

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.
VºBº Jefe de
Administración

INFORME DE TASACION



CONTENIDO

Reporte de Valoración de Terreno y construcciones

UBICACIÓN

Rivas N° 899, comuna de San Miguel.

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	Rivas N° 899
Comuna	San Miguel, Región Metropolitana
Rol de Avalúo	643-15
Avalúo Fiscal	\$670.334.568, 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° 80 // 22.05.1944
Recepción Final	S/N° // 27.09.1945
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	\$2.800.583.373,21 UF101.596

3. DESCRIPCION DEL SECTOR

3.1 DESTINO DEL SECTOR

Sector nor- oriente de la comuna de San Miguel, definido al sur por eje de Av. Carlos Valdovinos. Zona consolidada con edificaciones de 1 y 2 pisos destinada a habitacional y con comercio de escala vecinal. Posee un nutrido servicio de locomoción colectiva, donde se destaca línea de metro 2 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 nor- oriente de la comuna de San Miguel, desarrollado a través de comercio y edificación de tipo industrial de mediana a larga data, siendo un sector consolidado, definido por el PRC de San Miguel.

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 Gran Avenida, al poniente de la propiedad en estudio, con equipamiento de tipo comercial de escala comunal, educacional, religioso, hospitalario, de abastecimientos y de esparcimiento.

3.5 MOVILIZACION

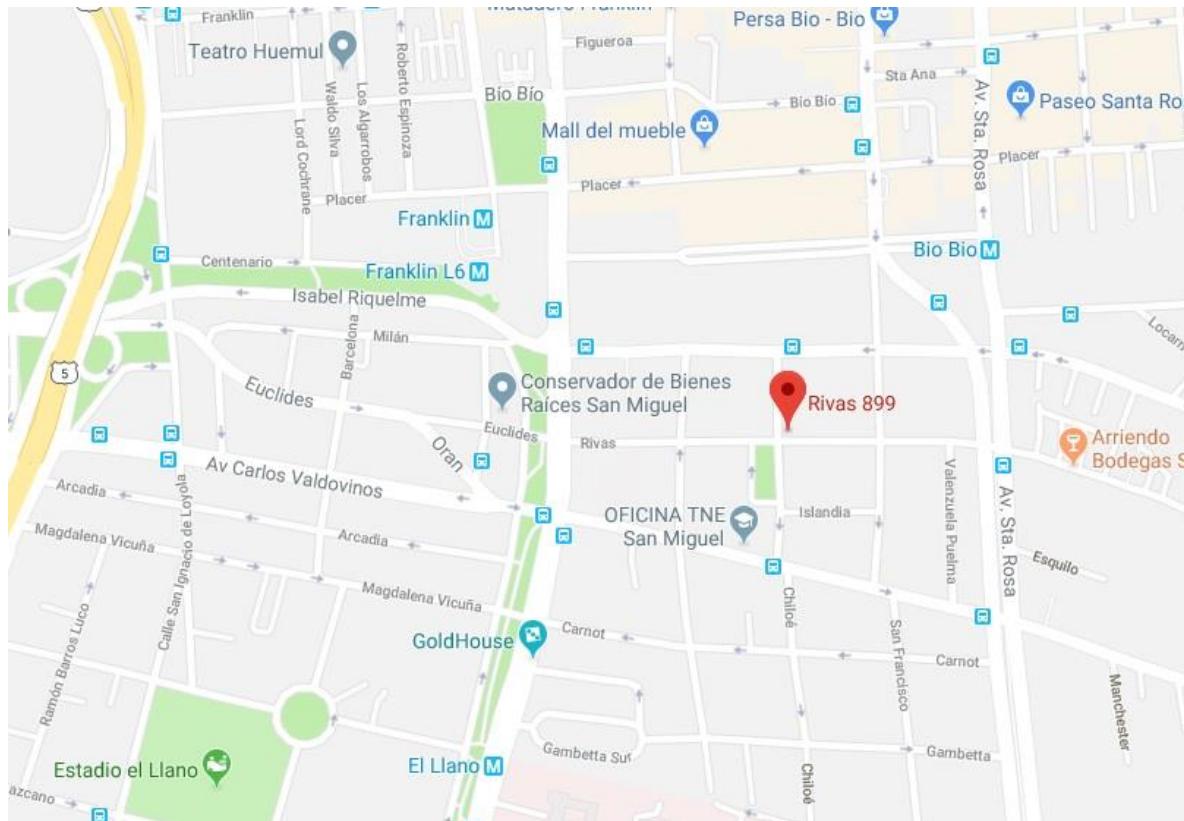
Locomoción colectiva por vía Troncal en Av. Carlos Valdovinos.

