

MINISTERIO DE SALUD  
CENABAST  
SUBDEPTO. DE GESTIÓN DE PERSONAS

**INFORME PARA EL PAGO DE  
HONORARIOS A SUMA ALZADA**

NOMBRE : Patricio Valdés Rodríguez  
FUNCIÓN : Experto a Honorarios.  
PERIODO DEL INFORME : diciembre 2018

**FUNCIÓN:**

- Servicios Profesionales de Informes de Tasación Inmobiliaria, de las siguientes propiedades:
- Av. Matta N° 644, comuna de Santiago, Rol 3015-16
- Av. Matta N° 670, comuna de Santiago, Rol 3016-20
- Rivas 899, comuna de San Miguel, Rol 643-15
- Poeta Pedro Prado N° 1555, comuna de Quinta Normal, Rol 92-2

**ACTIVIDADES REALIZADAS DE ACUERDO A LA FUNCIÓN:**

**PRIMERA ETAPA**

- Estudio de antecedentes de expediente en DOM respectiva.
- Estudio de normativa y como afecta al inmueble a tasar.
- Visita a la propiedad
- Toma de fotos y levantamiento in situ de superficies.
- Estudio del mercado inmobiliario en el sector donde se emplaza propiedad
- Solicitud de antecedentes en instituciones fiscales respectivas (DOM, SII)

**SEGUNDA ETAPA**

- Elaboración de Informe de Tasación según Normas Internacionales IVCS
- Elaboración según el caso particular de cada propiedad de residual dinámico, aplicando Normativa, VAN, TIR y mercado según análisis estadístico para llegar al valor del terreno a analizar.

---

Patricio Valdés Rodríguez  
Arquitecto- Perito Tasador

---

Cristian Rubio Haring.  
V°B° Jefe de  
Administración

# **INFORME DE TASACION**



## **CONTENIDO**

Reporte de Valoración de Terreno y construcciones

## **UBICACIÓN**

Av. Manuel Antonio Matta N° 644, comuna de Santiago.

## **PREPARADO PARA**

Central de Abastecimiento del Sistema Nacional de Servicios de Salud (CENABAST)

## **PREPARADO POR**

ARQUITECTO PERITO TASADOR: PATRICIO VALDES RODRIGUEZ  
MAGISTER DIRECCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, UNIVERSIDAD DE CHILE  
DIPLOMADO TASACION INMOBILIARIA, UNIVERSIDAD CATOLICA  
TASADOR PANAMERICANO (UPAV) N° 944  
DIPLOMA DE ESPECIALIZACION INTERNACIONAL EN AVALUOS, UNIVERSIDAD DE  
JAEN, ESPAÑA

- Diciembre 2018 -

1. ANTECEDENTES

Solicitante	Central de Abastecimiento del Sistema Nacional de Servicios de Salud (CENABAST)
Dirección	Av. Manuel Antonio Matta N° 644
Comuna	Santiago, Región Metropolitana
Rol de Avalúo	3015-16
Avalúo Fiscal	\$1.062.470.690, 2º semestre 2018
Destino según SII	Administración Pública y Defensa
Deuda Contribuciones	Al día
Tipo de Bien	Bodega
Uso Actual	Bodega
Ocupante	Propietario
Permiso de Edificación	S/A
Recepción Final	S/A
Perito Tasador	Patricio Valdés Rodríguez, Arquitecto

2. RESUMEN

Fecha de tasación	19 de diciembre de 2018
Valor de la UF a la Fecha	\$ 27.565,79
Tasación de propiedad	\$ 3.110.044.374,51 UF 112.823

3. DESCRIPCION DEL SECTOR

3.1 DESTINO DEL SECTOR

Sector sur oriente de la comuna de Santiago, definido inmediatamente por eje de Av. Manuel Antonio Matta. Zona consolidada con edificaciones de 1 y 2 pisos destinada a habitacional y con comercio de escala comunal. Posee un nutrido servicio de locomoción colectiva, donde se destaca línea de metro 5 a mediana distancia. Completa actividad comercial y de servicios a escala comunal, en torno a nuevo centro comercial, satisfacen eficientemente las necesidades de los residentes.

3.2 ANTIGÜEDAD

Sector sur oriente de la comuna de Santiago, desarrollado a través de comercio y edificación de tipo comercial y bodegas de larga a mediana data, siendo un sector consolidado, donde se observa renovación inmobiliaria a través de proyectos en altura de tipo habitacional, impulsada por el PRC de Santiago.

3.3 URBANIZACIÓN Y SERVICIOS

Urbanización completa de normal nivel, con tendido eléctrico aéreo. Sector cuenta con arborización adulta. Sistema de alcantarillado y gas metro gas. No presenta expropiación.

3.4 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

El sector cuenta con comercio y servicios de escala comunal y vecinal, entorno al eje de Av. Manuel Antonio Matta al norte de la propiedad en estudio, con equipamiento de tipo comercial de escala comunal, educacional, religioso, hospitalario, de abastecimientos y de esparcimiento.

3.5 MOVILIZACION

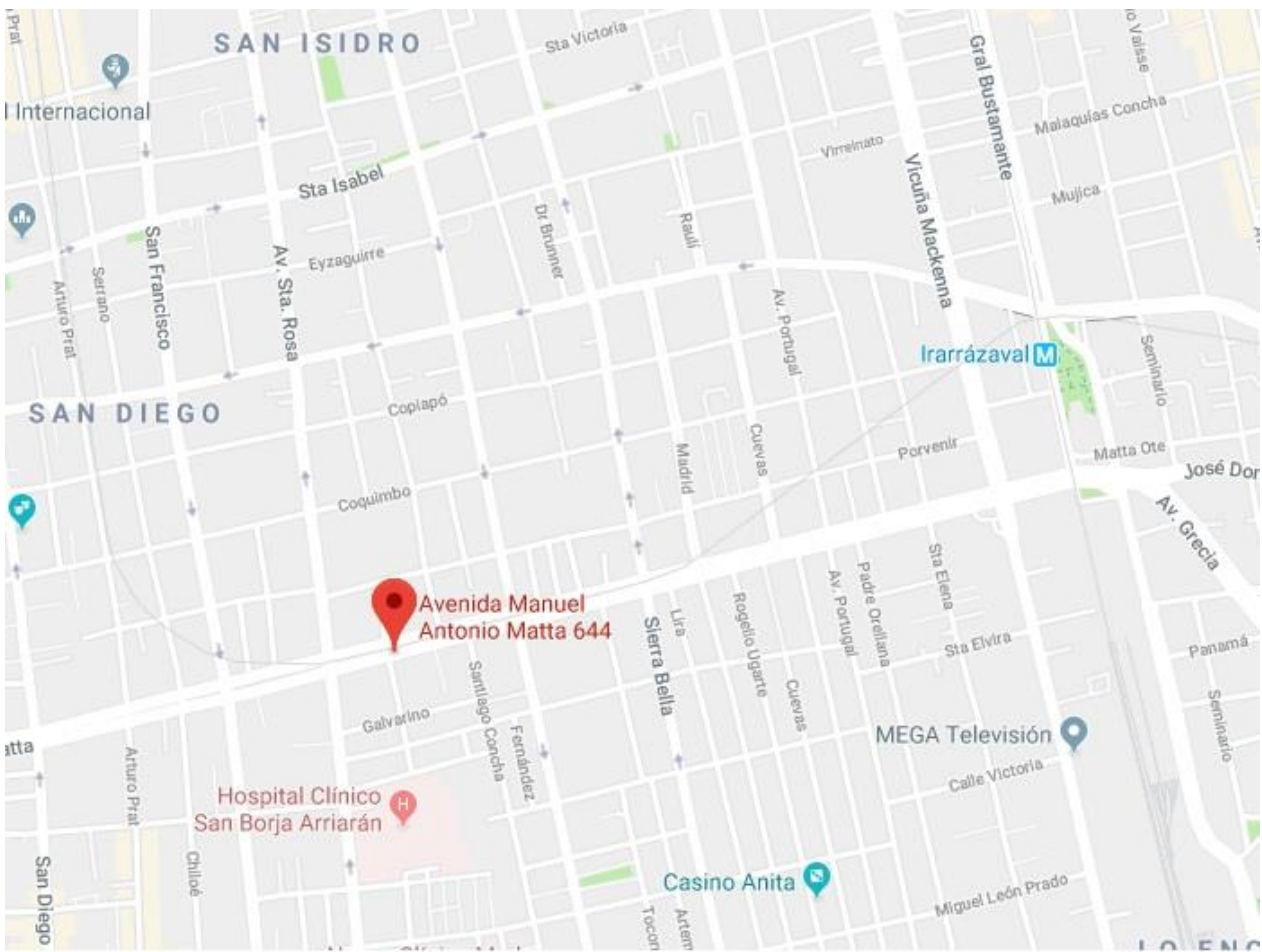
Locomoción colectiva por vía Troncal en Av. Manuel Antonio Matta.

