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 Internaciones 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° 670, 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)

Av. Manuel Antonio Matta N° 670

Dirección
Comuna

Av. Manuel Antonio Matta N° 670
Santiago, Región Metropolitana

Rol de Avalúo 3016-20

Avalúo Fiscal \$516.204.251, 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 N° 1545 // 26 de Agosto de 1938

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 \$2.149.530.961,44 UF 77.978

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 ANTIGÛEDAD

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

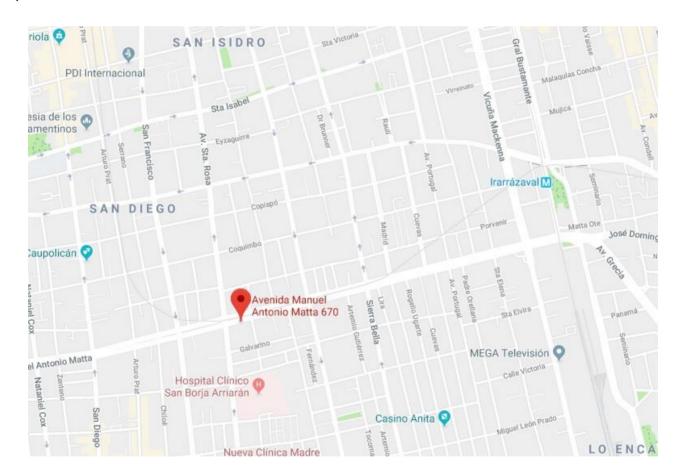
Locomoción colectiva por vía Troncal en Av. Manuel Antonio Matta.

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 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° 670, en sector sur- oriente de la comuna de Santiago, a corta distancia de Av. Santa Rosa. Presenta construcción de 2 niveles de estructura de albañilería y hormigón armado entrepiso, 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 **1.674 m²**, con frente de 16,80 mts al sur de Av. Manuel Antonio Matta en su lado sur.

5. ESTRUCTURA Y TERMINACIONES

Construcción de 2 pisos, de estructura mixta de albañilería (Tipo C) y Hormigón Armado (Tipo B), en regular a mal estado producto de falta de uso, mantenimiento y por consiguiente un progresivo deterioro de sus terminaciones.

5.1 PROGRAMA ARQUITECTONICO

Construcción de 2 pisos, en 1er piso presenta recintos de oficinas con 2 baños en parte delantera y bodega en parte posterior; en 2do piso, presenta recinto de bodegas, 1 casino con cocina y servicios.

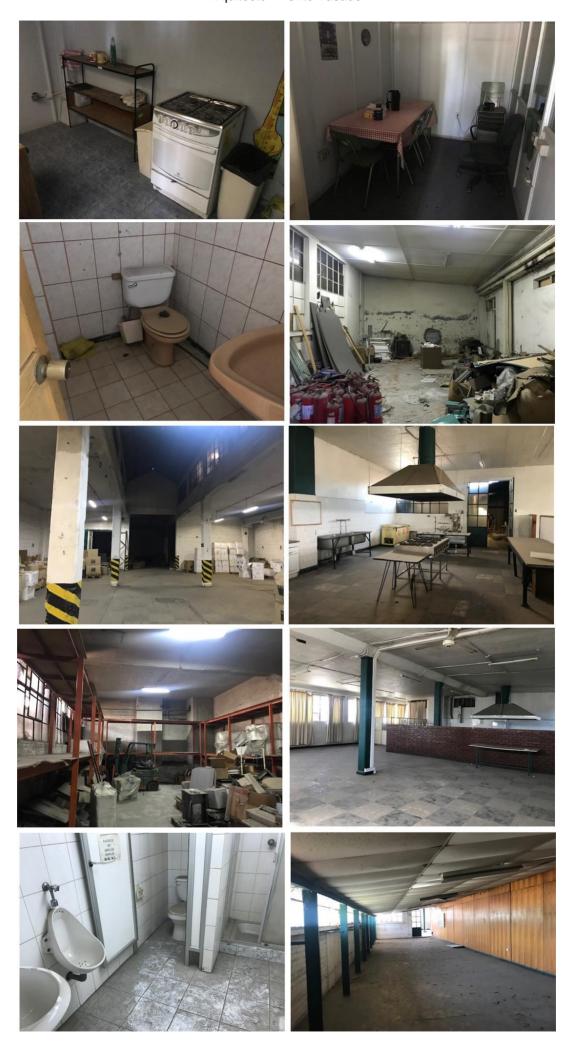
6. OOCC

No se consideran.

7. FOTOS PROPIEDAD



Av. Vicuña Mackenna Poniente N° 6843, oficina 306, La Florida, Santiago de Chile Teléfono: 2-27855778 / 9-77668279 arqpatricio@gmail.com



Av. Vicuña Mackenna Poniente N° 6843, oficina 306, La Florida, Santiago de Chile Teléfono: 2-27855778 / 9-77668279 arqpatricio@gmail.com

8. CERTIFICADO SII Y DOM

8.1 Certificado de Avalúo Detallado SII

Servicio de Impuestos Internos 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 : 03016 - 00020

Dirección o Nombre del bien raíz : AV. MANUEL ANTONIO MATTA 670

Destino del bien raíz : ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA

AVALÚO TOTAL : \$ 516.204.251

AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO : \$ 516.204.251

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

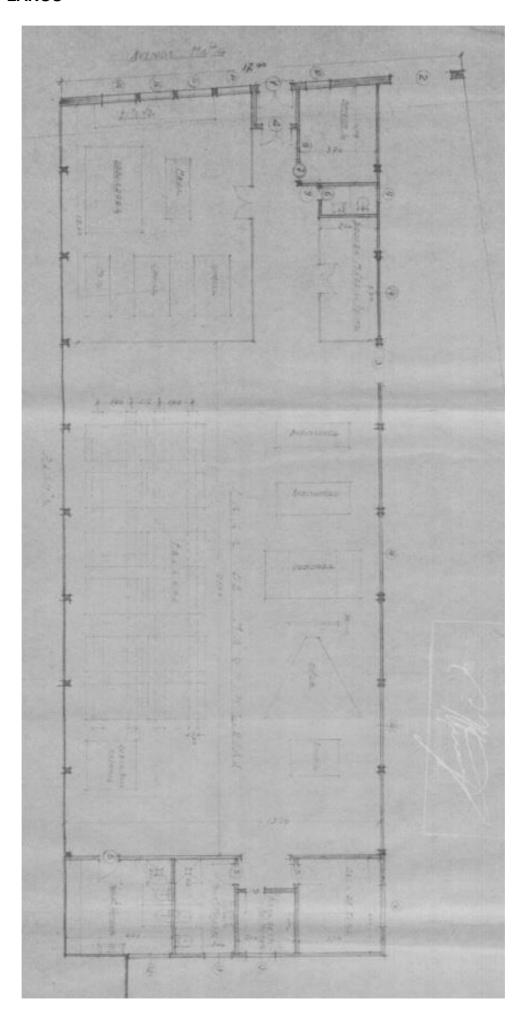
Rol	Direction AV. MANUEL ANTONIO MATTA 670 -SANTIAGO SUR			Destino Principal	Avaluo	Terreno m2	Construccion m2
3016-20				10-5-10-5			ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA
			Def	talle Líneas de Co	onstruccion		
Correlativo Linea	Codigo	Material	Codigo	Calidad	Codigo Destino	Año Construccion	Construccion m2
:1	С	Albañilería de ladrillo de arcilla, piedra, bloque de cemento u hormigón celular	3	Media	ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA	1920	1397
2	GB	Hormigón Armado	2	Media Superior	ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA	1920	654
					Tot	tal Construcciones	2051