3.6 TENDENCIA DEL SECTOR

Sector consolidado, de uso mixto de tipo habitacional e industrial. 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.

3.7 NIVEL SOCIO ECONOMICO DEL SECTOR Y CENSO

Nivel medio para el segmento C2 y C3 de la población. 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 al desarrollo de proyectos inmobiliarios en diferentes puntos de la comuna, manteniendo un 100% de población urbana.



4. DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD

Propiedad industrial de 1 piso, destinada a bodega de la Central Nacional de Abastecimiento (CENABAST), actualmente sin uso en evidente estado de abandono con importante deterioro de sus terminaciones e instalaciones. Se emplaza en esquina nor- oriente de calle Rivas con Chiloe. En sector norte de la comuna de San Miguel, colindante con la comuna de Santiago. Presenta construcción de 1 piso siendo galpón con de triple altura con subterráneo.

4.1 DESCRIPCION DEL TERRENO

Terreno de forma irregular- polígono y topografía plana. Emplazado en esquina nor- oriente de calle Rivas con Chiloe, presenta una superficie de **3.230 m²**, con frente de 34,60 mts al sur por calle Rivas y 69,70 mts al poniente por calle Chiloe.

5. ESTRUCTURA Y TERMINACIONES

Construcción de 1 piso + subterráneo, de estructura de Hormigón Armado (Tipo B), en regular estado por falta de mantención al no presentar uso. Presenta pilares de perfil rectangular de Fe anclados al piso con pernos con altura de hombro de 4,70 mts, pisos de radier de hormigón armado a la vista.

5.1 PROGRAMA ARQUITECTONICO

Construcción de 1 piso + subterráneo, con recintos destinados a bodega con sector de oficinas con 3 oficinas y 3 baños.

6. OCCC

No se consideran.

7. FOTOS PROPIEDAD



Patricio Valdés Rodríguez
Arquitecto - Perito Tasador



8. CERTIFICADO SII Y DOM

8.1 Certificado de Avalúo Detallado SII

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	:	SAN MIGUEL
Número de Rol de Avalúo	:	00643 - 00015
Dirección o Nombre del bien raíz	:	RIVAS 899
Destino del bien raíz	:	ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA

AVALÚO TOTAL	:	\$ 670.334.568
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$ 670.334.568
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 Construcción S.I.I.						
Rol	Direccion		Destino Principal	Avaluo	Terreno m2	Construcción m2
643-15	RIVAS 899 -SAN MIGUEL		ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA	\$670.334.568	3230	3408
Detalle Líneas de Construcción						
Correlativo Línea	Codigo	Material	Codigo	Calidad	Codigo Destino	Año Construcción
1	GB	Hormigón Armado	2	Media Superior	ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA	1940
2	B	Hormigón armado.	3	Media	BODEGA Y ALMACENAJE	1940
Total Construcciones						3408

8.2 Certificado de Permiso de Edificación.

(70)

Formulario N.º 4

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL
Dirección de Obras Municipales

Comuna.....

Propiedad Calle

N.º
Dación de linea N.º 371-

Solicitud Edificación Nueva N.º 80

Libreta 404-

Propietario o representante autorizado

Muy señor mío:

Calvo y Cia de profesión Industriales
Domiciliado en Stgo. calle Cármen N.º 196 Ed. respe-
tuosamente expongo, que propone construir un edificio nuevo en la Comuna San Miguel
en la calle Rivas esp. H.º Chile destinado a Industriales
de 1 pisos y de clase G.

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
Alejandro R. de la Torre domiciliado en la calle Vicuña Mackenna
N.º 947 y matrícula bajo el N.º 118 del Registro de «Profesionales».

