

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° 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)
Dirección	Av. Manuel Antonio Matta N° 670
Comuna	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 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

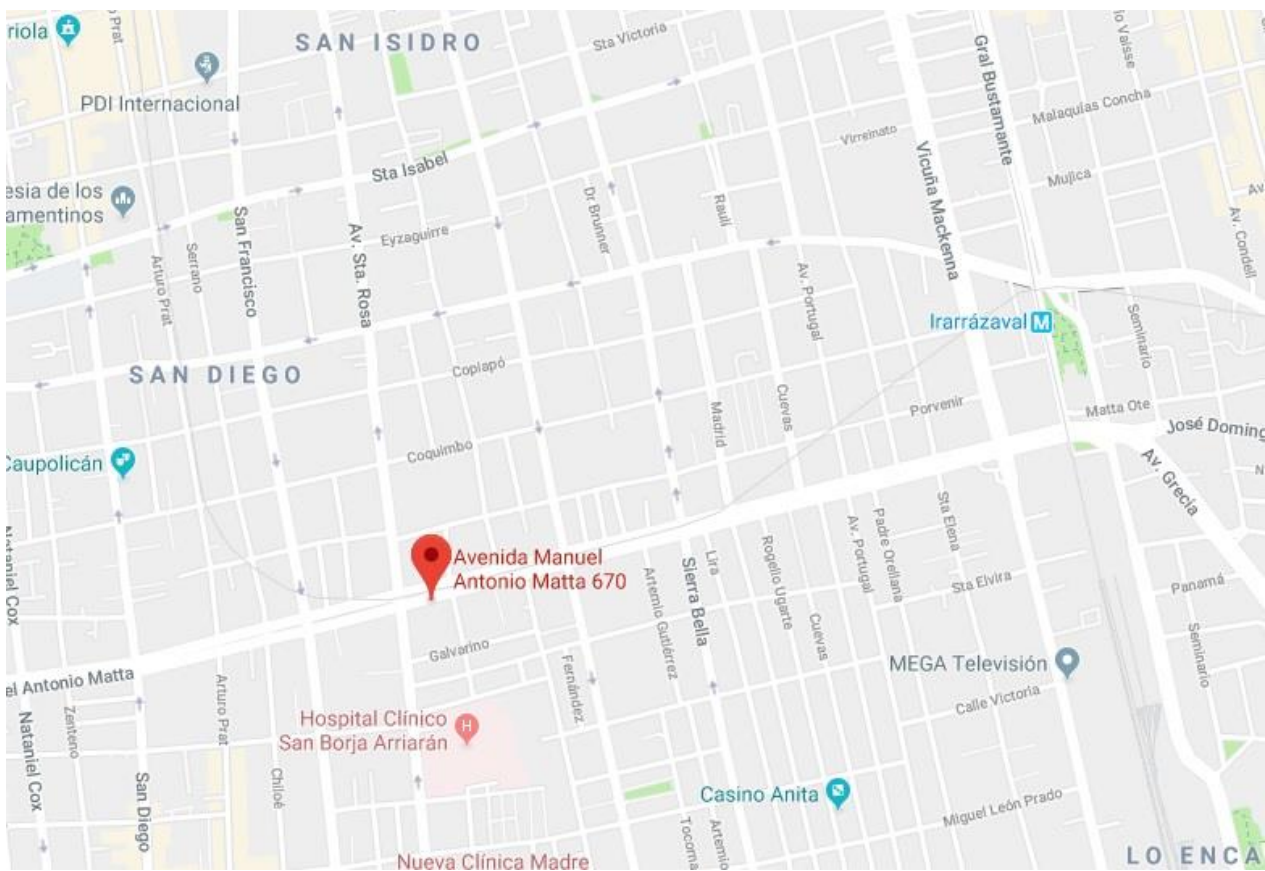
Locomoción colectiva por vía Troncal en Av. Manuel Antonio Matta.

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 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. OCCC

No se consideran.