8.2 Certificado de Permiso de Edificación.

PEROF PEROF	
ASSESS FOR A SECOND	
A NA SANA	
404439 004439	
I LE (AZ piroct)	MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO
	CCION DE OBRAS MUNICIPALES
OUR DILL	SOION BE OBINIO MONION TIES
1003300	
ESCHOOL	Comuna
	Propiedad: Calle
el	
3574	Dación de linea N.º 224/70.
2	
	Solicitud Edificación Nueva No.
Selor #	MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO
Director de Obras	DIRECCIÓN DE OBRAS BUNICIPALES
Santiage	SECCIÓN ABOUITECTURA
	170 BO PM - S
	V- BC - CHI
Muy señor mio:	ARQUITECTO REVISOR ARQUITECTO REVISOR de protesión registari o representante hatarizades
anec.y	projekari o representanto autorizade:
domiciliado en Ma	es. July a Ud. respetito-
vamente expongo, qu	e desco construir un edificio nuevo en la Comuna de Santiego en la calle
Av. Mutta	No. 670 destinado a Mabrica de una
pisos y de clase	
Con esta	fin presento a su aprobación los planos, especificaciones técnicas, presupuesto detallado
o copia detallada de	
Sr. Figure	De par tamento Argen Let Torgen domiciliado en calle Mac Troc 5
The state of the s	satriculado bajo el N.º del Registro de «Profesionales».
Lindra	sers operada por Administración demiciliado en
	N.º en calidad de Constructor
	iculado bajo el N.º del Registro «Constructores», y será supervigilada
Dessart aum	ente Arquitectura doministo en celle Unoc-Joe 541
No.	natriculado bajo al N.º 126. del Registro de «Profesionales».
	1 17.00 mts con breate a la calle ao. Nec atta
La montalad time	17.05 contrafrente a la calle
La propiesso tiene	99.79. contrafrente a la calle 11. 11.

BOLETA DE PERMIS	O PARA EDIFICAR
	N.o.1545
Calle y N.o. Av. Matta 670	
	Santiago, 26 de Agosto de 1938
	THE RESERVE OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NAMED IN COLUMN TW
Vencimiento, 26 de Fobrero de 193.	
Boleta de Linea N.O.	22470 Presupuesto N.149.000
Vistos los informes recaidos en	Expediente N.o relativos a la Solici-
tud de Permiso para Edificar, los planos, especif	icaciones, presupuestos y
de la misma obra	a, aprobados por esta Dirección y considerando
que en dicho proyecto se contemplan las disposi-	ciones de la Ordenanza General de Construc-
ciones y Urbanización de la Ley 4563, concédes	e permiso a Don Diraction
Gral. de Beneficencia	para construir un nuevo edificio destinado
a Prebrice que tendrá	1 pisomts de altura y de clase
de edificación en la calle	a N.º 670
LOS ANTECEDENTES DE ESTA CON	STRUCCION SON LOS SIGUIENTES:
Propietario Direc. Gral de Boner	io-Regislio 7. Mac-Iver 541
Arquitecto Depto. Teonico "	
Matricula N.o.	
Constructor administracion	Domicilio
Matricula N.º	
Dimensiones del terreno 1530	m. ² Sup. edificada 483 m. ²
PLANOS Y DOCUMEN	TOS AUTORIZADOS
Diam's de elteredad	Planos de fachadas
Plano de situación s1 Plano de plantas de los diferentes pisos	Planos de lacriadas 81
Secciones verticales	Plano de detalles
Piano de enfierradura	Cálculos de resistencia
Especificaciones técnicas	Presupuesto detallado sit
Varios 81	elimina add
	le autéritemente les disposiciones de la Code
nanza General de Construcciones y Urbanización	in estrictamente las disposiciones de la Orde- y las instrucciones especiales que se consig-
nan al respaldo de la presente Boleta de permiso	
0.	lo be
lets to Permises V.o I	· My
Jele de Permisto	Director de Obras Municipales

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.