3.6 TENDENCIA DEL SECTOR

Sector consolidado, de uso mixto de tipo habitacional e industrial, con bodegas. Se observa una importante demanda de unidades como la analizada con buena oferta. El PRC (Plan Regulador Comunal), ha determinado el uso para sitios como el analizado, impulsando la renovación urbana a través de proyectos inmobiliarios en altura, presentes más al norte de la propiedad analizada.

3.7 NIVEL SOCIO ECONOMICO DEL SECTOR Y CENSO

Nivel medio para el segmento C2 y C3 de la población. Del análisis de estas características de la población se entregan índices de masculinidad y de dependencia demográfica. Según el Censo del 2002 la población nacional estaba compuesta por 15.116.435 personas, mientras que para el 2015 la proyección de la población estimada era de 18.006.407 personas, lo que representa un 19,1% de aumento, debido en gran parte al desarrollo de proyectos inmobiliarios en diferentes puntos de la comuna, manteniendo un 100% de población urbana.



#### **4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD**

Propiedad comercial destinada al bodegaje de insumos de la Central de Abastecimiento (CENABAST), actualmente sin uso y en evidente estado de abandono, lo que ha generado un deterioro progresivo de sus terminaciones e instalaciones. Se emplaza en acera sur de Av. Manuel Antonio Matta, con N° 644, N° 636 y N° 634 en esquina con calle Victor Manuel, en sector sur- oriente de la comuna de Santiago. Presenta construcción de 3 niveles + 1 subterráneo de estructura de albañilería por pilares y vigas de Acero, con entresijos de madera, en regular estado en su estructura y terminaciones.

##### **4.1 DESCRIPCION DEL TERRENO**

Terreno de forma irregular- polígono y topografía plana. Emplazado en acera sur de Av. Manuel Antonio Matta, presenta una superficie de **2.040 m²**, con frente de 35,20 mts al sur de Av. Manuel Antonio Matta en su lado norte y 64,40 mts por calle Victor Manuel por su lado poniente.

#### **5. ESTRUCTURA Y TERMINACIONES**

Construcción de 1 y 2 pisos, de estructura mixta de albañilería (Tipo C) y Acero (Tipo A), en regular estado y mal estado de sus terminaciones producto de evidente estado de abandono sin mayores mantenciones y falta de uso.

##### **5.1 PROGRAMA ARQUITECTONICO**

Construcción de 3 pisos y 1 subterráneo; en subterráneo presenta recintos de planta libre destinados a bodega; 1er piso: presenta doble altura con altillo, con 7 oficinas, 4 baños, 1 casino y 5 bodegas; en 2do piso: presenta 2 recepción, 18 oficinas, 6 baños; 3er piso; presenta 13 oficinas, 3 recepción y 4 baños.

#### **6. OCCC**

No se consideran.



7. FOTOS PROPIEDAD

















8. CERTIFICADO SII

8.1 Certificado de Avalúo Detallado SII

Fecha de Emisión: 15 de Noviembre de 2018

**CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL**  
Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2018

Comuna

: SANTIAGO SUR

Número de Rol de Avalúo

: 03015 - 00016

Dirección o Nombre del bien raíz

: AV. MANUEL ANTONIO MATTA 644

Destino del bien raíz

: ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA

AVALÚO TOTAL

: \$

1.062.470.690

AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO

: \$

1.062.470.690

AVALÚO AFECTO A IMPUESTO

: \$

0

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

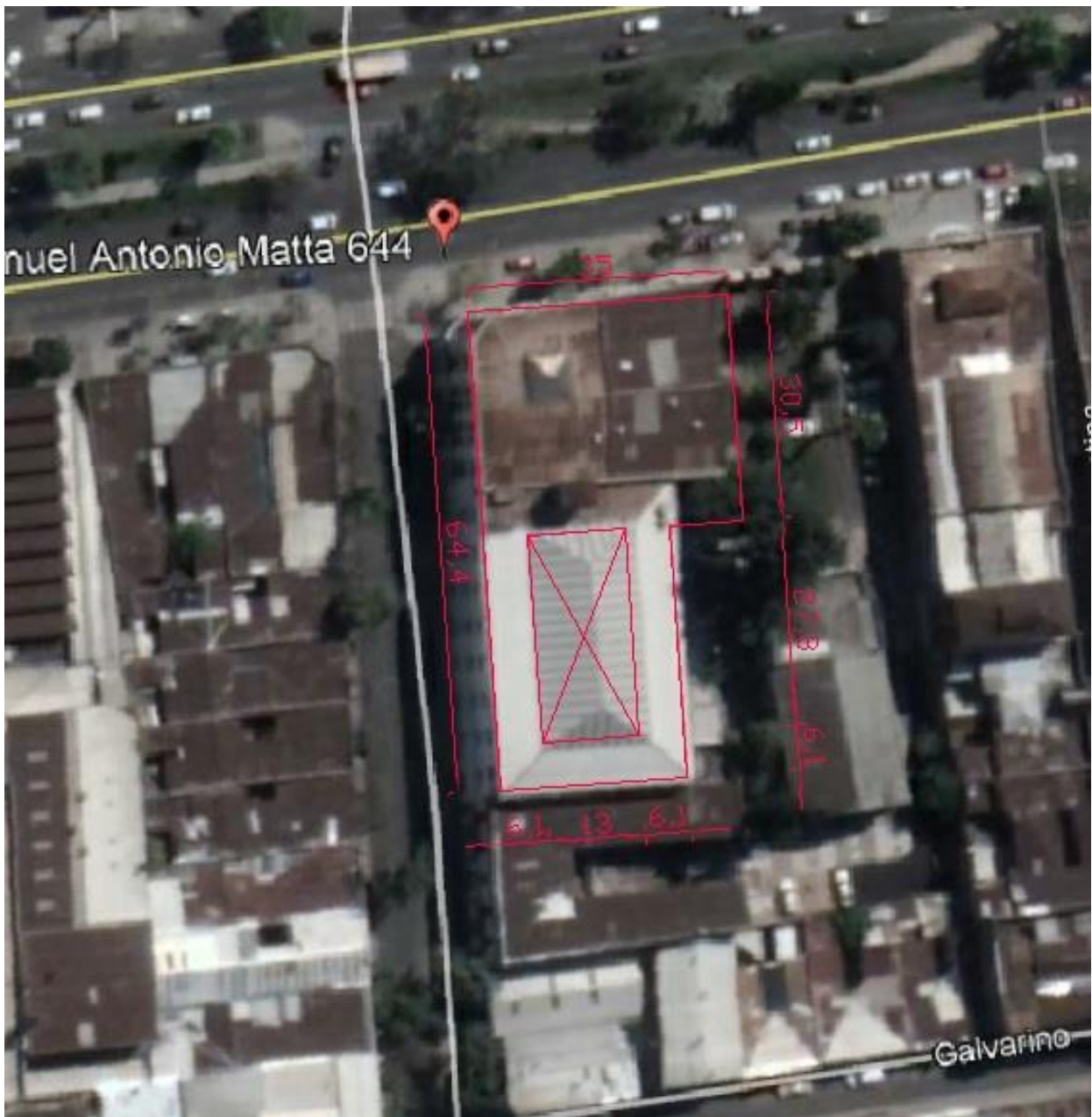
Por Orden del Director

CERTIFICADO GRATUITO

Terreno y Líneas de Construcccion S.I.I.							
Rol	Direccion		Destino Principal	Avaluo	Terreno m2	Construccion m2	
3015-16	AV. MANUEL ANTONIO MATTA 644 -SANTIAGO SUR		ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA	\$1.062.470.690	2040	4793	
Detalle Líneas de Construcccion							
Correlativo Línea	Codigo	Material	Codigo	Calidad	Codigo Destino	Año Construcccion	Construccion m2
1	C	Albañilería de ladrillo de arcilla, piedra, bloque de cemento u hormigón celular	3	Media	ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA	1930	4793
Total Construcciones							4793



9. PLANOS




10. CERTIFICADOS DE INFORMES PREVIOS (CIP)

Zona específica que se define como **ZONA E**.

No presenta expropiación de acuerdo a Plan Regulador Comunal (PRC) de Santiago.

FORMULARIO 5.3

(C.I.P.-1.4.4.)