La obra será ejecutada por Administración Civil, domiciliado
en calle _____ N.º _____, en calidad de Constructor y Con-
tratista y matriculado bajo el N.º _____ del Registro de «Construcciones» y sera supervigi-
lado por _____ domiciliado en calle _____
N.º _____ y matriculado bajo el N.º _____ del Registro de «Profesionales».

La propiedad tiene: 43,50 mtrs. con frente a la calle Rivas
52,45 " frente a la calle Chile
89,80 " fondo a la calle Rivas

Patricio Valdés Rodríguez
Arquitecto - Perito Tasador

Rol 5.1.1.-

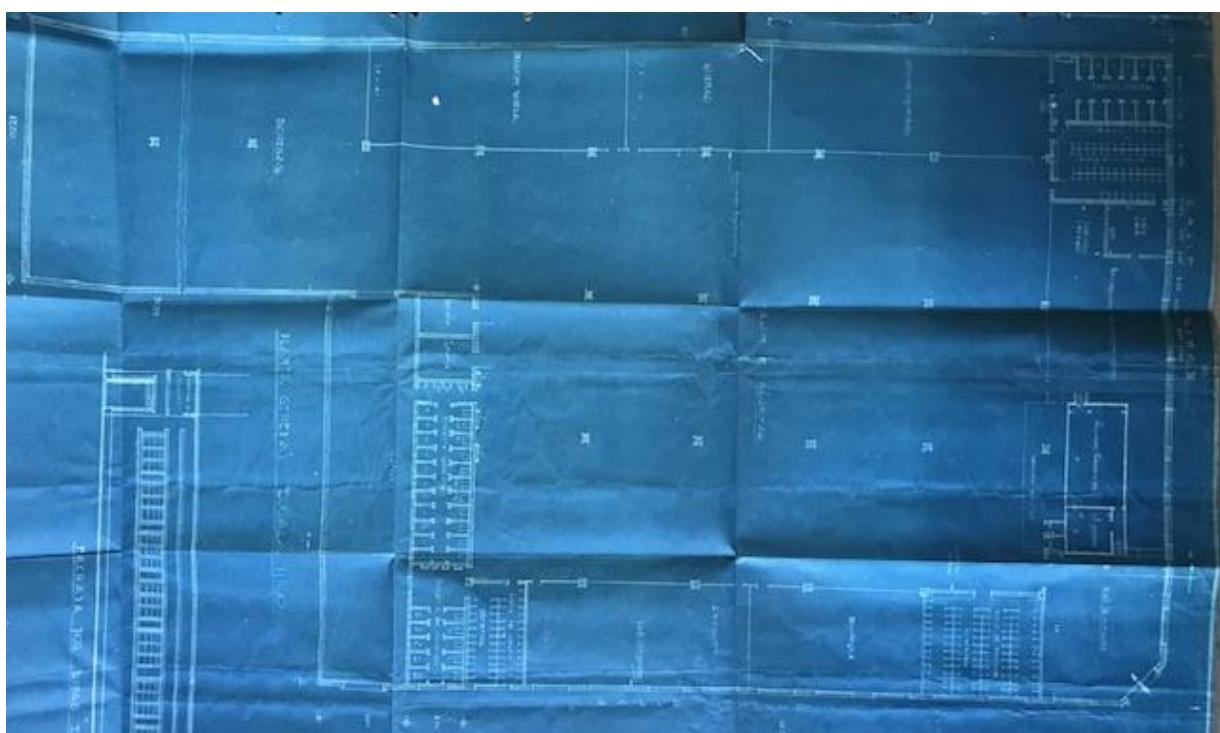
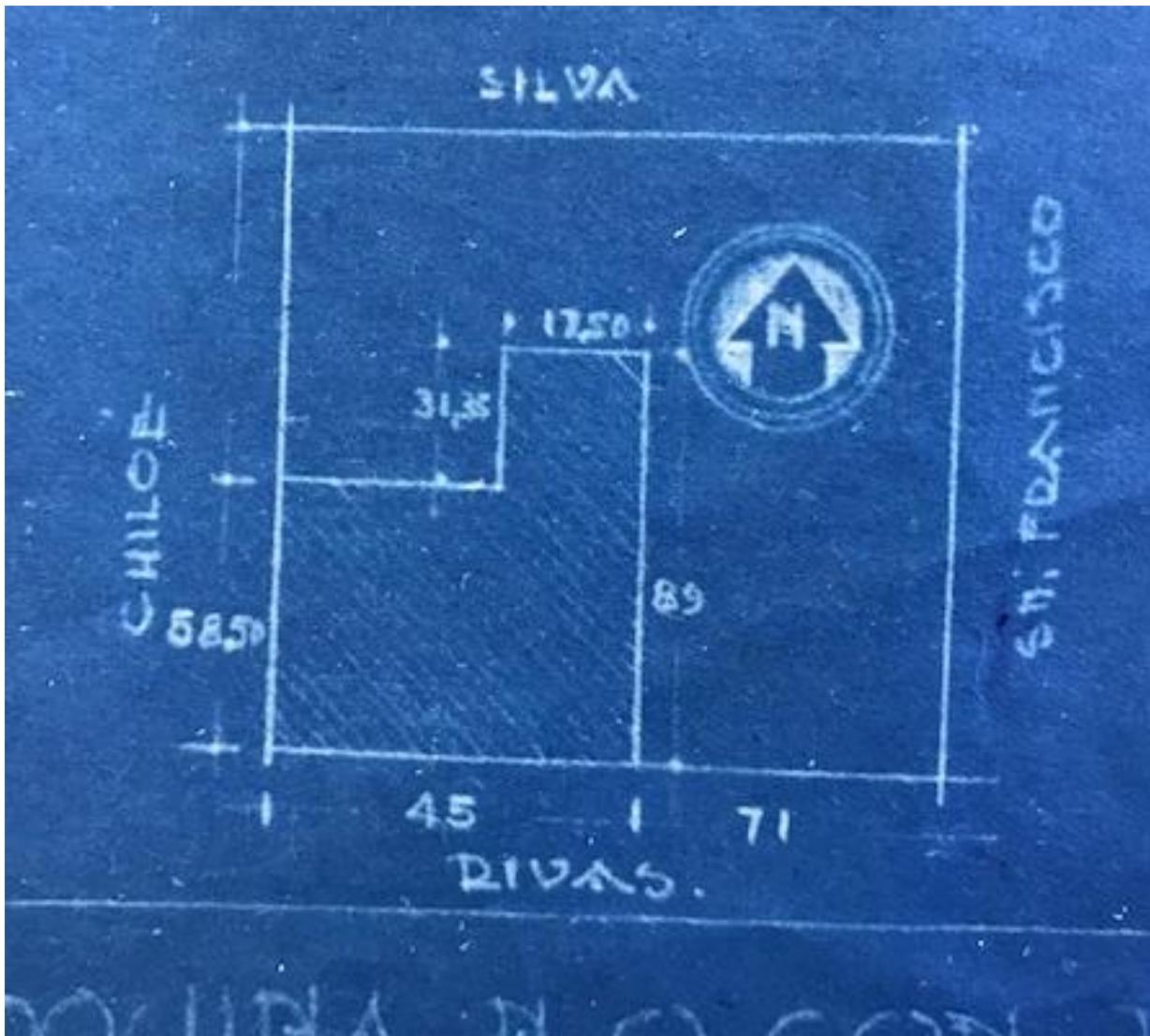
MUNICIPALIDAD DE D.O.M.
SAN MIGUEL
MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL
DOCUMENTACION
TECNICA
D.O.M. 06/11/09-
S.A.V.