03850		DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO				AGO 29-11-2018 CIP- 154500	
(3)		REGIÓN METROPOLITANA				Nº Certifica 1 164500 Nº Solicita	29-11-20
SANTIA Ilustre Municipo		X URBAN	ю	RURAL		1 202847	19-11-20
	CIÓN DE LA PROPI	IEDAD					
A LA PROPEDAD LI SECTOR	JOCADA EN LA CALLE			AVENIDA MANUS		O MATTA	
BOLION NO.	195			LE HATOD ASION	ADD EU M	670	004
MESSINGH		ICACIÓN TERRITO	RIAL APLIC			VER NOTA Z	
MIERCON, MAL		WILLIAM STREET, STREET		FICACIONES		PECHA	04-11-1994
COMUNAL				MODIFICACIONES		FECHA	27-01-1990
SECCIONAL.		1		The state of the s		EECHA"	
CONA SEUTOR O S	LASSECTOR EN QUE S DNO	20	ONA E - 2 or, Subzona -	čona de Conservaci - E7R	ón Históric	a E7 - Zona	Tipica Barrio
		AND	A DONDE SEL	USIGA EL TERRENO	-		
X URBANA		No.		NSIÓN URBANA	100	RURAL	
5 NORMAS U		(En reso necesario		anexa)		9	X NO
5.1 USOS DE S	RBANISTICAS	(En caso necesario		14070	ADJUNTA Y	Link 25	Total Control of the
5.1 USOS DE S ZONA D SURDONA USOS DE SUELOS	RBANISTICAS IUELO EN QUE SE EMPLAZA S PERMITIDOS:	(En taxo recession) EL TERRENO VER OBSERS	se edjunta hoja VACIONES	VER NORMATIVA		Link 25	
5.1 USOS DE S ZONA D SURDONA USOS DE SUELOS	RBANISTICAS UELO EN QUE SE EMPLAZA	(En caso necesario	se edjunta hoja VACIONES	14070		ORDENANZA LO	CAL
5.1 USOS DE S ZONA D SURDONA USOS DE SUELOS	RBANISTICAS IUELO EN QUE SE EMPLAZA S PERMITIDOS:	(En taxo recession) EL TERRENO VER OBSERS	se edjunta hoja VACIONES	VER NORMATIVA		ORDENANZA LO	CAL
5.1 USOS DE S ZONA D SURZONA USOS DE SUELOS SUSDIVISION	RBANISTICAS IUELO EN QUE SE EMPLAZA S PERMITIDOS:	(En taxo recession) EL TERRENO VER OBSERS	ec edjunta hoja VACIONES AVMA	VER NORMATIVA	U.A.ONA	ORDENANZA LO	DE ADMORANIEN
5.1 USOS DE S ZONA D SURZONA USOS DE SUELOS SUSDIVISION	RBANISTICAS JUELO EN QUE SE EMPLAZA 8 PERMITIDOS: PRECIAL MIPUA	(En teaso recesario EL TEARRINO) VER OBSERV DENVELACIÓN	ec edjunta hoja VACIONES AVMA	VER NORMATIVA	U.A.ONA	ORDENANZA LO	DCAL DE AGRORANIEN
5.1 USOS DE S ZONA D SURZONA USOS DE SUELOS SUSONASON CORF. DE COR	RBANISTICAS JUELO EN QUE SE EMPLAZA S PERMITIDOS ERECUAL MAPUA	CENTRAPONO VERIORISMO VERIORISMO OENSIGNO COEF DE OCUPAC	ec edjurta froja VACIONES AVIMA	VER NORMATIVA ALTURA ECIF J OCUPACION PISOS 3	UAXIIIA DIFERIMES	ORDENANZA LO	DE ADROBAMENT MOELO AFOGAD
5.1 USOS DE S ZONA D SURZONA USOS DE SUELOS SUSONASON CORF. DE COR	RBANISTICAS JUELO EN QUE SE EMPLAZA 8 PERMITIDOS: PRECIAL MIPUA	(En teaso recesario EL TEARRINO) VER OBSERV DENVELACIÓN	ec edjurta froja VACIONES AVIMA	VER NORMATIVA ALTURA EDIF J OCUPACIÓN PISOS S CIERROS	UACONA DJACHICACES	ORDENANZA LO	DCAL DE AGRORANIEN
5.1 USOS DE S ZONA D SURZONA USOS DE SUELOS SUSONASON CORF. DE COR	RBANISTICAS JUELO EN QUE SE EMPLAZA S PERMITIDOS ERECUAL MAPUA	CENTRAPONO VERIORISMO VERIORISMO OENSIGNO COEF DE OCUPAC	ec edjurta froja VACIONES AVIMA	VER NORMATIVA ALTURA EDIF J OCUPACIÓN PISOS 3 CIERRO	UAXIIIA DIFERIMES	ORDENANZA LO	DE AGRESANIE AFOGA
5.1 USOS DE S ZONA D SURIZONA USOS DE SURIZONA USOS DE SURIZONA CORF. DE COM ACOS CORF. DE COM ACOS CERCONES PINAMENT ESTACIONAMENT	RBANISTICAS IUELO EN QUE SE EMPLAZA S PERMITIDOS PREDIAL MAPUA NETPUCTIBILIDAD AMERICO	CENTRAPONO VERIORISMO VERIORISMO OENSIGNO COEF DE OCUPAC	ACIONES ANNA CON SUBLICI ENTS	OCUPACION PISOS S CREMOI ALTURA EDIF S CREMOI ALTURA ENTRA	UACONA DJACHICACES	ORDENANZA LO	DE AGREBANIEN NOVEE
5.1 USOS DE S ZONA D SURIZONA USOS DE SURIZONA USOS DE SURIZONA CORF. DE COM ACCES CERCORES PROMI ESTACIONAMENT ZONA E	REBANISTICAS UELO EN QUE SE EMPLAZA S PERMITIDOS PREDIAL MARIA METROCTIBLIDAD MATATO MINISTRACIOS SEGO	COEF DE OCUPAC DISTANCIAME DI	ACIONES ANNA CONSUSTO DIRECTOR (ATT 2)	OCUPACION PISOS 3	UAXONA DATERIORES I DASPARENCIA	ORDENANZA LO BISTEMA RASANTE	DCAL DE AGREPANIEN AFUGAC DCHAVQE
5.1 USOS DE S ZONA D SURLONA USOS DE SUELON SUSONISON COEF, DE COM ACOS CESTACIONAMENT ZONA E AACAS DE NI	RBANISTICAS IUELO EN QUE SE EMPLAZA S PERMITIDOS PREDIAL MAPUA NETPUCTIBILIDAD AMERICO	COEF DE OCUPAC DISTANCIAME DI	ACIONES AVAIA NON SUBLO ENTS ENTS SOTIMULESEE	OCUPACION PISOS S CREMOI ALTURA EDIF S CREMOI ALTURA ENTRA	UAXONA DATERIORES I DASPARENCIA	ORDENANZA LO	DCAL DE AGRUPANIEN MARCIS AFUGAD DOHAVOS
5.1 USOS DE S ZONA D SURLONA USOS DE SUELON SUSONISON COEF, DE COM ACOS CESTACIONAMENT ZONA E AACAS DE NI	REBANISTICAS DELO EN QUE SE EMPLAZA S PERMITIDOS: ENECULA MARIA METROS DEL CAD. AMENTO MATERIA STORA SALVANO OS PEGLUENOOS SEG	COEF DE OCLIFAC DISTANCIME DISTANCIME COURS DE DE OCLIFAC DISTANCIME COURS DE PERMITIQUE COURS DE COURSE COURS DE	ACIONES AVAIA NON SUBLO ENTS ENTS SOTIMULESEE	OCUPACION PISOS 3 OCUPACION PISOS 3 CIERTO I ALTURA IN TRA IS NO 2 O GLUICI CEE CONSERVACION I CONTO	UAXONA DATERIORES I DASPARENCIA	ORDENANZA LO BISTEMA RASANTE	DE AGRUPANIEN MARCIS AFUGACI COMAVOS
5.1 USOS DE S ZONA D SURIZONA USOS DE SURIZONA USOS DE SURIZONA CORP. DE COM ACCES CELLONES PROMI ESTAGONAMENT ZONA E ARCAS DE RI	RBANISTICAS IUELO EN QUE SE EMPLAZA S PERMITIDOS PREDIAL MAPUA NETPUCTIBILIDAD AMERITO PHITTIP ATPRES NUME OS REQUERIQUE SEQ ESSON PROTECCIONE ESSON PROTECCIONE ESSON PROTECCIONE ESSON PROTECCIONE ESSON PROTECCIONE	COEF DE OCLIPAC DISTANCIMA DISTANCIMA DISTANCIMA COU DE DE OCLIPAC AREA COU DES DE OCLIPAC AREA COU DES DE OCLIPAC AREA	ACIONES ANNA CONSUSTO DIRECTOR SOUNDESITE HISTO	CHEROLOGY PROSES CHEROLOGY PROSES CHEROLOGY CALTURA CHEROLOGY CONTROLOGY	UAXONA UPERIORES SASPARENCO	ORDENANZA LO BIOTEMA RASANTE	NOAL DE AGRERANIEN AFLIGACI AFLIGACI MENTO LACIONA X 8