**SANTIAGO**  
Ilustre Municipalidad

**CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS**  
DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO  
REGIÓN METROPOLITANA

29-11-2018  
CIP- 184499

N° Certificado	DE FECHA
1: 184499	29-11-2018
N° Solicitud	DE FECHA
2: 202846	19-11-2018

☒ URBANO ☐ RURAL

**1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD**  
A LA PROPIEDAD UBICADA EN LA CALLE: **AVENIDA MANUEL ANTONIO MATTA**  
SECTOR: **198** MANZANA: **002** PISO: **001**  
ROL DE N°: **3015-16** LENA DGO ASIGNADO EL N°: **544**

**2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)** VER NOTA 2

INTERCOMUNAL	PRMS Y MODIFICACIONES	FECHA
COMUNAL	PRMS-STGO Y MODIFICACIONES	04-11-1994
SECCIONAL		27-01-1990

ZONA, SECTOR O SUBSECTOR EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO: **ZONA E - Zona de Conservación Histórica E7 - Zona Típica Barrio Matía Sur - Inmueble de Conservación Histórica**

ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO: **AREA DONDE SE UBICA EL TERRENO**

☒ URBANA ☐ EXPANSIÓN URBANA ☐ RURAL

**3. DECLARATORIA DE POSTERGACIÓN DE DEPERMISO (Art. 117 LGUC)**

PLAZO DE VIGENCIA: \_\_\_\_\_  
DECRETO O RESOLUCIÓN N°: \_\_\_\_\_  
FECHA: \_\_\_\_\_

**4. Deberá acompañar informe sobre calidad de suelos (Art. 8.1.15, D.O.U.C.)** ☐ SI ☒ NO

**5.- NORMAS URBANÍSTICAS** (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

**5.1 USOS DE SUELO**

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO: \_\_\_\_\_ VER NORMATIVA ADJUNTA Y ORDENANZA LOCAL

USOS DE SUELOS PERMITIDOS:	VER OBSERVACIONES	ALTURA EDIF. MÁXIMA	SISTEMA DE AGROPAMIENTO
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA		
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE NIVEL DE APLICACIÓN
ADOSAMIENTO	DISTANCIAMIENTO	CERROJE ALTURA INTRANSPARENCIA	DOMINIOS

CESIONES Prohibición venta y fidei comisionis a orden para áreas verdes (Art. 2.3.15, D.O.U.C.): \_\_\_\_\_

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS: \_\_\_\_\_

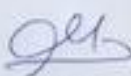
**ZONA E**

ÁREAS DE RIESGO, PROTECCIONES O RESTRICCIÓN	ÁREAS O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL
<input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI
ESPECIFICAR:	ESPECIFICAR Ver Normativa	ESPECIFICAR Ver Normativa

Código de Verificación

0202846018449929112018

Verifique la autenticidad de este certificado en <http://www.santiagoonline.cl>

  
Página 1 de 4

FORMULARIO 5.2

(C.I.P.-5.4.4)

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

29-11-2018  
CIP- 164499

5.2 LINEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VIA	
AVENIDA MANUEL ANTONIO MATTA		INTERCOMUNAL	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	30.00 MTS. (EL ACTUAL)	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA		CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VIA	
VICTOR MANUEL		LOCAL	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	15.00 MTS. PROMEDIO EN ESTA PARTE	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA		CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VIA	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP		ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA		CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VIA	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP		ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA		CALZADA

5.3. AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA(ART. 59)

PARQUE	VALICADO	ENSANCHE	SI	X	NO
		APERTURA			

DE LAS SIGUIENTES VIAS

AV. MANUEL ANTONIO MATTA: LA UNIÓN DE LA COLINDANTE EN EL EXTREMO ORIENTE Y SU PROYECCIÓN LINEAL HASTA LA ESQUINA CON VICTOR MANUEL, EN UNA LONGITUD DE 32.00 MTS.

VICTOR MANUEL: LA UNIÓN DE LA COLINDANTE EN EL EXTREMO SUR Y SU PROYECCIÓN LINEAL HASTA LA ESQUINA CON AV. MANUEL ANTONIO MATTA, EN UNA LONGITUD DE 62.65 MTS.


LO ANTERIOR, SEGÚN PLAN REGULADOR VIGENTE Y CONFORME A LO GRAFICADO EN PLANO ADJUNTO.

BRANCACIÓN DEL ÁREA A UTILIDAD PÚBLICA CON INDICACIÓN DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES(perímetro/valicada)

Ver Anexo.

PERFIL DE ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR(ART. 2.2.4)

Código de Verificación



0202846016449929112018

Verifique la autenticidad de este certificado en <http://www.santiagoonline.cl>





FORMULARIO 5.2

(C.I.P.-I.A.K.)  
29-11-2018  
CIP- 164499

### CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

**IMPORTANTE**

**B)** En caso de discordancias, entre la silueta predial registrada en la Plancheta Catastral y el Certificado de Dominio Vigente adjunto a la solicitud del Certificado de Informaciones Previas, el interesado deberá realizar el trámite respectivo, en el Conservador de Bienes Raíces y/o la Dirección de Obras Municipales, según corresponda, para corregir esta situación.

**D)** Para los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, los permisos para intervenciones de cualquier índole sólo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras con la AUTORIZACIÓN PREVIA de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. Deberá mantener los resguardos que para estos inmuebles y zonas establece el Artículo 27 de la Ordenanza Local.

**E)** Conforme a la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, Título VII - Artículo 30, párrafo 1, para hacer construcciones nuevas o intervenciones de cualquier índole en una zona declarada típica o pintoresca, se requerirá la AUTORIZACIÓN PREVIA del Consejo de Monumentos Nacionales. Deberá mantener los resguardos que para estos sectores se establecen el Artículo 27 de la Ordenanza Local.

**J)** Mantendrá ochavo de esquina en 4,00 metros.

**L)** La Publicidad y Propaganda está regida por la Ordenanza Municipal respectiva, previa autorización del Consejo de Monumentos Nacionales.

**M)** Sin el plano adjunto, este Certificado de Informaciones Previas no tendrá validez.

**O)** En atención a que el terreno está ubicado frente a una calle por donde pasa el Metro de Santiago, se recomienda consultar directamente a esa Empresa y obtener una Certificación de Metro S.A. Respecto a su proyecto.

**P)** Tanto las cotas de los frentes como de los deslindes prediales del sitio en referencia, deben definirse y/o respaldarse con los documentos legales respectivos, inscritos en el Conservador de Bienes Raíces.

**Q)** Independientemente de la información entregada en el presente Certificado, el solicitante deberá considerar la totalidad de los artículos contenidos en la Ordenanza Local.


**S)** En caso proyectos que se encuentren simultáneamente en las categorías de Zona Típica e Inmueble de Conservación, Zona Típica y Zona de Conservación o Zona de Conservación y Monumento Histórico, los permisos para intervenciones de cualquier índole sólo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras con la AUTORIZACIÓN PREVIA del Consejo de Monumentos Nacionales y la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. Deberá mantener los resguardos que para estos inmuebles se establecen el Artículo 27 de la Ordenanza Local.

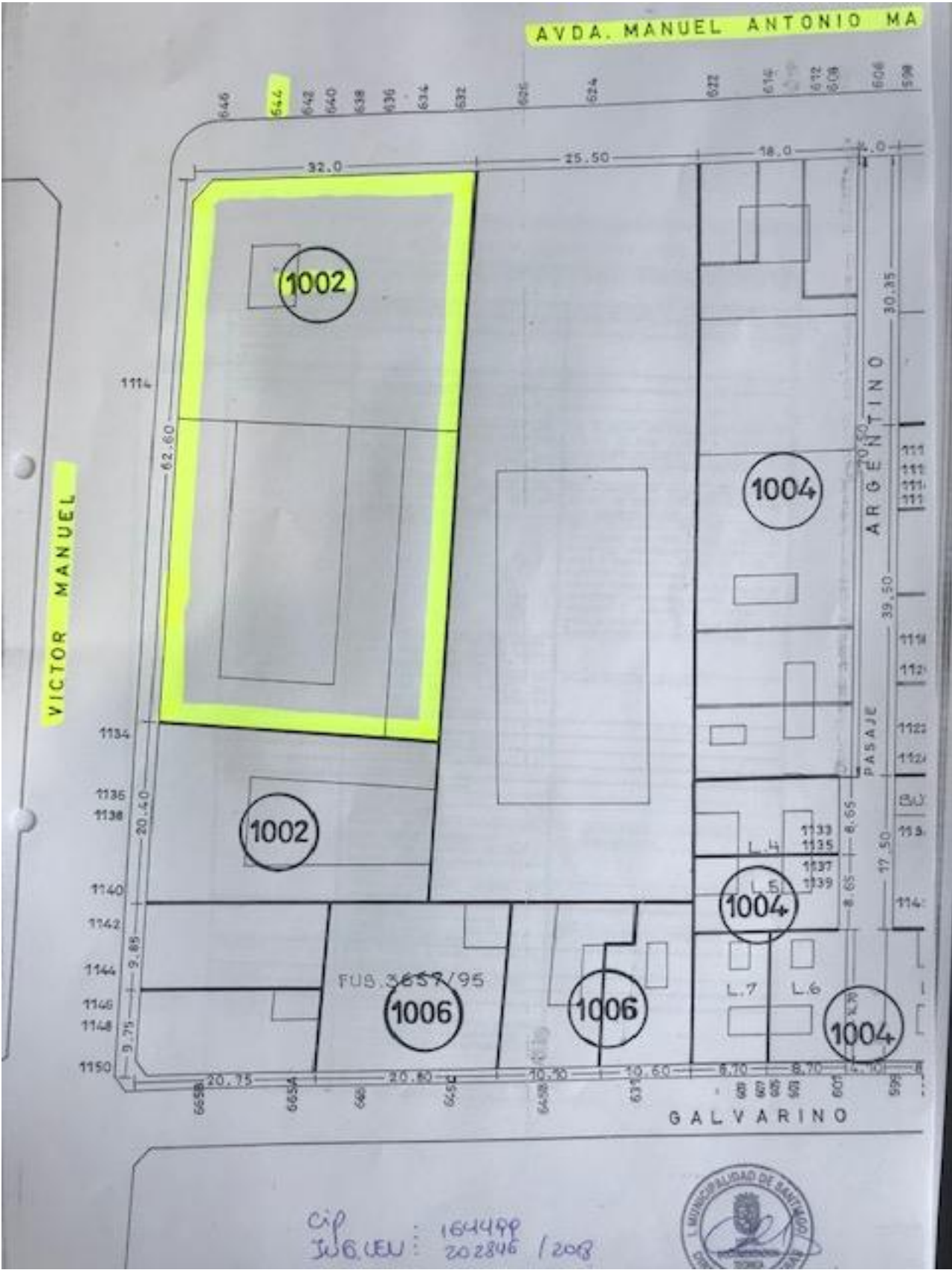
**W)** De acuerdo al Art. 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para obtener el permiso de demolición para inmuebles de Conservación Histórica o emplazados en zonas con tal denominación; el propietario deberá presentar un informe al Director de Obras Municipales, el que resolverá la procedencia o no de la demolición. Si dicha resolución fuere favorable, el propietario deberá solicitar la autorización de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.\*