DIRECCION: RIVAS N° 899- (Esq. N/0 de Chiloé.-)
PROPIETARIO: CALVO Y CIA.
 (22/05/44) (Industria)

ANTECEDENTES: Permiso de Obra Mayor N° 80 año 1944 / 2900 m²,
R.P.inal S/N°, Ond 428, del 27/09/45 = Industrial. - (Rec: 80/44-)

0643 - 015.-

9. PLANOS





Patricio Valdés Rodríguez
Arquitecto - Perito Tasador

10. CERTIFICADOS DE INFORMES PREVIOS (CIP)

Zona específica que se define como **ZONA Z6 mixto en altura.**

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

1 / 3

	CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS																																
DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL																																	
REGIÓN : METROPOLITANA DE SANTIAGO																																	
<input checked="" type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> RURAL		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 15%;">CERTIFICADO N°</td><td style="width: 85%;">1083</td></tr> <tr><td>FECHA</td><td>20/11/2018</td></tr> <tr><td>SOLICITUD N°</td><td>12278</td></tr> <tr><td>FECHA</td><td>19/11/2018</td></tr> </table>		CERTIFICADO N°	1083	FECHA	20/11/2018	SOLICITUD N°	12278	FECHA	19/11/2018																						
CERTIFICADO N°	1083																																
FECHA	20/11/2018																																
SOLICITUD N°	12278																																
FECHA	19/11/2018																																
1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE</td><td colspan="4">RIVAS</td></tr> <tr><td>LOTEO</td><td>----</td><td>MANZANA</td><td>----</td><td>LOTE</td><td>----</td></tr> <tr><td>ROL S.I.I. N°</td><td>643-15</td><td colspan="4">LE HA SIDO ASIGNADO EL N° 899</td></tr> </table>				A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		RIVAS				LOTEO	----	MANZANA	----	LOTE	----	ROL S.I.I. N°	643-15	LE HA SIDO ASIGNADO EL N° 899															
A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		RIVAS																															
LOTEO	----	MANZANA	----	LOTE	----																												
ROL S.I.I. N°	643-15	LE HA SIDO ASIGNADO EL N° 899																															
2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APlicable(S) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td rowspan="2">PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO</td><td>RES. GORE N° 12</td><td>FECHA</td><td>11/02/2010</td></tr> <tr><td>RES. GORE N° 20</td><td>FECHA</td><td>06/10/1994</td></tr> <tr><td rowspan="2">PLAN REGULADOR COMUNAL</td><td>D.E. N° 2.500</td><td>FECHA</td><td>21/11/2016</td></tr> <tr><td>PUBLICACIÓN DIARIO OFICIAL</td><td>FECHA</td><td>25/11/2016</td></tr> <tr><td>PLANO SECCIONAL</td><td>-----</td><td>-----</td><td>-----</td></tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> URBANA</td><td>EXTENSIÓN URBANA</td><td>RURAL</td><td></td> </tr> </table>				PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	RES. GORE N° 12	FECHA	11/02/2010	RES. GORE N° 20	FECHA	06/10/1994	PLAN REGULADOR COMUNAL	D.E. N° 2.500	FECHA	21/11/2016	PUBLICACIÓN DIARIO OFICIAL	FECHA	25/11/2016	PLANO SECCIONAL	-----	-----	-----	ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO				<input checked="" type="checkbox"/> URBANA	EXTENSIÓN URBANA	RURAL					
PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	RES. GORE N° 12	FECHA	11/02/2010																														
	RES. GORE N° 20	FECHA	06/10/1994																														
PLAN REGULADOR COMUNAL	D.E. N° 2.500	FECHA	21/11/2016																														
	PUBLICACIÓN DIARIO OFICIAL	FECHA	25/11/2016																														
PLANO SECCIONAL	-----	-----	-----																														
ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO																																	
<input checked="" type="checkbox"/> URBANA	EXTENSIÓN URBANA	RURAL																															