7. FOTOS PROPIEDAD





8. CERTIFICADO SII Y DOM

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

: 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

Terreno y Líneas de Construcccion S.I.I.							
Rol	Direccion		Destino Principal	Avaluo	Terreno m2	Construccion m2	
3016-20	AV. MANUEL ANTONIO MATTA 670 -SANTIAGO SUR		ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA	\$516.204.251	1674	2051	
Detalle Líneas de Construcccion							
Correlativo Linea	Codigo	Material	Codigo	Calidad	Codigo Destino	Año Construccion	Construccion m2
1	C	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
Total Construcciones							2051

8.2 Certificado de Permiso de Edificación.

3524




MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

Propiedad: Comuna
Calle
N.º
Rol N.º
Dación de línea N.º 22470.-

Solicitud Edificación Nueva No.

Señor
Director de Obras
Santiago

Muy señor mío:



Enc. José de B. B. B. B. de profesión
(propietario o representante autorizado)

domiciliado en Mac. Tor. calle N.º 541 a Ud. respetuosa-
mente expongo, que deseo construir un edificio nuevo en la Comuna de Santiago en la calle
Av. Matte N.º 670, destinado a Oficina de una
pisos y de clase (según Art. 14 de la O. G. de C. y U.)

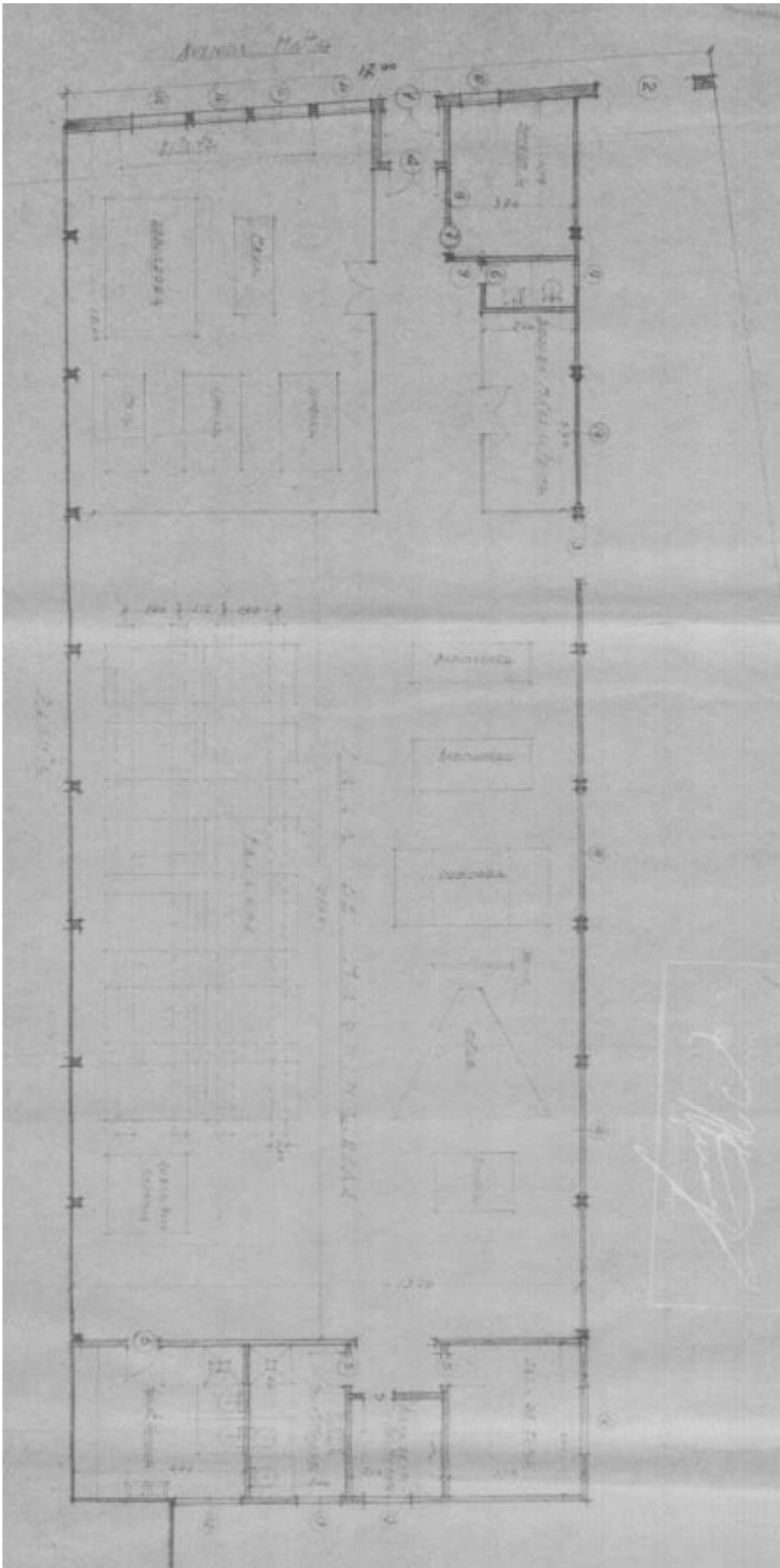
Con este fin presento a su aprobación los planos, especificaciones técnicas, presupuesto detallado
o copia detallada de la propuesta aceptada.