**Z)** El número domiciliario asignado en este certificado, no necesariamente será el número del ingreso al edificio a construir, ya que este último se otorga sobre la base de la distancia desde la esquina a su eje de acceso.

**OBSERVACIONES**  
DE ACUERDO A LO CONTEMPLADO EN PLAN REGULADOR VIGENTE, LA PROPIEDAD TIENE CATEGORÍA DE INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA N° 1092.

**DMA**  
Documento Elaborado por el profesional Sr.(a): **DANIELA MANRIQUEZ ALARCON**  
Depto. Documentación Técnica y Urbanismo  
Fecha de Impresión: 29-11-2018  
Sitio Web: [www.municipalidaddesantiago.cl](http://www.municipalidaddesantiago.cl)

**Código de Verificación**  
  
0202849016449929112018  
Verifique la autenticidad de este certificado en <http://www.santiago.cl>





ZONA E:

a) Usos de suelo: Para los predios emplazados en la Zona Típica rige el cuadro CUS 1 del artículo 27 y para los predios fuera de ésta, los establecidos en el siguiente cuadro CUS 3:

CUS 3 (ZONA E, Subzona – ER, Subzona - E10R, SE E10a, SE E10a1, SE E10b, SE E10c, SE E10c1, SE E14 y SE E15)		
USOS PERMITIDOS	USOS PROHIBIDOS	OBSERVACIÓN
Residencial	Vivienda	
	Edificaciones y locales destinados al hospedaje	
Equipamiento	Científico	
	Comercio	Discoteca, salón de baile o similar
		Bares y Pubs
		Venta de vehículos motorizados y/o venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o similares.
		Venta de maquinarias, partes de ellas, motores y/o sus repuestos
		Compra y/o venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores (desarmadura).
		Supermercados
		Se exceptúan los predios emplazados en SE10a1, SE E10c1 y SE E15, donde estos usos estarán permitidos.
		Salvo si cumplen con las siguientes condiciones: superficie predial máxima de 1.000 m2, estacionamientos subterráneos, carga y descarga al interior del predio y superficie total edificada de 2.000m2 como máximo. Podrán admitirse excepciones a las condiciones anteriores, cuando el recinto destinado a supermercado (incluido sus estacionamientos), no supere el 20% de la superficie total construida del inmueble.
		Compra, venta y/o reciclaje de: papeles, cartones, fierros, latas, plásticos, botellas y/o envases de cualquier tipo.
		Establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos, incluidas las estaciones de servicio, servicentros y/o centros de servicio automotriz.
		Excepto lavado de vehículos
	Culto	
	Cultura	Equipamiento Mediano y Mayor
	Deporte	Equipamiento Mediano y Mayor
	Educación	Educación superior
	Espectáculo	Locales de apuesta hipica
		Juegos de azar
		Casinos de juegos
		Maquinas de juegos computacionales, video, electrónicos o mecánicos.
		Maquinas de juegos de habilidad o destreza como pin ball, cascada, ruleta y/o similares.
		Parque y recintos cerrados de entretenimientos
Salud		Cementerios
		Morgues
		Crematorios y/o cinerarios
		Salvo las asociadas a hospitales
Seguridad		Basees militares, cuarteles, cárceles y/o centros de detención
Servicios		Estacionamiento comercial no edificado
Social		
Actividades Productivas	Taller de la TAP N° 4a, en la Zona E y SE E 14:	Imprentas.
		Taller mecánico, vulcanización, pintura y desabolladura de motos o automóviles.
		Taller, a excepción de los señalados como permitidos.
		Industrias.
		Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial.

	Industria y Taller de la TAP N° 5a, sólo en los SE E10a, SE E10b y SE E10c.	Imprentas. Taller mecánico, vulcanización, pintura y desabolladura de motos o automóviles. Taller e Industrias, a excepción de los señalados como permitidos. Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial.	
	Industria y Taller de la TAP N°6a, talleres mecánicos código 502080 (mantenimiento y reparación de vehículos automotores); las distribuidoras y bodegas del rubro automotor o bicicletas códigos 503000 (venta de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores) y 504020 (venta de piezas y accesorios de motocicletas), sólo en los SE10a1, SE E10c1 y SE E15.	Taller, Industrias y Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial, a excepción de los señalados como permitidos.	
Infraestructura	Transporte	Plantas de revisión técnica.	
		Terminales y/o depósitos de transporte terrestre interprovincial, regional e internacional.	
		Estaciones de intercambio modal.	
	Sanitaria	Vertederos y/o botaderos de basura, rellenos sanitarios y estaciones de transferencia de residuos.	
		Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas y aguas lluvias.	
	Energética	Centrales o subestaciones de generación o distribución de energía tales como: nuclear, gas, eléctrica y telecomunicaciones.	
		Contenedor de equipos técnicos de telecomunicaciones.	
		Subestaciones eléctricas a nivel de transmisión y sub transmisión (palo de alta).	Excepto si son soterradas y encapsuladas
		Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana de tipo Terminal y Depósitos de vehículos y Terminal externo.	Asimilación de la OGUC artículos 4.13.7 y 4.13.10
Áreas verdes			

b) Condicionantes de subdivisión y edificación:

1	Superficie subdivisión predial mínima (m2)			150
2	Coeficiente de ocupación del suelo	Vivienda y/o educación superior		0,7
		Otros usos		1,0
3	Coeficiente de ocupación pisos superiores	Vivienda y/o educación superior		0,7
		Otros usos	Hasta 7m	1,0
			Sobre 7m	0,7
4	Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda		2,0
		Otros usos		3,1
5	Densidad máxima (Habi/Ha)			1,140
6	Sistema de agrupamiento			Aislado Paredado Continuo
7	Altura máxima (m) Para todos los sistemas de agrupamiento no se permitirá exceder la altura máxima de edificación			14

c) Condiciones de Excepción para los Sectores Especiales y Zonas de Conservación Histórica de la Zona E:

Dentro de la Zona E se emplazan las siguientes Zonas Típicas:

- Zona Típica "Población Madrid"
- Parte de la Zona Típica "Sector Club Hípico y Parque O'Higgins"
- Zona Típica "Conjunto residencial calle Serrano"
- Zona Típica "Barrio Huemul"
- Parte de la Zona Típica "Barrio Matta Sur"

En la Subzona emplazada en la Zona E y graficada en el Plano PRS – 02G, regirá la altura de edificación especificada y para los aspectos no indicados regirá lo señalado en dicha zona.

En los Sectores Especiales (SE), graficados en el Plano PRS – 02G y que se encuentran en Zona E, regirán las normas especificadas en cada caso y para los aspectos no indicados regirá lo señalado en dicha zona. Para las Subzonas, emplazadas en SE y graficadas en el Plano PRS – 02G, regirán las condiciones señaladas para el dichos SE, a excepción de la altura de edificación que será la especificada para cada una de ellas y para los aspectos no indicados regirá lo establecido en la Zona E.