3. DECLARATORIA DE POSTERGACIÓN DE PERMISO (Art. 117 LGUC) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>PLAZO DE VIGENCIA</td><td>-----</td></tr> <tr><td>DECRETO O RESOLUCIÓN N°</td><td>-----</td></tr> <tr><td>FECHA</td><td>-----</td></tr> </table>				PLAZO DE VIGENCIA	-----	DECRETO O RESOLUCIÓN N°	-----	FECHA	-----																								
PLAZO DE VIGENCIA	-----																																
DECRETO O RESOLUCIÓN N°	-----																																
FECHA	-----																																
4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 70%;"><input checked="" type="checkbox"/> SI</td><td style="width: 30%;"><input type="checkbox"/> NO</td></tr> </table>				<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO																												
<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO																																
5 NORMAS URBANÍSTICAS (Se adjunta Anexo)																																	
5.1 USOS DE SUELO <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO</td><td colspan="3">Z6 MIXTO EN ALTURA (Según Art. 24º Ordenanza Local)</td></tr> <tr><td colspan="2">USOS DE SUELOS PERMITIDOS: Ver Anexo</td><td colspan="3"></td></tr> <tr> <td colspan="2"> SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA Ver Anexo Zonificación Art. 24º Ordenanza Local </td> <td colspan="2"> DENSIDAD MÁXIMA 1100 hab/há </td> <td> ALTURA MÁXIMA EDIF. Ver Anexo Zonificación Art. 24º Ordenanza Local </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD Ver Anexo Zonificación Art. 24º Ordenanza Local </td> <td colspan="2"> COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO Ver Anexo Zonificación Art. 24º Ordenanza Local </td> <td> OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES Ver Anexo Zonificación Art. 24º Ordenanza Local </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> ADOSAMIENTOS OGUC (*) </td> <td colspan="2"> DISTANCIAMIENTOS OGUC </td> <td> CIERROS ALTURA % TRANSPARENCIA 2,00 60% </td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td> NIVEL DE APLICACIÓN OGUC </td> </tr> </table>				ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO		Z6 MIXTO EN ALTURA (Según Art. 24º Ordenanza Local)			USOS DE SUELOS PERMITIDOS: Ver Anexo					SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA Ver Anexo Zonificación Art. 24º Ordenanza Local		DENSIDAD MÁXIMA 1100 hab/há		ALTURA MÁXIMA EDIF. Ver Anexo Zonificación Art. 24º Ordenanza Local	COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD Ver Anexo Zonificación Art. 24º Ordenanza Local		COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO Ver Anexo Zonificación Art. 24º Ordenanza Local		OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES Ver Anexo Zonificación Art. 24º Ordenanza Local	ADOSAMIENTOS OGUC (*)		DISTANCIAMIENTOS OGUC		CIERROS ALTURA % TRANSPARENCIA 2,00 60%					NIVEL DE APLICACIÓN OGUC
ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO		Z6 MIXTO EN ALTURA (Según Art. 24º Ordenanza Local)																															
USOS DE SUELOS PERMITIDOS: Ver Anexo																																	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA Ver Anexo Zonificación Art. 24º Ordenanza Local		DENSIDAD MÁXIMA 1100 hab/há		ALTURA MÁXIMA EDIF. Ver Anexo Zonificación Art. 24º Ordenanza Local																													
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD Ver Anexo Zonificación Art. 24º Ordenanza Local		COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO Ver Anexo Zonificación Art. 24º Ordenanza Local		OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES Ver Anexo Zonificación Art. 24º Ordenanza Local																													
ADOSAMIENTOS OGUC (*)		DISTANCIAMIENTOS OGUC		CIERROS ALTURA % TRANSPARENCIA 2,00 60%																													
				NIVEL DE APLICACIÓN OGUC																													
<small>(*) Se prohíbe el adosamiento para toda actividad productiva</small>																																	

CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art.2.2.5. N° 2 O G.U.C.)			
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS			
De acuerdo a lo señalado en art. 15º de la Ordenanza Local (Ver Anexo)			
ÁREA DE RIESGO	ÁREA DE PROTECCIÓN	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL
<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR) Área "C". El Bosque	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO (ESPECIFICAR)

5.2 LÍNEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VÍA	
RIVAS		LOCAL	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	15,00 m aprox	ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	7,50 m aprox	CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VÍA	
CHILOE		DE SERVICIO	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	15,00 m aprox	ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	7,50 m aprox	CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VÍA	
-----		-----	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	-----	ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	-----	CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VÍA	
-----		-----	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	-----	ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	-----	CALZADA

5.3 AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)		<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
PARQUE	<input type="checkbox"/>	VIALIDAD	<input type="checkbox"/>
ENSANCHE			
<input type="checkbox"/>			
APERTURA			
<input type="checkbox"/>			
DE LAS SIGUIENTES VÍAS			

GRAFICACION DEL ÁREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA CON INDICACIÓN DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque / vialidad)			

PERFIL DEL ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (Art. 2.2.4)

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

PLANOS O PROYECTOS	
<input type="checkbox"/>	Pavimentación
<input type="checkbox"/>	Agua Potable
<input type="checkbox"/>	Alcantarillados de Aguas Servidas
<input type="checkbox"/>	Evacuación de Aguas Lluvias
<input type="checkbox"/>	Electricidad y/o Alumbrado Público
<input type="checkbox"/>	Gas
<input type="checkbox"/>	Telecomunicaciones
<input type="checkbox"/>	Plantaciones y obras de ornato
<input type="checkbox"/>	Obras de defensa del terreno
<input type="checkbox"/>	Otros (especificar)