Los planos, especificaciones y presupuestos, fueron confeccionados por el Arquitecto
Sr. José de B. B. B. B. domiciliado en calle Mac. Tor. 5
N.º 541 y matriculado bajo el N.º del Registro de «Profesionales».

La obra será ejecutada por Administración domiciliado en
calle N.º en calidad de Constructor
y Contratista y matriculado bajo el N.º del Registro «Constructores», y será supervisada
por Departamento Arquitectura domiciliado en calle Mac. Tor. 541
N.º y matriculado bajo el N.º 126 del Registro de «Profesionales».

La propiedad tiene: 17.00 mts. con frente a la calle Av. Matte
14.05 " contrafrente a la calle " " "
90.70 " fondo a la calle " " "

9. PLANOS





FORMULARIO 5.2

(C.I.P.-1.4.4.)

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

29-11-2018
CIP- 164500

5.2 LINEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VIA	
AVENIDA MANUEL ANTONIO MATTA		INTERCOMUNAL	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	50.00 MTS. (EL ACTUAL)	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
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 58)

SI

X

NO

PARQUE	VIAJAD	ENSANCHE
		APERTURA

DE LAS SIGUIENTES VIAS


AVENIDA MANUEL ANTONIO MATTA, LA UNIÓN DE LAS COLINDANTES, SEGÚN PLAN REGULADOR VIGENTE Y CONFORME A LO GRAFICADO EN PLANO ADJUNTO.

GRAFICACIÓN DEL ÁREA A UTILIDAD PÚBLICA CON INDICACIÓN DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque/via/calle)

Ver Anexo.

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

Código de Verificación



0202847016480029112018

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

Av. Vicuña Mackenna Poniente N° 6843, oficina 306, La Florida, Santiago de Chile

Teléfono: 2-27855778 / 9-77668279 arqpatricio@gmail.com

14

FORMULARIO 5.3

(C.I.P.-14.4.)

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

29-11-2018
CIP- 164500

OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)

PLANOS O PROYECTOS
Pavimentación
Agua Potable
Alcantarillado de Aguas Servidas
Evacuación de Aguas Lluvias
Electricidad y/o Alumbrado Público
Gas
Telecomunicaciones
Plantaciones y Obras de ornato
Obras de defensa del terreno
Otros(Especificar)

6. CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	ECUICADA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	RECIBIDA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	GARANTIZADA	<input checked="" type="checkbox"/> SI
		<input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> NO

7. DOCUMENTOS ADJUNTOS

<input checked="" type="checkbox"/> PLANO DE CATASTRO	<input type="checkbox"/> PERFILES DE CALLES	<input checked="" type="checkbox"/> ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS DEL I.P.T.
---	---	--

NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente Instrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

K. PAGO DE DERECHOS			\$
TOTAL DE DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N° 8 LGUC)	N°		FECHA
DIO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	1801236685	FECHA 19-11-2018

Profesional responsable: DANIELA MANRIQUEZ ALARCON

NOTA: Este Certificado tiene validez con la firma y timbre correspondiente.