En las Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica (ZCH), graficadas en el Plano PRS – 02G, que se encuentran en Zona A, regirán las normas especificadas en cada caso y para los aspectos no indicados regirá lo señalado en el Artículo 27 de la presente ordenanza. Para las Subzonas, emplazadas en ZCH y graficadas en el Plano PRS – 02G, regirán las condiciones señaladas para dichas ZCH, a excepción de la altura de edificación que será la especificada para cada una de ellas, aplicándose además lo establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza. Para los aspectos no indicados en las zonas específicas o en dicho artículo, regirá lo establecido en la Zona E.

**Subzona – ER**

a) Altura:

La altura de edificación estará condicionada por la altura del Inmueble de Conservación Histórica (ICH) con el cual comparte deslinde, manteniendo la altura del ICH en una franja de 6m de profundidad, a partir del deslinde en común con dicho inmueble, en el resto del predio se podrá construir como máximo 6m adicionales a la altura del ICH, esto siempre y cuando no se supere la altura máxima de edificación establecida para la Zona E.

Para el caso que un predio colinde con más de un Inmueble de Conservación Histórica, la exigencia de altura estará determinada por el inmueble de menor altura.



1	Proporción según tamaño de departamentos: Construcción de un máximo de 20% de departamentos con superficies útiles inferiores o iguales a 50m2 y de un 40% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 60m2.
2	Porcentaje mínimo de jardines para uso vivienda: Destinación a jardines del 50% de la superficie exigida para área libre. Considerando la plantación de 6 árboles como mínimo cada 50 m2 de la superficie destinada a jardín. Para las edificaciones con sistema de agrupamiento aislado, dicho jardín deberá ser visto desde la calle.

**Subzona – E6R**

**a) Altura:**

La altura de edificación estará condicionada por la altura del Inmueble de Conservación Histórica (ICH) con el cual comparte deslinde, manteniendo la altura del ICH en una franja de 6m de profundidad, a partir del deslinde en común con dicho inmueble, en el resto del predio se podrá construir como máximo 6m adicionales a la altura del ICH, esto siempre y cuando no se supere la altura máxima de edificación establecida para el Sector Especial E6.

Para el caso que un predio colinde con más de un Inmueble de Conservación Histórica, la exigencia de altura estará determinada por el inmueble de menor altura.

Esta normativa de altura no regirá para predios que se emplacen en la misma manzana de un Monumento Histórico o que lo enfrente total o parcialmente, en cuyo caso se aplicará la norma de altura establecida en el artículo 27 letra c), de la presente ordenanza.

**ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA E7 – Av. Matta**

En esta zona se emplaza la Subzona – A7R.

**a) Usos de suelo:** Rigen los establecidos en cuadro CUS 1, artículo 27 de la presente ordenanza.

**b) Condicionantes de subdivisión y edificación:**

1	Superficie subdivisión predial mínima (m2)			150
2	Coeficiente de ocupación del suelo	Vivienda y/o educación superior		0.7
		Otros usos		1.0
3	Coeficiente de ocupación pisos superiores	Vivienda y/o educación superior		0.7
		Otros usos	Hasta 7m	1.0
			Sobre 7m	0.7
		4	Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda
Otros usos				4.3
5	Densidad máxima (Habi/Ha)			1.600
6	Sistema de agrupamiento			Continuo
7	Altura máxima (m)			18
8	Edificación aislada sobre la continua			No contempla

**c) Condiciones generales:**

**c.1** Respecto a normas específicas para Zonas de Conservación Histórica, rige lo establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza.

- c.2 En esta zona se emplaza parte de la Zona Típica "Barrio Matta Sur", por lo que se deberá considerar además lo establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza.

**Subzona – E7R**

- a) **Altura:**  
La altura de edificación estará condicionada por la altura del Inmueble de Conservación Histórica (ICH) con el cual comparte deslinde, manteniendo la altura del ICH en una franja de 6m de profundidad, a partir del deslinde en común con dicho inmueble, en el resto del predio se podrá construir como máximo 6m adicionales a la altura del ICH, esto siempre y cuando no se supere la altura máxima de edificación establecida para la Zona de Conservación Histórica E7.  
Para el caso que un predio colinde con más de un Inmueble de Conservación Histórica, la exigencia de altura estará determinada por el inmueble de menor altura.  
Esta normativa de altura no regirá para predios que se emplacen en la misma manzana de un Monumento Histórico o que lo enfrente total o parcialmente, en cuyo caso se aplicará la norma de altura establecida en el artículo 27 letra c), de la presente ordenanza.

**ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA E8 – San Borja Arriarán**

- a) **Usos de suelo:** Rigen los establecidos en cuadro CUS 1, artículo 27 de la presente ordenanza.
- b) **Condicionantes de subdivisión y edificación:**

1	Superficie subdivisión predial mínima (m2)	100
2	Coeficiente de ocupación del suelo	Vivienda y/o educación superior
		Otros usos
3	Coeficiente de ocupación pisos superiores	Hasta 5m
		Sobre 5m
4	Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda
		Otros usos
5	Densidad máxima (Habitantes)	855
6	Sistema de agrupamiento	Continuo
7	Altura máxima (m)	9
8	Edificación aislada sobre la continua	No contempla

- c) **Condiciones generales:**
- c.1 Respecto a normas específicas para Zonas de Conservación Histórica, rige lo establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza.
- c.2 En esta zona se emplaza parte de la Zona Típica "Barrio Matta Sur", por lo que se deberá considerar además lo establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza.

**PARRAFO 5º NORMAS GENERALES PARA INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA, MONUMENTOS HISTORICOS, ZONAS TIPICAS.**

**ARTICULO 27**

Además de las Zonas a que se refiere el Artículo 29 de esta Ordenanza, se consultan Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), Zonas de Conservación Histórica (ZCH), Monumentos Históricos (MH) y Zonas Típicas (ZT), todos los cuales se grafican y enumeran en el Plano PRS-02G.

Los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, deberán registrarse por el artículo 60, inciso segundo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Cada ICH y ZCH estarán identificados y calificados en una ficha individual, las que forman parte anexa del Texto de la Ordenanza Local del PRCS.

Los Monumentos Históricos y Zonas Típicas, son los declarados como tales de acuerdo a la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, debiendo por lo tanto aplicarse en ellos las normas de protección establecidas por dicha Ley, tanto para las propiedades como también para el espacio público que conforman un Monumento Nacional.

Para los predios que contemplen un Inmueble de Conservación Histórica, regirán las normas de edificación y de uso de suelo establecidas en el presente Artículo 27.

**a) Condicionantes de subdivisión y edificación:**

Para las Zonas Típicas, regirán las normas de edificación de la zona en que se emplacen y para las Zonas de Conservación Histórica, regirán las normas establecidas en el Artículo 30. Para los Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica rige el siguiente cuadro:

Cuadro de normas de edificación para los Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica:							
Zona de emplazamiento	Superficie subdivisión predial mínima (m²)	Altura máxima (m)	Sistema de agrupamiento	Coeficiente máximo de ocupación del suelo		Coeficiente máximo de constructibilidad	Densidad máxima (Habit/Ha)
				Vivienda y/o educación superior	otros usos		
ZONA A ZCH A1 ZCH A2 ZCH A4 SE A5 SE A6 ZCH A7	500	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
ZCH A3a	500	Altura del inmueble	Continuo	1.0	1.0	No se contempla	No se contempla
ZCH A3a (ICH 682)		34.2					
ZCH A3b		45.75					
ZCH A3b (ICH 702)		45.75					
ZCH A3c		42.25					
ZONA B ZCH B1 SE B2a SE B2b	500	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla



2

SE B8 ZCH B7 a y b SE B12 SE B14 SE B19a ZCH B3	250	Altura del inmueble	Existente	0.6	1.0	No se contempla	No se contempla
ZCH B4	500	Altura del inmueble	Existente	0.7	0.7 1.0, en vías de ancho superior a 20m	No se contempla	No se contempla
SE B8 SE B10 SE B9	1.000 1.500	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
ZONA D ZCH D1 SE D3 SE D6 ZCH D7 SE D2	250 2000	Altura del inmueble	Existente	0.6	1.0	No se contempla	No se contempla
SE D4 SE D5 SE D6	400 250	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
SE D9 ZCH D10	250	Altura del inmueble	Existente	1.0	1.0	No se contempla	No se contempla
ZONA E ZCH E1 SE E6 ZCH E7 SE E9 SE E10a SE E10b SE E10c SE E3 SE E4 SE E5	300 1500 2000 400	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
ZCH E8 ZCH E11	300	Altura del inmueble	Existente	1.0	1.0	No se contempla	No se contempla
ZONA F	No contempla	Altura del inmueble	Existente	0.01	0.01	No se contempla	No se contempla
ZONA G	No contempla	Altura del inmueble	Existente	0.05	0.05	No se contempla	No se contempla
ZONA H	340.000	Altura del inmueble	Existente	0.2	0.2	No se contempla	No se contempla

b) Usos de suelo:  
En el siguiente cuadro CUS 1, se presentan los usos de suelo para los ICH, ZCH, MH y ZT.

