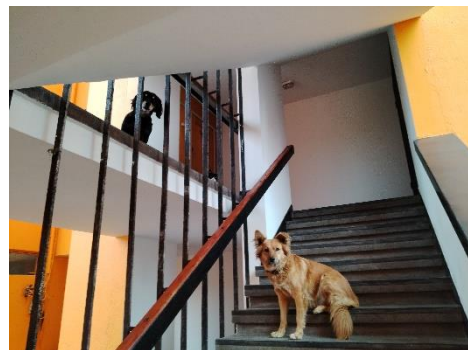
- Distancia al Centro Cívico Aproximadamente 4 cuadras.

V. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

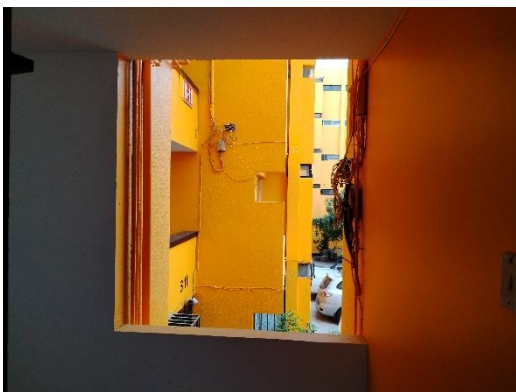
- Departamento habitación conjunto tipológico armónico, unifamiliar independiente, con presencia de vegetación en primer piso y buena mantención general del complejo. Cada acceso a los conjuntos divididos en Letras y números (en este caso B 11) tienen una reja de seguridad y presentan vegetación ornamental.
- De diseño arquitectónico racionalista del movimiento moderno y de carácter patrimonial, de una superficie total estimada de 60 m², consta de: hall de acceso/living/comedor 3 dormitorios, 1 baños, cocina. Incluye closets. Presenta dos balcones, uno ubicado en el living y otro en dormitorio principal.
- Estructura de hormigón armado, cimientó sobrecimiento. Tabiques estucados de hormigon pintados blanco. Cielo hormigón, Cubierta de zinc. Aislación mínima presente. Puertas de madera. Ventanas fierro y aluminio en regular estado. Cocina en mal estado. Pisos de cerámico en todos los recintos, algunos recambiados con el paso del tiempo.
- Cierros en todos sus deslindes.
- Antigüedad estimada en 60 años, de aceptable a buen estado de conservación general.
- Algunos de los detalles arriba indicados se refrendan y pueden apreciarse en el Registro Fotográfico que se despliega a continuación:



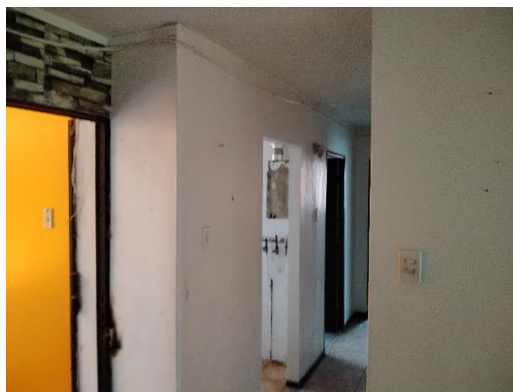
Vista de acceso al Bloque.



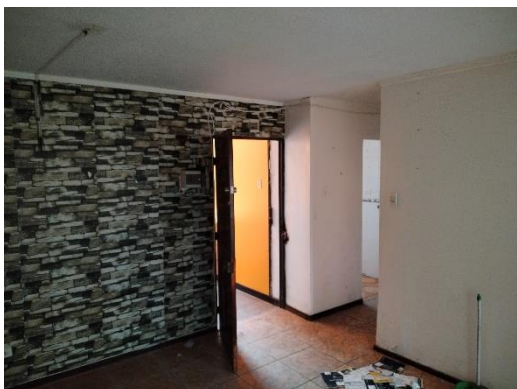
Vista de segundo a tercer piso.



Vista de interior a exterior.