6.- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN

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

7.- DOCUMENTOS ADJUNTOS

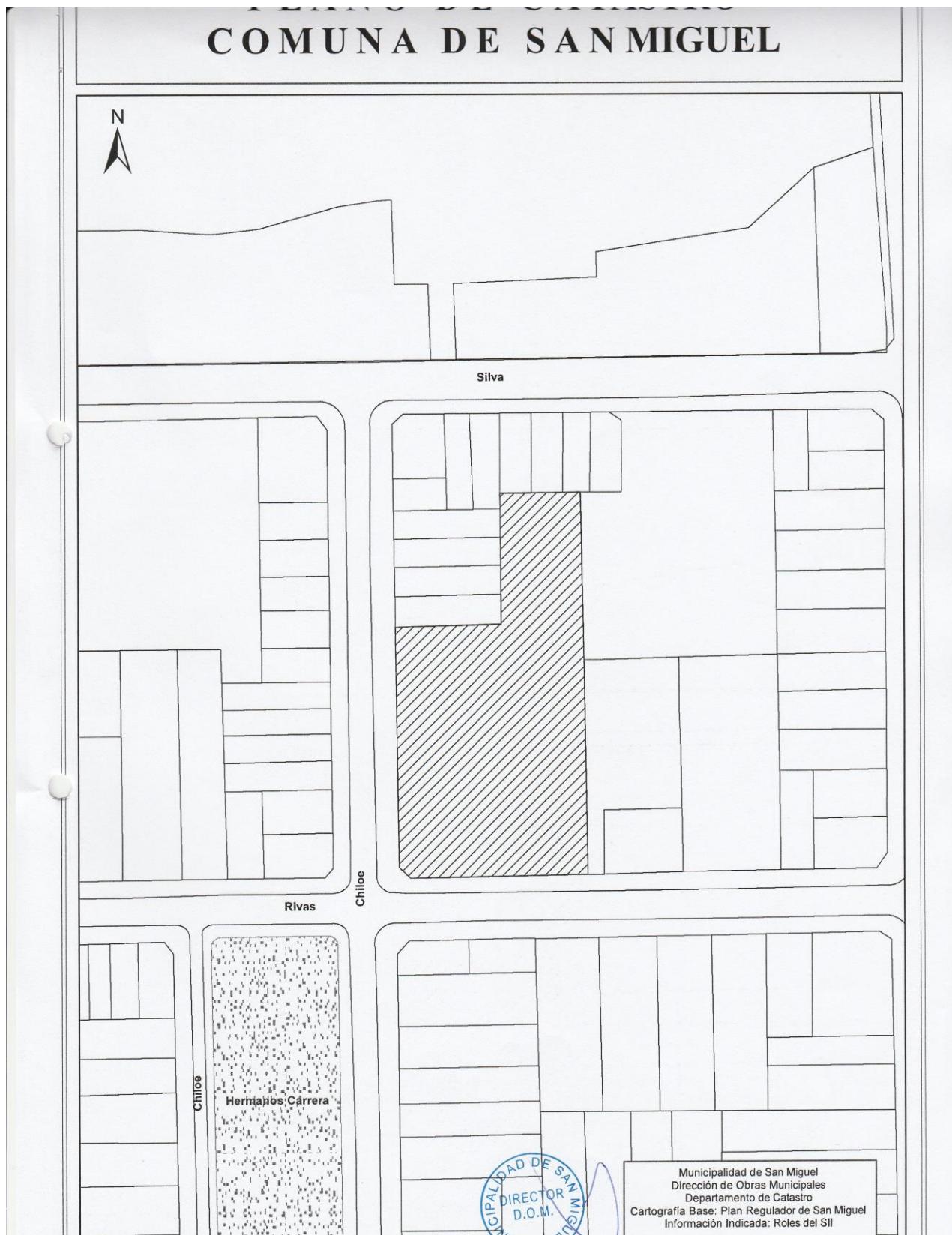
<input checked="" type="checkbox"/> PLANO DE CATASTRO	<input type="checkbox"/> PERFILES DE CALLES	<input checked="" type="checkbox"/> ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS DEL I.P.T.
---	---	--

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.