5.2 LINE	AS OFICIALES		CIP	16
NAME OF TAXABLE PARTY.	PORCALLE		TIPO DE VIA	
PERRI	MANUEL ANTONIO MATTA DISTANCIA ENTRE LOF	INTERCOMUN	ANTEJARON III	
DESCRIPTION	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	50.00 MTS. (EL ACTUAL)	CALZADA	
PORTOGE		TIPO DE VIA		
PERFECT	DISTANCIA ENTRE LOP		ANTEJARDIN	
DESCRIPTION	DISTANCIA ENTRE LOPY CALZADA		CACZADA	
PORCAL		TPOCE YA		
PERFIC	DISTANCIA ENTRE LOR		ANTEJARON	
DEIGNE	DISTANCIA ENTRE LOPY CALZADA		CALZADA	
	POR CALLE		TIFO DE VIA	
SECTION	T atasettamentamentament		T approximation and	
DESCAL	DISTANCIA ENTRE LOPY CALZADA		ANTEJARON CALZADA	
53 AFE	CTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA			
	DÓN DEL ÁRBA A UTILIDAD PUBLICA CON INDI	CACIÓN DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (LINO)	ablished)	
GRAFICA: Var Anax	9.			
. Var Anax				
. Var Anax	ANEK AFECTA A OBLIBACIÓN DE URBANIDAS	(Art. 22.4)		

OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DEGLARATORIA (Art. 134° LGUC) PLANOS O PROYECTOS Pavimentación Agua Potable Acantarillado de Aguas Servidas Evacuación de Aguas Livvias Electricidad y la Alumbrado Público Gas Telecomanicaciones Parimaciones y Obras de cenato Obras de defensa del ferreno Obras (Especificar) S. CARACTERISTICAS DE URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE CATASTRO PERPILES DE CALLES X. ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL LIP.T. NOTA: El presento Certificado maritandrá su valdez y, vigencia mientina no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente inturnento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o replamentaria se perimentes, que efecten las normas urbanisticas spicables al predio. 8. PAGO DE DEBECHOS TOTAL DE DESERCHOS SOURCE HIGHESO MINICIPAL SECURA NO 1801236885 FECHA 19-11-2018	CER	TIFICADO DE	INFO	RM.	ACION	ES PRI	EVIAS	29-11- CIP-
PAYMENTALISM Paymentacion Agus Potable Alcentarillado de Aguas Servidas Evacuación de Aguas Llovias Electricidad y la Alumbrado Público Ges Telecomanicaciones Plantaciones y Obras de cenato Obras de defieras del terreno Otros (Epecificar) 6. CARACTERISTICAS DE URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE CATASTRO PERPILES DE CALLES X ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL IP.T. NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Disario Oficial modificaciones al correspondiente infrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentaria sperimentes, que efecten las normas urbanisficas aplicables al predio. 8. PAGO DE DERECHOS TOTAL DE DESECRICA TOTAL DE DESECRICA DE DESECRICA DE DE DESECRICA DE DESECRICA DE	OBRAS DE LIBRANIZACIÓN DE LAS Á	DEAS AFFECTAS A	DECL AR	ATOR	A /A++ 43/	er curs		
Pavimentacion Agua Potable Agua Potable Acunarizado de Aguas Servidas Exacuación de Aguas Lluvias Electricidad yla Alambrado Público Gas Telecomunicaciones Plantaciones y Obras de omato Ocras de defensa del terreno Otros (Especificar) 6. CARACTERISTICAS DE URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE CATASTRO PERPLIES DE CALLES X ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL LP.T. NOTA: El presente Certificado mantendrá su validaz y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente intrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que efecten las normas urbanisticas aplicables al predio. 8. PAGO DE DERECHOS TOTAL DE DERECHOS TOTAL DE DERECHOS MUNICIPALES (ACE 130 Nº 8 ECQUIQ) PAGO DE RIGRESSO MUNICIPAL SELOS DE DERECHOS TOTAL DE DERECHOS TOTAL DE DERECHOS MUNICIPALES (ACE 130 Nº 8 ECQUIQ) PAGO DE DERECHOS TOTAL DE DE		OWNERS OF THE PERSON NAMED IN	Lector	nion	the factor 100	- 6000)		
Agua Potable Alcantarillado de Aguas Servidas Evacuación de Aguas Servidas Evacuación de Aguas Livivias Electricidad y/o Alumbrado Público Gas Telecomunicaciones Plantaciones y Obras de cernato Obras de definsa del terreno Obras Ce utilibanización ESTADO DE La Utilibanización ESTADO DE La Utilibanización ESTADO DE La Utilibanización ESTADO DE CATASTRO PERFILES DE CALLES X ANEXO NORMAS URBANISTICAS DE LIP.T. NO TA El presente Certificado martendrás su validaz y vigencia mientras no se publiquen en el Diarrio Oficial modificaciones al correspondiente intrumento de planificación territorial, o si las disposiciones legales o reglamentarias persinentes, que efecten las normas urbanisticas aplicables al predio. E. PAGO DE DERECHOS TOTAL DE DE		105						
Alcantarillado de Aguas Servidas Evacuación de Aguas Suvitas Electricidad y la Alumbrado Público Gas Telecomunicaciones y Obras de ornato Otros de defensa del terreno Otros del defensa del terreno NO TECHNO TECHNO DIRECTOR DI	100000000000000000000000000000000000000							
Execución de Aguas Lluvias Electricidad y/o Alumbrado Público Gas Telecomunicaciones Plantaciones y Obras de ornato Obras de defensa del ferreno Diros (Epocificar) 6. CARACTERISTICAS DE URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE CATASTRO PERFILES DE CALLES X ANEXIO NORMAS URBANISTICAS DEL IPT. NOTA: El presente Certificado mantendrá su validaz y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondente intrumento de plantificación territorial, a a las disposiciones legales o replamentarias perfinentes, que afecten las normas urbanisticas aplicables al predio. 8. PAGO DE DERECHOS 1074, DE D	1							
Electricidad y/o Alumbrado Público Gase Telecorrunicaciones Plantaciones y Obras de ornato Obras de defensa del ferreno Obras de defensa del ferreno Obras Estado De La URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN EXTADOSE CATASTRO PERFILES DE CALLES X ANEXO NORMAS URBANISTICAS DELLET. NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Disario Oficial modificaciones al correspondiente intrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanisticas aplicables al predio. 8. PAGO DE DERECHOS TOTAL DE DESCRIPTOR TOTAL DE DERECHOS TOTAL DE DESCRIPTOR TOTAL DE DESCR	The state of the s	20						
Telecorrunicaciones Plantaciones y Obras de omato Ocras de defensa del terreno Otros (Epecificar) 6. CARACTERISTICAS DE URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE CATASTRO PERFILES DE CALLES X ANEXO NORMAS URBANISTICAS DE LIPT. NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones el correspondiente intrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o replamentarias pertinentes, que efecten fas normas urbanisticas aplicables al predio. 8. PAGO DE DERECHOS TOTAL DE DERECHOS TOT		Enn						
Telecomunicaciones Plantaciones y Obras de omato Obras de defensa del ferreno Otros(Epecificar) 6. CARACTERISTICAS DE URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE CATASTRO PERFILES DE CALLES X ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL LP.T. NOTA E presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente intrumerdo de plantificación termonal, o a las disposiciones legales o reglamentarias perfirentes, que efecten las normas urbanisticas aplicables al predio. 8. PAGO DE DERECHOS TOTACCE DERECHOS SUINOPAL TOTACCE DERECHOS SUINOPAL Nº 1801236885 FECHA 19-11-2018		100						
Plantaciones y Obras de ornato Obras (Epedicar) 6. CARACTERISTICAS DE URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN: ESTADO DE LA URBANIZACIÓN: ESTADO DE LA URBANIZACIÓN: ESTADO DE CATASTRO PERPILES DE CALLES X ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL LP.T. NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciónses al correspondiente inturnerdo de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que efecten las normas urbanisticas apicables al predio. 8. PAGO DE DERECHOS SUNCEPALES VARISTICADO NO PECHA 15. TECHA 15. TECHA 15. TECHA 15. TECHA 15. DIRECTOR SILV.	The second secon							
Obras de defensa del ferreno Otros (Epecificar) 6. CARACTERISTICAS DE URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN 7. DOCUMENTOS ADJUNTOS X PLANO DE CATASTRO PERPLES DE CALLES X ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL LP.T. NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquien en el Diario Oficial modificación en el correspondiente intrumendo de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinerires, que afecten las normas urbanisticas apicables al predio. 8. PAGO DE DERECHOS 107AC DE DERECHOS 107AC DE DERECHOS 107AC DE DERECHOS PUNCIPALES (AY SIGNI NELIGIADO) 107AC DE DERECHOS PUNCIPALES (AY SIGNI N			1					
Otros (Epecificar) 6. CARACTERISTICAS DE URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ESTADO DE LA URBANIZACIÓN T. DOCUMENTOS ADJUNTOS T. PLANO DE CATASTRO PERFILES DE CALLES X. ANEXIO NORMAS URBANISTICAS DEL LIP.T. NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente intrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentadas pertinentes, que efecten las normas urbanisticas apticables al predio. 8. PAGO DE DERECHOS TOTAL DE DERECHOS MUNICIPALES (AT 130 M SUGULUC) 3. PECHA GRIG DE MIGRESO MUNICIPALES (AT 130 M SUGULUC) M. 1801236885 TECHA DIRECTOR SULVANO DE SANO	The state of the s		1					
ESTADO DE LA URBANIZACIÓN IX PLANO DE CATASTRO PERPILES DE CALLES IX ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL LP.T. NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente intrumendo de planificación territorial, o a las disposiciones legales o replamentarias persentes, que efecten fas normas urbanisticas aplicables al predio. 8. PAGO DE DERECHOS TOTAL DE DERECHOS TOTAL DE DERECHOS MUNICIPALES (AT 130 M BUGULCI) SANDO DE								
ESTADO DE LA URBANIZACIÓN EDECUEADA X SI RECISIDA X SI DARANTIZADA X SI NO DARANTIZADA		CONTRACT OF THE PARTY OF THE PA						
7. DOCUMENTOS ADJUNTOS X PLANO DE CATASTRO PERFILES DE CALLES X ANEXD NORMAS URBANISTICAS DEL LP.T.	6. CARACTERISTICAS DE URBANIZA	CIÓN						
7. DOCUMENTOS ADJUNTOS X PLANO DE CATASTRO PERFILES DE CALLES X ANEXD NORMAS URBANISTICAS DEL LP.T.	ESTADO DE LA URBANIZACIÓN	EXECUTADA .	MARIN 2		FORES.	X s	GARANTIZADA	X SI
NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones el correspondiente intrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanisticas aplicables al predio. 8. PAGO DE DERECHOS TOTAL DE DERECHOS MUNICIPAL SIGNIFICACION DE 1801236685 FECHA 19-11-2018			N	0 .	_	NO		NO
NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente intrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias persinentes, que afecten las normas urbanisticas aplicables al predio. 8. PAGO DE DERECHOS TOTA: DE DERECHOS TOTA: DE DERECHOS TOTA: DE DERECHOS PECHA DIAGO DE DERECHOS TOTA:	7. DOCUMENTOS ADJUNTOS							
NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diarlo Oficial modificaciones al correspondiente intrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias persinentes, que afecten las normas urbanisticas apticables al predio. 8. PAGO DE DERECHOS TOTAL DE DERECHOS TOTAL DE DERECHOS API 1801238685 PECHA 19-11-2018	X PLAND DE CATASTRO	PERFILES	DE CALLE		X A	NEXO NORM	AS URBANISTICA	S DELIPIT.
DIRECTOR		MACORO.				STEET	MERKE	
, birector de oglas municipale		Wecauci				5685	MERKE	-11-2016

PORMULARIO 5.2

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

(CIP-144) 29-11-2018 CIP- 164500

IMPORTANTE

BR En caso de discordancias, entre la situeta predial registrada en la Plancheta Catastral y el Certificado de Dominio Vigente adjunto a la solicitud del Certificado de Informaciones Previos, el Interesado debetá realizar el trámite respectivo, en el Conservador de Bienes Raites ylo la Dirección de Obras Municipales, según corresponda, para corregir esta situación.