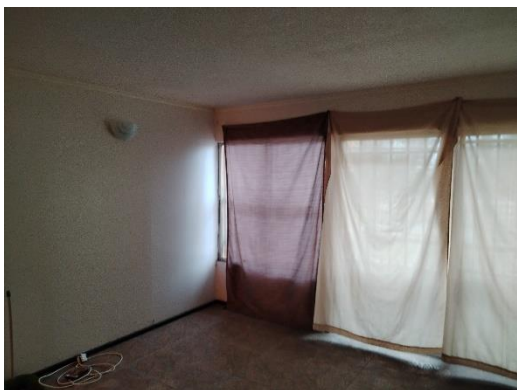
Vista de interior a pasillo y cocina



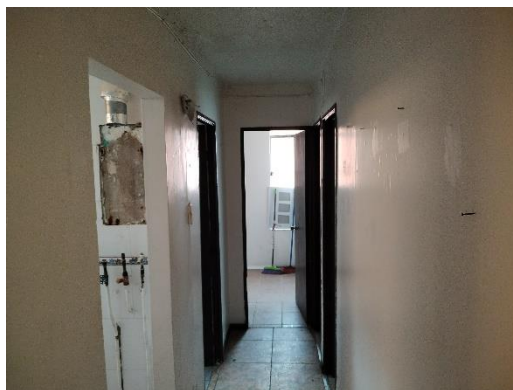
Living al acceso



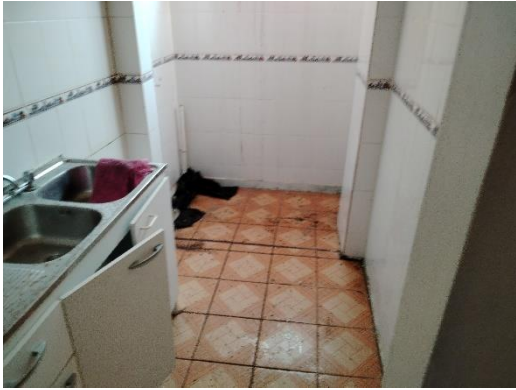
Living muro oriente



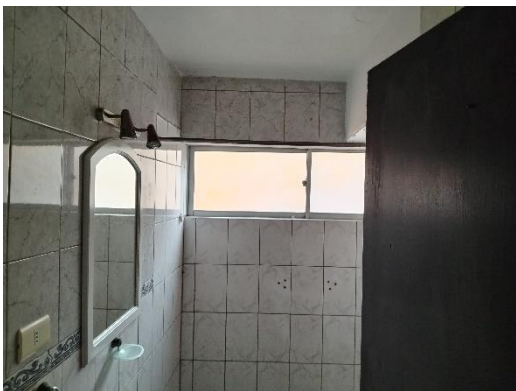
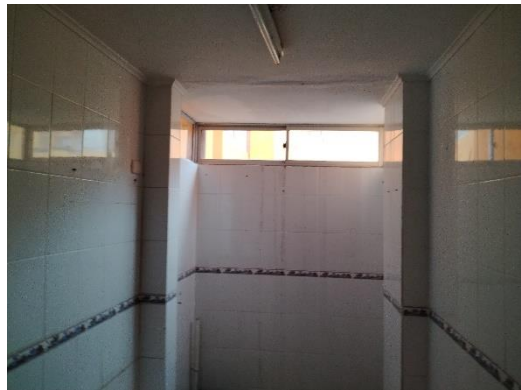
Living ventanales a balcón