CUS 1: Cuadro de usos de suelo para los ICH, ZCH, MH y ZT.			
USOS PERMITIDOS		USOS PROHIBIDOS	OBSERVACION
Residencial	Vivienda		Excepto en la ZCH E11, donde el uso residencial está prohibido.
Equipamiento	Científico		
	Comercio	Ferias libres	
		Venta de vehículos motorizados y/o venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o similares.	
		Compra y/o venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores y desarmadura.	
		Venta de maquinarias, partes de ellas, motores y/o sus repuestos.	Excepto las de uso doméstico y oficina.
		Venta de materiales de construcción, barracas de fierro, aluminio y madera.	
		Venta de casas prefabricadas y rodantes.	
		Discoteca, salón de baile o similar	Excepto fiestas folclóricas
		Casas de remate y/o consignaciones.	
		Cafés y/o Cíbercafé, Locutorios y/o similares.	Excepto si cumplen con las siguientes condiciones: vitrinas y/o

14

		Estaciones de intercambio modal	
	Sanitaria	Vertedero y/o botadero de basura, rellenos sanitarios y estaciones de transferencia de residuos.	
		Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, aguas lluvias.	
	Energética	Centrales o subestaciones de generación o distribución de energía tales como: nuclear, gas, eléctrica y telecomunicaciones.	
		Contenedor de equipos técnicos de telecomunicaciones.	
		Subestaciones eléctricas a nivel de transmisión y sub transmisión (patio de alta)	
		Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana de tipo Terminal de vehículos, Depósitos de vehículos y Terminal externo.	Asimilación de la OGUC artículos 4.13.7 y 4.13.10 OGUC
Áreas verdes			

Se exceptúan de la aplicación del cuadro CUS1, los ICH, ZCH, MH y ZT emplazados en las siguientes zonas:

- Parte de la ZCH A7 situada al oriente de José Miguel de la Barra, Zonas F, G y H, donde los usos permitidos son los indicados en el Artículo 30.
- Parte de la Zona Típica "Barrio Matta Sur" emplazada en el Sector Especial E9, donde los usos de suelo serán los establecidos en el artículo 30, CUS 4.
- Parte de Zona Típica "Barrio Matta Sur" emplazada en el Sector Especial E10, donde los usos de suelo serán los establecidos en el artículo 30, CUS 3.

c.) Normas específicas para Inmuebles declarados Monumentos Históricos, Inmuebles de Conservación Histórica, predios que los contengan y que estén emplazados en la misma manzana o que los enfrenten total o parcialmente:

Todas las intervenciones, establecidas en esta Ordenanza, facultadas por el artículo 2.7.8. de la O.G.U.C, que se realicen en Monumentos Históricos, así como las ampliaciones que se proyecten, requerirán del V° B° previo del Consejo de Monumentos Nacionales. De igual forma, las intervenciones en los Inmuebles de Conservación Histórica, así como las ampliaciones adyacentes, requerirán la autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Para el caso de subdivisión predial en un inmueble declarado Monumento Histórico el Consejo de Monumentos Nacionales podrá aprobar menores superficies prediales que las exigidas en el Plan Regulador Comunal de Santiago.

En el caso de demolición, total o parcial, de un inmueble declarado Monumento Histórico, sólo se admitirá su reconstrucción, lo que será evaluado por el Consejo de Monumentos Nacionales.

26

15  
164499

En el caso de **demolición**, total o parcial, de un Inmueble de Conservación Histórica, que no haya contado con las autorizaciones correspondientes de la Dirección de Obras Municipales y la SEREMI de V. y U., la nueva edificación que se proyecte, conservará la misma altura y volumetría que el inmueble original, según antecedentes del catastro Municipal. Cualquiera sean las alturas mínimas o máximas establecidas para la zona respectiva.

No se permitirá la demolición ni la alteración de sus cierros originales. En el caso de reparación y/o reacondicionamiento de éstos, deberá conservarse el estilo arquitectónico imperante en el inmueble correspondiente.

Para Inmuebles de Conservación Histórica se permitirá la **Restauración, Rehabilitación, Remodelación y la Ampliación**, conforme a lo establecido en el Artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para los casos de **proyectos de Ampliación, adyacente o aislada**, sólo podrán hacerlo hacia el deslinde posterior, sin sobrepasar el ancho de la fachada posterior del Inmueble de Conservación, no admitiéndose ampliaciones en el frontis de la propiedad, ni tampoco sobre cubiertas, terrazas, voladizos y balcones de éstos, debiendo el antejardín, si lo hubiere, conservar el carácter de tal.

Estas ampliaciones deberán respetar la altura y tratamiento de fachada de dichos inmuebles y dejar libres dos fachadas en el caso de construcciones pareadas y tres en el caso de construcciones aisladas.

Todas las intervenciones deberán respetar la arborización valiosa existente, considerando la especie, edad, altura, follaje, copa, presencia paisajística y espacial, lo cual será calificado por la Dirección de Obras Municipales en conjunto con la Dirección de Ornato, Parques y Jardines; vegetación que quedará consignada en el plano respectivo.

En todos los predios emplazados en la misma manzana y los que enfrenten total o parcialmente a un inmueble declarado Monumento Histórico, las nuevas edificaciones que se proyecten, deberán supeditar el tratamiento de fachadas, volumetría y altura a las de dichos inmuebles, cualquiera sean las alturas máximas o mínimas y el coeficiente máximo de constructibilidad establecidos para la respectiva zona o sector.

Para efectos de determinar la altura de inmuebles declarados Monumentos Históricos o de Conservación Histórica, no se considerará los torreones, cúpulas, campanarios y/u otros elementos similares.

Si se trata de pintura de fachadas, se faculta a la Dirección de Obras Municipales para definir el tratamiento cromático del inmueble en los casos que corresponda, ya sea por su arquitectura o por la mejor inserción del



46  
color en el ambiente general de la calle o el barrio. En todo caso, la propuesta cromática del inmueble debe tener un carácter unitario, no admitiéndose en ningún caso, que los muros de las fachadas sean pintados en forma independiente. Lo anterior incluye los casos de locales comerciales en primer piso, los cuales deberán respetar el tratamiento cromático del inmueble y/o del conjunto del cual forman parte.

Los edificios que tengan en la fachada, revestimientos que originalmente fueron pensados sin aplicación de pintura, deberán mantener dicha condición. Si actualmente estuviese su fachada pintada, deberán hidrolavarse o arenarse hasta dejar su textura original, conforme a la facultad que otorga el artículo 2.7.6 de la O.G.U.C. a los municipios.

En las fachadas, tanto en intervenciones en inmuebles existentes y en ampliaciones, se prohíbe el uso de muro cortina y/o similar, revestimientos metálicos, reflectantes y/o vidrio espejo.

No se permitirá que los equipos de ventilación, aire acondicionado, antenas y/o similares alteren las fachadas, para ello se deberá buscar una solución armónica con la arquitectura del inmueble.

**d.) Normas específicas para Zonas Típicas, Zonas de Conservación Histórica:**

Las intervenciones permitidas en estas zonas serán reparación, restauración, rehabilitación, reconstrucción, remodelación y obras nuevas; todas ellas deberán contar con el V°B° previo del Consejo de Monumentos Nacionales y/o la SEREMI de V. y U, según corresponda. Se deberá tener presente las normas específicas para Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica.

No se admitirá en las fachadas, tanto en intervenciones en inmuebles existentes, como en obras nuevas, el uso de muro cortina y/o similar, revestimientos metálicos, reflectantes y/o vidrio espejo y/o plásticos, y martelina gruesa, debiendo respetarse, a través del uso de revestimientos pertinentes, la materialidad opaca. Sólo se permitirá en las obras nuevas hasta una altura de 8m el uso de vidrio transparente el cual deberá ser inastilable.

En el caso de ampliaciones, éstas deberán presentar una terminación exterior acorde con el aspecto y la textura del resto de la fachada del inmueble existente. De existir antejardín éstos deberán mantener el carácter de tal.

Para el caso de subdivisión predial en Zona Típica el Consejo de Monumentos Nacionales podrá aprobar menores superficies prediales que las exigidas en el Plan Regulador Comunal de Santiago.