- D. Pars los inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, los permisos para intervenciones de cualquier indole sólo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras con la AUTORIZACIÓN PREVIA de la Secretaria Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbaniamo. Deberá mantener los resguardos que para estos inmuebles y zonas establece el Artículo 27 de la Ordenanza Local.
- El Conforme a la Ley Nº 17.288 de Monumentos Nacionales, Titulo VI Artículo 30, párrafo 1, para hacer construcciones nuevas o intervenciones de cualquier indole 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
- L. La Publicidad y Propaganda està regida por la Ordenanza Municipal respectiva, previa autorización del Consejo de Monumentos Nacionales.
- M Sin el plano adjunto, esta 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 Raices.
- Q Independientemente de la información entregada en el presente Certificado, el solicitante deberá considerar la totalidad de los artículos contenidos en la Ordenanza Local.
- 5 En caso proyectos que se encuentren simultáneamente en las categorias de Zona Tipica e Immueble de Conservación. Zona Tipica y Zona de Conservación o Zona de Conservación y Monumento Hatórico, los permisos para intervenciones de cualquier indole sólo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras con la AUTORIZACIÓN PREVIA del Consejo de Monumentos Nacionales y la Secretaria Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbaniamo. Deberá mantener los resguardos que para estos inmuebles se establecen el Artículo 27 de la Ordenarga Local.
- W "De acuerdo al Art. 5.1.4, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para obtener el permiso de demolición para immuebles de Conservación Histórica o emplazadas 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 deber solicitar la autorización de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo."
- 2. El número domiciliario asignado en este certificado, no necesariamente será el número del Ingreso al edificio a construir, ya que este último se crorga sobre la base de la distancia desde la esquina a su eje de soceso.

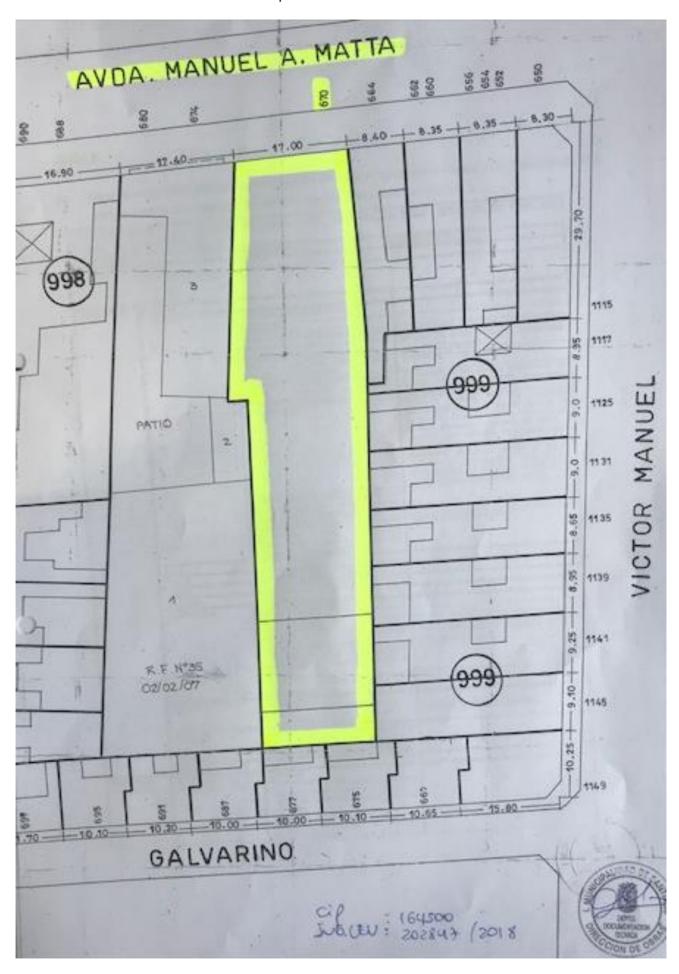
OBSERVACIONES

DAAA

Documento Elaborado por el profesional Sr.(a). Depto: Documentación Técnica y Urbanismo Fecha de Impresión 29-11-2018 São Web www.municipalidaddesantiago cl DANIELA MANRIQUEZ ALARCON

Código de Verificación

Verfique la sutenticidad de esta certificado en http://www.santiagoentines.cl



ZONA E: 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 PROHIBIDOS OBSERVACION USOS PERMITIDOS Discoteca, salón de balle o similar Bares y Pubs Venta de vehículos motorizados y/o venta de partes, repuestos, piezas y accesorios Se exceptúan los predios emplazados en SE10a1, SE E10c1 y SE E15, donde estos de vehículos motorizados y/o similares. Venta de maquinarias, partes de elias usos estarán permitidos. Excepto las de uso doméstico y oficina. motores y/o sus repuestos. Compra y/o Venta de reciciaje de partes, piezas y socesorios de vehículos automotores (desarmaduria). Supermercados. Se exceptúan los predios empliazados en SEISONI, SE EIDOI y SE EIS, donde estos SE10a1, SE E10c1 y SE E15, donde estos usos astarán permitidos. Salvo si cumplen con las siguientes condiciones: superficie predial máxima de 1,000 m2, estacionamientos subternineos, carga y descarga al interior del predio y superficie total edificada de 2,000m2 como máximo. Podrán admitine excepciones a las condiciones anteriores, cuando el recinto destinado a supermercado (incluido sua estacionamientos), no supere el 20% de la superficie total construida del immueble. superficie total construida del inmueble. Compra, venta ylo reciclaje de: papeles, cartones, fierros, latas, plásticos, botellas carcines, nerros, tatas, praecos, solenas, ylo enveses de cualquier (po. Establecimientos de venta minorista de combuetbles liquidos, incluidas las estaciones de servicio, servicentros ylo centros de servicio automotriz. Excepto lavado de vehículos Equiparsento, Mediano y Mayor Equipamiento Mediano y Mayor Educación superior Educación superior Locales de apuesta hípica Juegos de azar Castinos de juegos computacionales, video, electrónicos o mecámicos. Maquinas de juegos de habilidad o destreza como pinibal, cascada, nuleta y/o similares. Parque y recintos cerrados de entretanciones. Excepto los juegos no mecánicos (pin pon pool, billar, taca taca) Cemerterios Morgues Salvo las asociadas a hospitales Crematorios y/o cinerarios Bases militares, cuarteles, centros de detención Tatler de la TAP Nº 4a en la Zona E y SE E14 Imprentas. Taller mecánico, vuicentración, pintura y desaboliadura de motos o automóviles. Taller, a excepción de los serialados como necestration. de Servicio de Carêder Similar at Industrial. 121