Código de Verificación

0202847016450029112018

FORMULARIO 5.2

(C.I.P.-1.4.4.)

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

29-11-2018

CIP- 164500

IMPORTANTE

BR: 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 VI - 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.

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 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 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

DMA

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

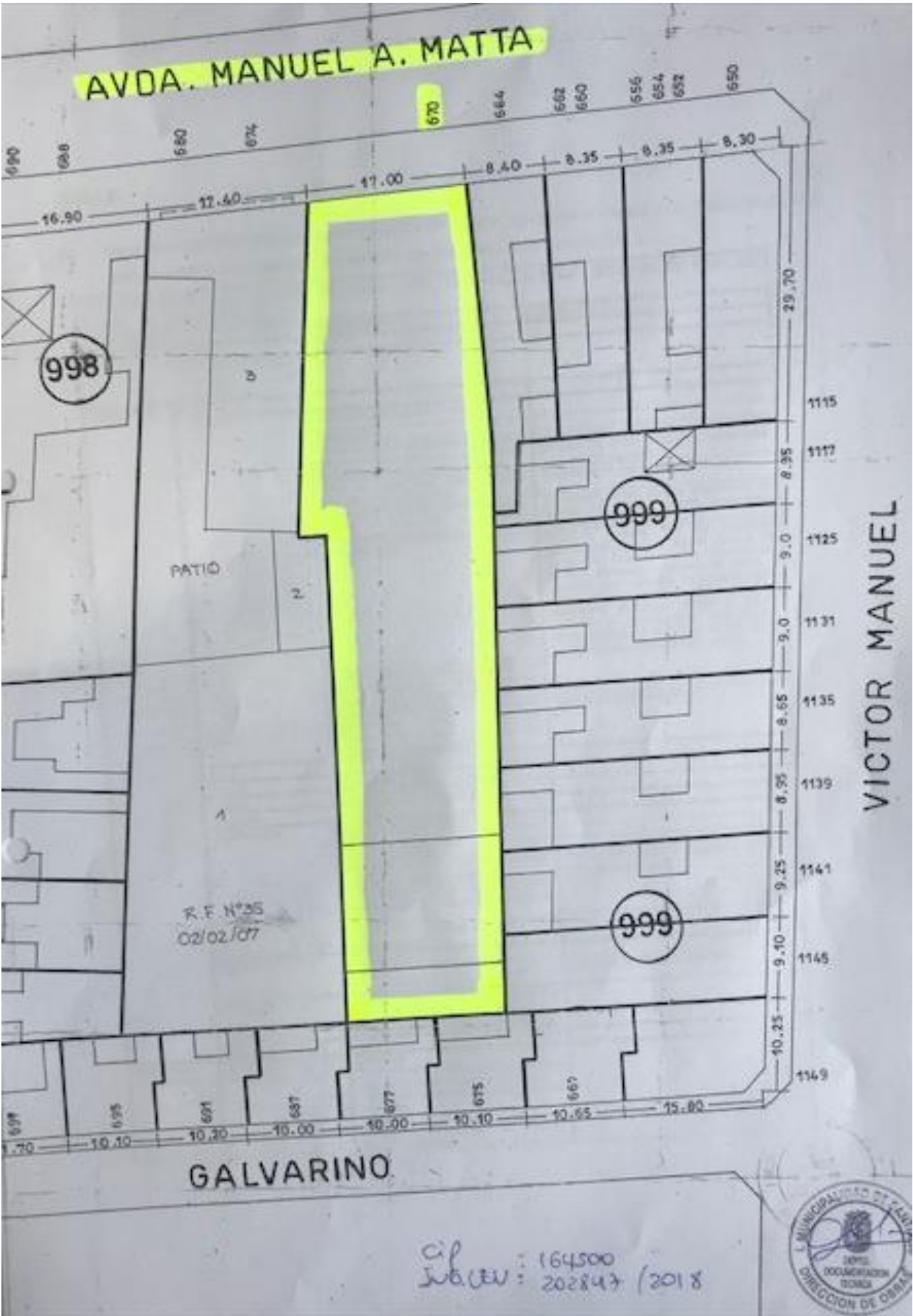
DANIELA MANRIQUEZ ALARCON

Código de Verificación



0202847016450029112018

Verifique la autenticidad de este certificado en <http://www.santiagoonline.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	OBSERVACION
Residencial	Vivienda	
	Edificaciones y locales destinados al hospedaje.	
Equipamiento	Científico	
	Comercio	Discoteca, salón de baile o similar
		Barres 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
		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 típica
		Juegos de azar
		Casinos de juegos
		Maquinaria de juegos computacionales, video, electrónicos o mecánicos.
		Maquinaria de juegos de habilidad o destreza como pin ball, cascada, ruleta y/o similares.
		Parques y recintos cerrados de recreación.
Salud	Cementerios	
	Morgues	Salvo las asociadas a hospitales
	Crematorios y/o cinerarios	
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 E14.	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 (patio 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
		Vivienda	2,0	
4	Coeficiente máximo de constructibilidad	Otros usos	3,1	
5	Densidad máxima (Hab/Ha)		1.140	
6	Sistema de agrupamiento		Aislado Paseado Continuo	
7	Altura máxima (m) Para todos los sistemas de agrupamiento no se permitirá exceder la altura máxima de edificación		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.
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 (hab/M2)		1.600	
6	Sistema de agrupamiento		Continuo	
7	Altura máxima (m)		16	
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)	150
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 (Habit/Ha)	865
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.

			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 mall, galerías comerciales o que enfrente la vía pública
		Supermercados	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, servientros y/o centros de servicio automotriz.	
	Culto		
	Cultura		
	Deporte	Equipamiento Mediano y Mayor	
	Educación		
	Esparcimiento	Zoológicos	
		Circos y/o parques de entreteniones.	
		Locales de apuesta hipica	
		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	Cementerios	