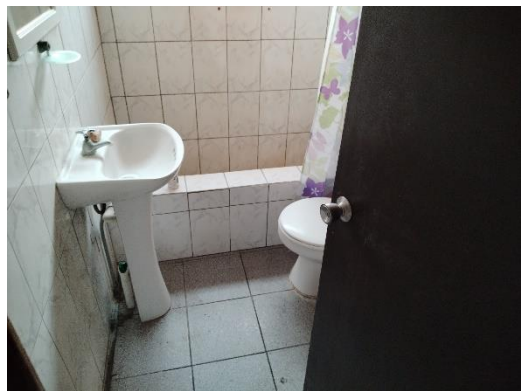
Pasillo distribución

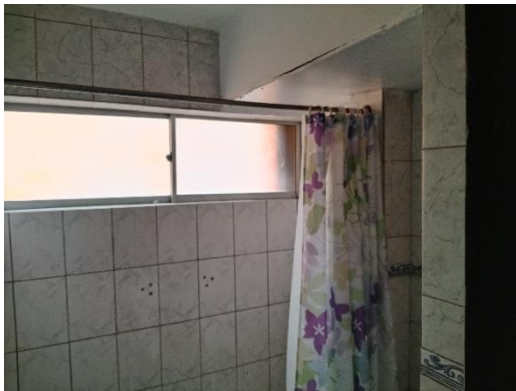


Cocina

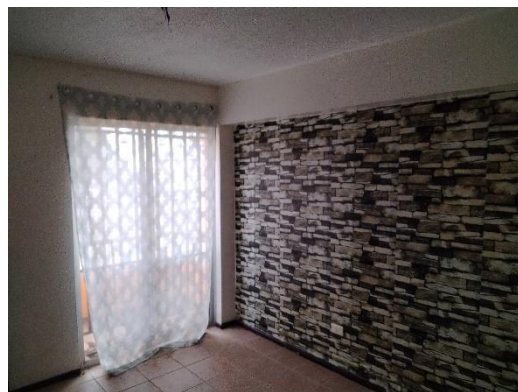


Baño





Dormitorio principal: Closet



Ventanal Balcón

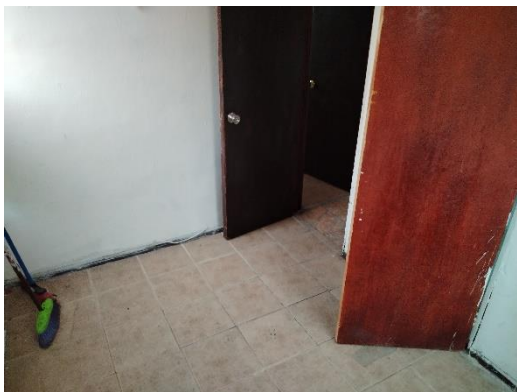


Piso ceramico

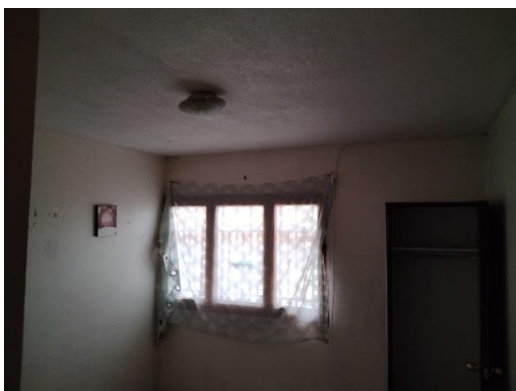




Dormitorio nororiente

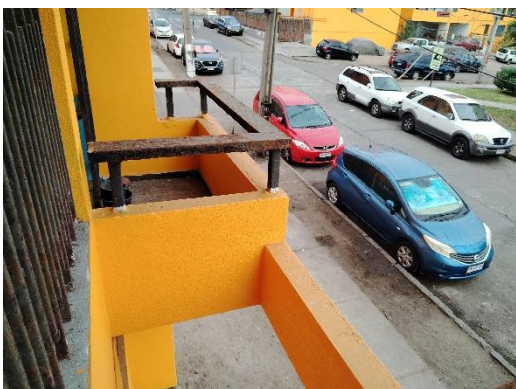
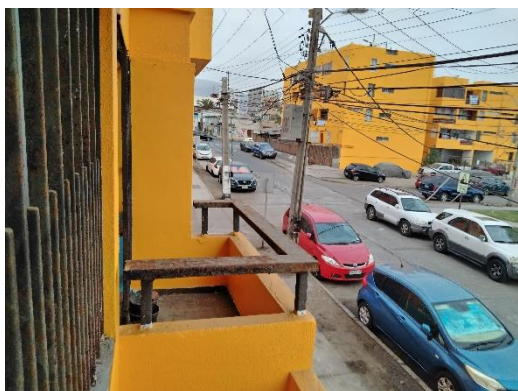


Dormitorio suroriente





Exteriores: Balcón Living



Exteriores: Balcón Dormitorio principal.

VI. VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE:

1. Consideraciones previas:

- Para la valorización comercial se ha utilizado el método de comparación con transacciones similares y/u ofertas de inmuebles aplicables a este caso.
- Respecto a la construcción misma, se valoriza en su mérito, según estado actual y antigüedad e incluyendo cierros.
- Finalmente se valorizará en función de la capacidad de renta que pueda otorgar el bien inmueble en el futuro.
- El valor unitario (m2) del terreno, se establece principalmente por referencias de transacciones reales obtenidas en revisión parcial del año 2023 y 2024, en Conservador de Bienes Raíces de y Ofertas encontradas en páginas referenciales tales como portal inmobiliario.
- La construcción se valoriza según sus características propias, su antigüedad y estado actual. Para el presente caso no se han presentado antecedentes sobre bienes adicionales tales como bodega y en el caso del estacionamiento de acuerdo a la norma establecida para este tipo de conjuntos, los estacionamientos son de uso comunitario pero no comunican disposición y goce aparente en escrituras.
- Teniendo en cuenta, los antecedentes específicos del inmueble en evaluación arriba expuestos, localización, su estado actual y uso potencial, **se establece un valor de tasación según Cuadro siguiente:**

VI. 2. TOTAL VALORIZACIÓN:

ITEM	Unidad de Medida	Cantidad	V. UNIT UF	VALOR TOTAL UF	V. UNIT M2\$\$	VALOR TOTAL \$\$
CONSTRUCCIÓN (incluye m2 terreno)	M2	60,00	55,91	3.355	2.101.312,54	126.078.752,8
TOTAL				3.355	\$\$	126.078.752,8
					UF	3.355

* Valor UF al 02.07.2024: \$ 37.579,36

Notas:

M2 : Metro
cuadrado Valor
Unit : Valor
Unitario

VII. CONCLUSIÓN FINAL:

La valorización total del INMUEBLE URBANO HABITACIONAL, de Grumete Bolados "B11 dpto 201" correspondiente a la remodelación El Morro de la ciudad de Iquique, Rol de Avalúo 431-78, Propiedad de Doña "Andrea Marcich Dubost y otros", Comuna de Iquique, materia de este Informe Técnico de Tasación, sobre la base de los antecedentes desarrollados alcanza un total comercial de \$126.078.752 (ciento veintiséis millones setenta y ocho mil setecientos cincuenta y dos pesos), equivalentes a 3.355 UF (tres mil trescientos cincuenta y cinco unidades de fomento.

**REINALDO PAOLO CORDINI MELO
PERITO TASADOR**

Fecha: 5 de julio de 2024.