14  
164499

Si se trata de pintura de fachadas, se faculta a la Dirección de Obras Municipales para definir el tratamiento cromático del inmueble en los casos que corresponda, ya sea por su arquitectura o por la mejor inserción del color en el ambiente general de la calle o el barrio. En todo caso, la propuesta cromática del inmueble debe tener un carácter unitario, no admitiéndose en ningún caso, que los muros de las fachadas sean pintados en forma independiente. Lo anterior incluye los casos de locales comerciales en primer piso, los cuales deberán respetar el tratamiento cromático del inmueble y/o del conjunto del cual forman parte.

Los edificios que tengan en la fachada, revestimientos que originalmente fueron pensados sin aplicación de pintura, deberán mantener dicha condición. Si actualmente estuviese su fachada pintada, deberán hidrolavarse o arenarse hasta dejar su textura original, conforme a la facultad que otorga el artículo 2.7.6 de la O.G.U.C. a los municipios.

No se permitirá que los equipos de ventilación, aire acondicionado, antenas y/o similares alteren las fachadas, para ello se deberá buscar una solución armónica con la arquitectura del inmueble.

#### ARTÍCULO 28

Las Zonas Típicas, los Monumentos Históricos y los Inmuebles de Conservación Histórica contemplados en el Plan Regulador Comunal de Santiago y graficados en el PRS - 02G, son los siguientes:

##### Zonas Típicas:

###### 1. Zona Típica "Calles Londres - París"

D.S. N°1.679, MINEDUC, 14/04/1982.

Publicación en el Diario Oficial, 03/06/1982.

###### 2. Zona Típica "Calle Dieciocho"

D.S. N°126, MINEDUC, 07/02/1983.

Publicación en el Diario Oficial, 16/03/1983.

Ampliación

D.S. N° 1637, MINEDUC, 16/12/1983

Publicación en el Diario Oficial, 25/02/1984.

###### 3. Zona Típica "Plaza de Armas, el Congreso Nacional y su entorno"

D.S. N°1.551, MINEDUC, 03/12/1988.

Publicación en el Diario Oficial, 03/02/1987.

###### 4. Zona Típica "Sector calle Enrique Concha y Toro"

D.S. N°276, MINEDUC, 19/05/1989.

19

164499

#### CAPITULO IV

### ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

#### PARRAFO 1° ZONIFICACION

**ARTICULO 29** Para los efectos de aplicar la presente Ordenanza, la Comuna de Santiago se divide en las siguientes Zonas, las que se encuentran graficadas en los Planos PRS - 01H y PRS - 02G:

ZONA A

ZONA B

ZONA D

ZONA E

ZONA F

ZONA G

ZONA H

La fusión, subdivisión predial, división de predio afecto a utilidad pública, no alterará la zonificación existente. Un predio podrá quedar emplazado en más de una Zona.

#### PARRAFO 2° USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

**ARTICULO 30** En las zonas señaladas en el Artículo 29 se aplicarán las normas de usos de suelo, ocupación, subdivisión de predios, loteos, división de predio afecto a utilidad pública y de edificación que se señalan a continuación. Para los Sectores Especiales regirán las normas especificadas en cada caso y para los aspectos no indicados regirá lo establecido en las Zonas A, B, D y E, según corresponda. Para las Zonas de Conservación Histórica regirán las normas especificadas en cada una de ellas, aplicándose además lo establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza. Para los aspectos no indicados en las zonas específicas o en dicho artículo, regirá lo establecido en la zona genérica en que se emplaza.



11. ORIGEN MEDIDAS

El origen de las medias de la propiedad emplazada en Av. Manuel Antonio Matta, se basa en expediente de DOM de Santiago y superficies obtenidas de Avalúo detallado de Servicio de Impuestos Internos (SII).

En este sentido, se considera lo señalado en los antecedentes del expediente municipal de DOM y SII, por la validez legal de los mismos y al presentar mayor actualización de datos.

12. VALORACIÓN

El criterio de valorización adoptado, consideró las características propias del inmueble y las ofertas actuales de unidades de superficie y terminaciones comparables, pertenecientes al entorno cercano. Tomando en cuenta sus características particulares, como emplazamiento, superficies asociadas, ajustado a situación actual de mercado para este tipo de producto.

12.1 CUADRO DE AVALUOS

12.- CUADRO DE AVALUOS	Fecha de Visita:	19 de diciembre de 2018	U.F.:	27.565,79
------------------------	------------------	-------------------------	-------	-----------

12.1.- Terreno

Rol	Descripción	Un	Superficie	Forma	Topografía	\$/m²	uf/m²	Valor \$	Valor UF
3015-16	útil	m²	2.040,00	Irregular	Plana	\$ 956.533	34,70	\$ 1.951.327.143	70.788,00
Sub Total			2.040,00			\$ 956.533	34,70	\$ 1.951.327.143	70.788,00

12.2.- Construcciones

Rol	Descripción	Clase	Superficie	Estado	Sit. Legal	\$/m²	uf/m²	Valor \$	Valor UF
3015-16	Edificio	C	4.793,00	Regular	S/RF	\$ 241.752	8,77	\$ 1.158.717.232	42.034,61
Sub Total			4.793,00			\$ 241.752	8,77	\$ 1.158.717.232	42.034,61

12.3.- Obras Complementarias

Rol	Descirpción	Unidad	Cantidad	Valor \$	Valor UF
3015-16		Global	1	\$ 0	0,00
				\$ 0	0,00
				\$ 0	0,00
Sub Total			1	\$ 0	0,00

Valor Comercial:		\$	3.110.044.374,51	U.F.:	112.823
Valor Liquidez:	80%	\$	2.488.035.499,61	U.F.:	90.258
Valor Seguro:		\$	1.158.717.231,99	U.F.:	42.035

12.2 ANÁLISIS DE MERCADO

12.2.- ANÁLISIS DE MERCADO

12.2.- Muestra Mercado locales

Dirección	Fuente Referencia	Relación	m² Terreno	m² Const.	Valor UF	OO.CC	uf/m² T	uf/m² C
Serrano / 10 de Julio	cpi Código: 3573766	Similar	2.000	1.050,00	62.000	200	19,00	22,67
SAN DIEGO/ COPIAPO	cpi Código: 4227253	Similar	1.203	975,00	55.000	200	19,00	32,76
Rogelio Ugarte 1391	cpi Código: 3397324	Similar	1.000	1.700,00	61.675	200	20,00	24,40
Portugal 1150	cpi Código: 4219859	Similar	800	1.600,00	43.953	200	18,00	18,35
Metro Univ de Chile vereda Sur	cpi Código: 4409391	Similar	1.300	3.633,00	147.000	300	24,00	31,79
San Isidro / Ñuble	cpi Código: 4317899	Similar	1.800	1.800,00	65.808	200	16,00	20,45
San Ignacio de Loyola / Traslaviñ	cpi Código: 4246573	Similar	1.400	1.400,00	24.700	200	10,00	7,50
Resumen de La Muestra	Promedio Matemático		1.357,57	1.736,86	65.734	214,29	18,00	23,65
Propiedad Tasada			2.040,00	4.793,00	112.823	0,00	34,70	8,77
Propiedad Tasada Vs Muestr	(error std 14563 / dstd 38531,39		50%	176%	71,6%		0%	-63%

12.3.- Diagnostico Profesional

De todas los datos levantados en el sector, se seleccionaron 7 referencias de venta, con lo cual se llevo a determinar un valor promedio de 23,65UF/m2 construido, asumiendo que las OOC tienen cierta similitud con el bien tasado, en un valor cercano a 214UF. Lo anterior, en términos de valores unitarios, representa una desviación de -62,9% c/r al caso en análisis. Esta diferencia se debe principalmente, a los atributos observados en el inmueble, considerando que el valor más probable y razonable al cual podría llegar este bien raíz, sería de UF 112822, que comparado con el valor promedio de las ofertas, presenta una desviación de 71,6%, en un escenario muestral que va desde las UF 24700 a UF 147000.

12.2.- Muestra Mercado terrenos

Dirección	Fuente Referencia	Relación	m² Terreno	m² Const.	Valor UF	OO.CC	uf/m² T	uf/m² C
Coquimbo / Santa Rosa	cpi Código: 4277996	Similar	900		28.691	0	31,88	0,00
Arturo Prat	cpi Código: 4052307	Similar	1.800	0,00	55.000	0	30,56	0,00
San Diego - Av. Matta	cpi Código: 4441341	Similar	1.788	0,00	75.096	0	42,00	0,00
San Francisco 697	cpi Código: 3791990	Similar	1.650	0,00	44.550	0	27,00	0,00
Manuel Antonio Matta 1200	cpi Código: 3667899	Similar	825	0,00	29.000	0	35,15	0,00
Arturo Prat / Matta	cpi Código: 3384865	Similar	2.200	0,00	77.000	0	35,00	0,00
San Francisco / Victoria	cpi Código: 4409607	Similar	1.286	0,00	49.000	0	38,10	0,00
San Diego	cpi Código: 4163590	Similar	1.494	0,00	55.000	0	36,81	0,00
Resumen de La Muestra	Promedio Matemático		1.492,88	0,13	51.667	0	34,56	553,29
Propiedad Tasada			2.040,00	4.793,00	112.823	0,00	34,70	8,77
Propiedad Tasada Vs Muestr	(error std 6425,9 / dstd 18175,14		37%	3834300%	118,4%		0%	-98%

12.3.- Diagnostico Profesional

De todas los datos levantados en el sector, se seleccionaron 8 referencias de venta, con lo cual se llevo a determinar un valor promedio de 553,29UF/m2 construido, asumiendo que las OOC tienen cierta similitud con el bien tasado, en un valor cercano a 0UF. Lo anterior, en términos de valores unitarios, representa una desviación de -98,4% c/r al caso en análisis. Esta diferencia se debe principalmente, a los atributos observados en el inmueble, considerando que el valor más probable y razonable al cual podría llegar este bien raíz, sería de UF 112822, que comparado con el valor promedio de las ofertas, presenta una desviación de 118,4%, en un escenario muestral que va desde las UF 28691 a UF 77000.