industria y Taller de la TAP N°sa, talleres mecànicos código Sozoso (manterimiento y reparación de vehículos automotores): las distribuidoras y bodegas del rubro automotor o bicicietas códigos 503000 (venta de partes, piezas y accescrios vehículos automotores) y 504020 (venta de piezas y accesorios de motocicietas), solo en los SE10a1, SE E10c1 y SE E15. Plantas de revisión técnic	al Industrial, a	1			
aestructura Transporte Disetes de contributorio					
Tomas de l'establication					
Terminales y/o depósito terrestre interprovincial internacional	, regional e				
Estaciones de intercambio Sanitaria Vertedems vio branta-	Marie Control of the				_
relieros santarios y transferencia de residuos.	estaciones de				
Plantas de captación, tratamiento de agua pota servidas y aguas lluvias	able o de agues				
Energética Centrales o subestacione o distribución de energ nuclear, gas, telecomunicaciones	s de generación pla tales como: eléctrica y				
Contenedor de equipo telecomunicaciones Subestaciones eléctricas transmisión y sub transm	s a rivel de	Excepto si sc	n solerradas y	encepsuladas	
Terminales de servicio colectiva urbana de 5; Depósitos de vehículo externo.	po terminal y	Asimilación (4.13.10	se la OGUC	articulos 4.13	7 y
as verdes					\neg
Condicionantes de subdivisión y edificación:					_
Superficie subdivisión prediat minima (m2) Vivience	da y/o aducación s	Uperior	0,7		
- Conscience de ocobación del sosio. Otros i	/606	AND THE PARTY NAMED IN	1,0		
3 Gosficiente de ocupación pisos superiores Otros u	Sobre	7m	0,7 1,0 0.7		
4 Coeficiente máximo de constructibilidad Viviend	NAME OF TAXABLE PARTY.		2.0		
5 Densidad māxima (HabiHā)			1,140		
6 Sistema de agrupamiento			Alstado Pareado Continuo		
Altura máxima (m) 7 Para todos los distemas de agrupamiento no se permitra de edificación	exceder la altura m	nkóma	14		

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.

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 jardin. Para las edificaciones con sistema de agrupamiento aislado, dicho jardin 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 o), 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 pred	150				
	Coeficiente de ocupación	Vivienda y/o	aducación superior	0,7		
	del suelo	Otros usos		1,0		
	Coeficients de ocupación	. Wivienda y/o	educación superior	0.7		
3	pisos superiores	Otros usos	Hasta 7m	1,0		
	parce superiores	Sobre 7m		0.7		
4	Coeficients máximo de	Vivienda	2,8			
3/	constructibilidad	constructibilidad Otros usos				
5	Densided maxima (Hab/Há)	Denalded maxima (HabiHa)				
6	Sistema de agrupamiento	Continua				
7	Altura maxima (m)	18				
	Edificación alstada sobre la	No contemple				

c) Condiciones generales:

c.1 Respecto a normas especificas 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 pred	150				
2	Coeficiente de ocupación	1.0				
-	del suelo	Otros usos Hasta Sm				
3	Coeficiente de ocupación pisos superiores	Sobre 5m	0.7			
4	Coeficiente máximo de construccibilidad	Vivienda Otros usos	2,7			
5	Densidad māxima (HabiHā)	The state of the s				
	Sistema de agrupamiento	Continuo				
7	Altura máxima (m)	9				
8.	Edificación aistada sobre la	No contemple				

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 Tipica "Barrio Matta Sur", por lo que se deberá considerar además lo establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza.

			ventanales y accesos 100% transparentes, sin elementos que disminuyan o impidan la visión del interior del local desde el espacio de uso público, independientemente que se encuentre al interior de mail, galerías comerciales o que enfrente la via pública.
		Supermercados	Salvo si cumplen con las siguientes condiciones: superficie predial máxima de 1,000 m2, estacionamientos aubterráneos, 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 recictaje 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 automotiva.	
	Culto		
	Cultura Deporte	Equipamiento Mediano y Mayor	
	Educación	Cupperione income y mayor	
	Esparcimiento	Zoológicos	
	- Spanners	Circos ylo parques de entretenciones Locales de apuesta hípica Casinos de juegos	
		Establecimientos de juegos de azar Quintas de recreo Maquinas de juegos computacionales, video, electrónicos o mecánicos. Maquinas de juegos de habilidad o destreza como pin ball, cascada, ruleta y/o similares. Salón de pool y/o billar	
	Salud	Cemerterios	
	The state	Morgues Crematorios y/o cinerarios	Exceptuándose las complementarias a hospitales
	Seguridad	Bases militares, cuarteles, cárceles y/o	
	CONTRACTOR OF THE PARTY OF THE	centros de detención.	
	Servicios	Estacionamiento comercial edificado y no edificado	Excepto los construidos en subternáneo
	Social		
Actividades Productivas	Taller de la TAP N°1, salvo en Zona Tipica emplazada en SE D9, donde rige la TAP N°2a	Imprentas Taller mecánico, vulcanización, pintura y desabolisdura de motos o automóviles. Taller, a excepción de los señalados como permitidos, industria Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial	En los MH o ICH, con permiso original de edificación, con uso de actividad productiva, éstas se considerarán como usos permitidos.
Infraestructura	Transporte	Planta de revisión técnica Terminales y/o depósito de transporte terrestre interprovincial, regional e internacional.	

104

		Estaciones de intercambio modal	
	Sanitaria	Vertedero y/o botadero de basura, rellenos sanitarios y estaciones de transferencia de residuos.	
		Ptantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, aguas lluvias	
1	Energética	Centrales o subestaciones de generación o distribución de energía tales como: nuclear, gas, eféctrica y telecomunicaciones.	
11925	P. ST	Contenedor de equipos técnicos de felecomunicaciones.	
		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.	
Areas verdes		Maria Committee of the	

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 Tipica "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 especificas 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 Secretaria 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.