		Morgues	Exceptuándose las complementarias a hospitales
		Crematorios y/o cinerarios	
	Seguridad	Bases militares, cuarteles, cárceles y/o centros de detención.	
	Servicios	Estacionamiento comercial edificado y no edificado	Excepto los construidos en subterráneo
	Social		
Actividades Productivas	Taller de la TAP N°1, salvo en Zona Típica emplazada en SE D9, donde rige la TAP N°2a	Imprentas Taller mecánico, vulcanización, pintura y desabolladura 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.	

		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 Vº Bº 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.

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

76

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 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.

17
164500

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, 03/12/1986.

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.

18
10450

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 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

Rol	Descripción	Clase	Superficie	Estado	Sit. Legal	\$/m²	uf/m²	Valor \$	Valor UF
3016-20	Edificio	C	1.397,00	Regular	S/RF	\$ 241.752	8,77	\$ 337.727.514	12.251,69
3016-20	Edificio	B	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	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 deLoyola / 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			1.674,00	2.051,00	77.978	0,00	34,70	9,70
Propiedad Tasada Vs Muestr	(error std 14563 / dstd 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 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 -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	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			1.674,00	2.051,00	77.978	0,00	34,70	9,70
Propiedad Tasada Vs Muestr	(error std 6425,9 / dstd 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 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 -98,2% 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)		
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

Iteraciones Estadísticas	Indice uf/m²
1	35,08
2	34,66
3	34,68
4	34,69
5	34,70
6	34,70

RESUMEN DE ITERACCIONES			
	X	df *	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 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.

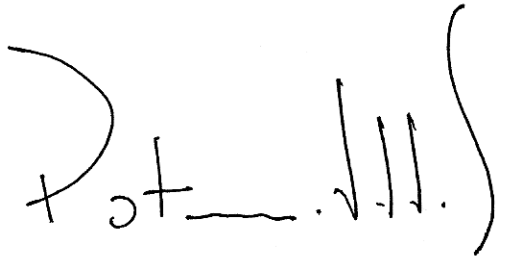
En el momento de realizar este Informe, no se ha tenido conocimiento de situaciones legales o gravámenes que pudieran afectar el valor de la propiedad, y que sean distintas a las que se señalan en el Informe.

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	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