12.3 ANÁLISIS ESTADISTICO

METODO ESTADISTICO DE HUBER TIPO M: 8 REFERENTES (UNA SOLA MUESTRA ATIPICA)			
N°	DATA	(xi - med)	
1	27,00	8	
2	30,56	5	
3	31,88	3	
4	35,00	0	
5	35,15	0	
6	36,81	2	
7	38,10	3	
8	42,00	7	
8	Σ	28	
1	Desviacion mediana	35,08	
2	Multiplicar *2	70	
3	MAD	3	
4	SMDA	1,483	
5	desviacion Estandar Robusta	5,12	
6	ε = 1,5	7,68	
	X - ε	27,39	
	X + ε	42,76	

2da iteracción, no puede haber ningun valor superior a : 42,76			
1	27	-8	59
2	31	-4	17
3	32	-3	8
4	35	0	0
5	35	0	0
6	37	2	5
7	38	3	12
8	42,76	8	66
		Σ	166
		(n-1)	7
1	calcular promedio robusto		34,66
2	Desviación Estandar		4,86
3	des est robusta	1,134	5,51
6	ε = 1,5	8,27	
	X - ε	26,38	
	X + ε	42,93	

3era iteracción, no puede haber ningun valor superior a : 42,93			
1	27	-8	59
2	31	-4	17
3	32	-3	8
4	35	0	0
5	35	0	0
6	37	2	5
7	38	3	12
8	42,93	8	68
		Σ	168
		(n-1)	7
1	calcular promedio robusto	34,68	
2	Desviación Estandar	4,90	
3	des est robusta	1,134	5,56
6	ε = 1,5	8,34	
	X - ε	26,34	
	X + ε	43,02	

4ta iteracción, no puede haber ningun valor superior a : 43,02			
1	27	-8	59
2	31	-4	17
3	32	-3	8
4	35	0	0
5	35	0	0
6	37	2	4
7	38	3	12
8	43,02	8	69
		Σ	170
		(n-1)	7
1	calcular promedio robusto	34,69	
2	Desviación Estandar	4,93	
3	des est robusta	1,134	5,59
6	ε = 1,5	8,38	
	X - ε	26,31	
	X + ε	43,07	

5ta iteracción, no puede haber ningun valor superior a : 43,07			
1	27	-8	59
2	31	-4	17
3	32	-3	8
4	35	0	0
5	35	0	0
6	37	2	4
7	38	3	12
8	43,07	8	70
		Σ	171
		(n-1)	7
1	calcular promedio robusto	34,70	
2	Desviación Estandar	4,94	
3	des est robusta	1,134	5,60
6	ε = 1,5	8,40	
	X - ε	26,29	
	X + ε	43,10	

6ta iteracción, no puede haber ningun valor superior a : 43,10			
1	27	-8	59
2	31	-4	17
3	32	-3	8
4	35	0	0
5	35	0	0
6	37	2	4
7	38	3	12
8	43,10	8	71
		Σ	171
		(n-1)	7
1	calcular promedio robusto	34,70	
2	Desviación Estandar	4,95	
3	des est robusta	1,134	5,61
6	ε = 1,5	8,41	
	X - ε	26,29	
	X + ε	43,11	

Grafico Metodo Huber

RESUMEN DE ITERACCIONES			
	X	d *	Variación %
1	35,08	5,12	0,51
2	34,66	5,51	0,09
3	34,68	5,56	0,12
4	34,69	5,59	0,13
5	34,70	5,60	0,13
6	34,70	5,61	0,14
RESULTADO uf/m²		34,70	



El criterio de valorización empleado se basó en un análisis de la oferta encontrada, para propiedades de similares características, ajustándose a condiciones actuales de mercado, ponderando según posibilidades reales de densificación, así como el ejercicio de estimación por densificación acorde a normativa y mercado del sector. En este sentido se observa una nula densificación en torno al eje de Av. A Matta, concentrándose los proyectos inmobiliarios al norte de Av. 10 de Julio hasta el tramo del eje de Alameda. Por lo que al valor del terreno, se estima en base a su situación actual de mercado por método comparativo de mercado más la valorización de sus construcciones con su respectiva depreciación utilizando como base las tablas de costo de reposición del SII actualizadas a la fecha de elaboración del presente informe.

Sector específico de aspecto general normal, consolidado, conformado principalmente por comercio, equipamiento de servicios de escala comunal e industrial, lo que refuerza el carácter mixto de tipo comercial e industrial del sector. Se observa un completo equipamiento comercial y de servicios en forma inmediata por sobre la Av. Manuel Antonio Matta en forma inmediata a la propiedad analizada y la más distante Av. Santa Rosa.

Análisis de ofertas en sector más amplio para unidades de similares características en relación a emplazamiento en calles secundarias de carácter mixto, nos da un promedio de UF 51.667, con terreno de 1.492,88 m<sup>2</sup>, lo que otorga un índice de 34,56 uf/ m<sup>2</sup> de terreno. La unidad en estudio, con buen emplazamiento en calle principal de carácter mixto comercial e industrial, inmediato a ejes de conectividad y equipamiento urbano, con mayor superficie de terreno al promedio ofertado, se estima en un índice de 34,70 uf/ m<sup>2</sup> de terreno, según análisis estadístico de las referencias de mercado.

Valor estimado acorde a su potencial económico con desarrollo inmobiliario, supeditado a las limitaciones de la zona del Plan Regulador Comunal, donde se emplaza el bien analizado, lo que se ve limitado por la Zona don se emplaza en forma específica del PRC (plan Regulador Comunal).

### **13. DECLARACION DE PROBIDAD E INDEPENDENCIA DE LA VALORACION**

El profesional que firma este Informe, declaran que no han tenido en el pasado o presente interés alguno en la propiedad valorada en este Informe, ni relación alguna con el propietario o solicitante. Declaran además que, ha inspeccionado personalmente la propiedad tasada y la información aquí señalada es ajustada a lo observado.

En esta declaración, también se hace presente que se ha procurado no obviar nada que influya en el valor asignado y se ha tratado de hacer presente, todos los inconvenientes de la propiedad y su vecindario, explicando sus efectos, de acuerdo con la experiencia y conocimiento técnico del profesional que suscribe este Informe.

También se hace presente que no se han realizado ensayos o comprobaciones específicas sobre el estado estructural que permita conocer cualquier desperfecto o vicio oculto, que no sea posible detectar por medio de la visita.

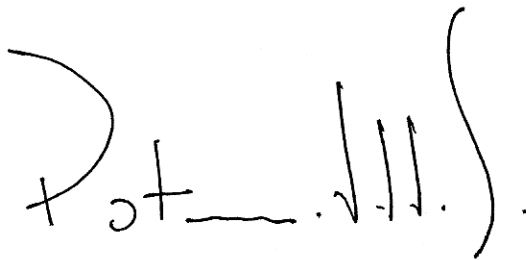
En el momento de realizar este Informe, no se ha tenido conocimiento de situaciones legales o gravámenes que pudieran afectar el valor de la propiedad, y que sean distintas a las que se señalan en el Informe.

Patricio Valdés Rodríguez  
Arquitecto - Perito Tasador

La presente tasación se desarrolla considerando el valor comercial real y efectivo del inmueble. La propiedad se inserta en un sector consolidado de la comuna con amplia oferta y adecuada demanda.

De acuerdo a la metodología desarrollada y la información tenida a la vista, el valor justo de los bienes asciende en condiciones de mercado razonable a la fecha de valoración es de:

Fecha de tasación	<b>19 de diciembre de 2018</b>
Valor de la UF a la Fecha	<b>\$ 27.565,79</b>
Tasación de propiedad	<b>\$ 3.110.044.374,51 UF 112.823</b>



---

**Patricio Valdés Rodríguez**  
Arquitecto