164

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 destinde 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 antejardin, 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, foliaje, 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

10

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"8" 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 inastillable.

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.



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.

ARTICULO 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 Tipicas:

Zona Tipica "Calles Londres - Paris"
 D.S. Nº1.679, MINEDUC, 14/04/1982.
 Publicación en el Diario Oficial, 03/06/1982.

2. Zona Tipica "Calle Dieciocho"

D.S. Nº126, MINEDUC, 07/02/1983.

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

Ampliación

D.S Nº 1637, MINEDUC, 16/12/1983

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

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

D.S. Nº1.551, MINEDUC, 03/12/1986. Publicación en el Diario Oficial, 03/02/1987.

4. Zona Tipica "Sector calle Enrique Concha y Toro"

D.S. N°276, MINEDUC, 19/05/1989.

10410

CAPITULO IV

ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

PARRAFO 1º 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 especificas 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 Anotnio Matta, se basa en expediente de DOM de Santiago y superficies obtenidas de Avaluó 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
3016-20	útil	m²	1.674,00	Irregular	Plana	\$ 956.533	34,70	\$ 1.601.236.096	58.087,80
Sub Total		1.674,00			\$ 956.533	34,70	\$ 1.601.236.096	58.087,80	

12.2.- Construcciones

12.2. 00	i ioti decitorico								
Rol	Descripción	Clase	Superficie	Estado	Sit. Legal	\$/m²	uf/m²	Valor \$	Valor UF
3016-20	Edificio	С	1.397,00	Regular	S/RF	\$ 241.752	8,77	\$ 337.727.514	12.251,69
3016-20	Edificio	В	654,00	Regular	S/RF	\$ 321.968	11,68	\$ 210.567.351	7.638,72
Sub Total			2.051,00			\$ 267.331	9,70	\$ 548.294.865	19.890,41

12.3.- Obras Complementarias

Rol	Descirpción	Unidad	Cantidad	Valor \$	Valor UF
3016-20		Global	1	\$ 0	0,00
				\$ 0	0,00
				\$ 0	0,00
Sub Total			1	\$ 0	0,00

Valor Comercial:	\$	2.149.530.961,44	U.F.:	77.978
Valor Liquidez: 80%	\$	1.719.624.769,15	U.F.:	62.383
Valor Seguro:	\$	548.294.865,07	U.F.:	19.890

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	00.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 deLoyola / Traslaviñ	cpi Código: 4246573	Similar	1.400	1.400,00	24.700	200	10,00	7,50
Resumen de La Muestra	Promedio Mater	nático	1.357,57	1.736,86	65.734	214,29	18,00	23,65
Propiedad Tasada			1.674,00	2.051,00	77.978	0,00	34,70	9,70
Propiedad Tasada Vs Muestr	(error std 14563 /ds	td 38531,39	23%	18%	18,6%		0%	-59%

12.3.- Diagnostico Profesional

De todas los datos levantados en el sector, se seleccionaron 7 referencias de venta, con lo cual se llego a determinar un valor promedio de 23,65UF/m2 construido, asumiendo que las OOCC tienen cierta similitud con el bien tasado, en un valor cercano a 214UF. Lo anterior, en términos de valores unitarios, representa una desviación de -59% 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 77978, que comparado con el valor promedio de las ofertas, presenta una desviación de 18,6%, 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	00.CC	uf/m² T	uf/m² C
Coquimbo / Santa Rosa	cpi Código: 4277996	Similar	900		28.691	0	31,88	0,00
Artuto 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 Mater	nático	1.492,88	0,13	51.667	0	34,56	553,29
Propiedad Tasada			1.674,00	2.051,00	77.978	0,00	34,70	9,70
Propiedad Tasada Vs Muestr	(errorstd 6425,9 /ds	td 18175,14	12%	1640700%	50,9%		0%	-98%

12.3.- Diagnostico Profesional

De todas los datos levantados en el sector, se seleccionaron 8 referencias de venta, con lo cual se llego a determinar un valor promedio de 553,29UF/m2 construido, asumiendo que las OOCC tienen cierta similitud con el bien tasado, en un valor cercano a 0UF. Lo anterior, en términos de valores unitarios, representa una desviación de -98,2% 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 77978, que comparado con el valor promedio de las ofertas, presenta una desviación de 50,9%, 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)		0
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 medi	ianal	35,08	
2	Multiplicar *2		70	
3	MAD		3	
4	SMDA		1,483	
5	desviacion Estar	ndar Robusta	5,12	
6	ε = 1,5	7,68		
	Χ - ε	27,39		
	X + ε	42,76		

2da iteracciór 42,76	n, no puede hab	er ningun valor s	uperior a :
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 ca	Icular promedio	robusto	34,66
2 De	esviación Estand	ar	4,86
3 de	es est robusta	1,134	5,51
6ε=	= 1,5	8,27	
X	- ε	26,38	
X	+ ε	42,93	

3era	iteracción, no p	uede haber nir	ngun 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 ca	lcular promedio r	obusto	34,68
2 De	esviación Estanda	ar	4,90
3 de	es est robusta	1,134	5,56
6ε=	= 1,5	8,34	
X	- ε	26,34	
X	+ ε	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 ca	alcular promedio i	obusto	34,69
2 D	esviación Estand	ar	4,93
3 de	es est robusta	1,134	5,59
6 ε	= 1,5	8,38	
X	- ε	26,31	
X	+ ε	43.07	

5ta it	eracción, no pu	ede haber ning	gun valor superior a :
43,07			
1	27	-8	59
1 2 3	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 cal	cular promedio r	obusto	34,70
2 De	sviación Estanda	ar	4,94
3 des	s est robusta	1,134	5,60
6ε=	1,5	8,40	
X -	ε	26,29	
X+	- <mark>ε</mark>	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 ca	lcular promedio i	robusto	34,70
2 D	esviación Estand	ar	4,95
3 de	es est robusta	1,134	5,61
6 ε	= 1,5	8,41	
X	- ε	26,29	
X	+ε	43,11	



	X	ď *	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
ESULTADO	O 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 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 m², lo que otorga un índice de 34,56 uf/ m² 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/ m² de terreno.

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.

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 19 de diciembre de 2018

Valor de la UF a la Fecha \$27.565,79

Tasación de propiedad \$2.149.530.961,44 UF 77.978

Patricio Valdés Rodríguez Arquitecto