8.- PAGO DE DERECHOS

TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)	Nº	FECHA
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	Nº 694789	FECHA 19/11/2018







MIXTO EN ALTURA

USOS PERMITIDOS	
Usos	Tipo
Residencial	Vivienda, Hospedaje
Equipamiento	Comercio, Servicios, Culto y Cultura, Esparcimiento, Seguridad, Educación, Salud, Deportivo, Social.
Actividad Productiva	Talleres, bodegaje, Industria Inofensiva.
Infraestructura	De transporte como vías y estaciones de metro. Redes y ductos sanitarios. Infraestructura energética como ductos de distribución de gas y telecomunicaciones.
Áreas verdes	De todo tipo

USOS PROHIBIDOS		
Usos	Tipo	Actividad
Equipamiento	Comercio	Empresa de control de peso de vehículos, reciclaje de papeles, cartones, plásticos y/o envases de cualquier tipo. Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo terminales y depósitos de vehículos en las categorías A3, A4, B2 y B3 (Art. 4.13.7., OGUC.), estaciones de intercambio modal. Ferias libres, venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores (desarmaduría), venta de chatarra.
	Servicios	Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo terminales y depósitos de vehículos en las categorías A3, A4, B2 y B3 (Art. 4.13.7., OGUC.), estaciones de intercambio modal. Terminales externos, (Art. 4.13.10., OGUC.), en todos los tipos de equipamientos.
	Culto y Cultura	Medios de comunicación, tales como, canales de televisión y radio.
	Esparcimiento	Zoológicos, hipódromos, circos y/o parques de entretenimientos, zonas de picnic, quintas de recreo, juegos de habilidad y destreza. Autocine.
	Seguridad	Bases militares y/o cárceles.
	Científico	Centros Tecnológicos, Centros científicos
	Salud	Cementerios, morgue, exceptuándose las complementarias a hospitales, plantas y botaderos de basura,
Actividad productiva	Deportivo	Estadios, medialunas y/o coliseos, autódromos.
	Establecimientos industriales inofensivos, peligrosos, insalubres o contaminantes y molestos	
	Transporte	Vías y estaciones ferroviarias. Terminales de transporte terrestre, Instalaciones o recintos aeroportuarios, rodoviarios y terminales de locomoción colectiva urbana, talleres de metro, helipuertos y servicios relacionados, plantas de revisión técnica. Terminal Agropecuario y/o pesquero
Infraestructura	Sanitaria	Plantas de captación, Distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia, Estaciones de transferencia de residuos, Rellenos sanitarios, Centrales de generación o distribución de energía de gas y de telecomunicaciones.



CUADRO DE NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN, Z6:

Normas Urbanísticas	Uso de Suelo Residencial*	Uso de Suelo de Equipamiento
Superficie de subdivisión Predial mínima	250m ²	500m ²
Antejardín mínimo	3,0m Aislado/pareado/continuo	3,0m Aislado/continuo
Coeficiente ocupación de suelo	0,8	0,8
Coeficiente de constructibilidad	2,5	2,5
Sistema de agrupamiento	Aislado/pareado/continuo	Aislado/continuo
Altura máxima de edificación	Aislado 27m-máximo 10 pisos Pareado/continuo 9m – máximo 3 pisos	Aislado 27m-máximo 10 pisos Pareado/continuo 7m – máximo 2 pisos
Densidad bruta máxima	1100hab/há.	-
Rasantes	OGUC	OGUC
Distanciamientos	OGUC	OGUC
Adosamientos	OGUC	OGUC

Uso de suelo Actividad Productiva	
Superficie predial mínima	500m ²
Coef. Ocupación de suelo y pisos superiores	0,7
Coef. de constructibilidad	2
Agrupamiento	Aislado
Altura Máxima	13m – máximo 4 pisos
Rasantes	OGUC.
Antejardín mínimo	3m

Disposiciones complementarias:

- Los antejardines no pueden utilizarse para estacionamiento de vehículos.
- Se prohíbe el adosamiento para toda actividad productiva.
- Distanciamientos exigibles para toda actividad productiva:
Talleres artesanales (Máximo 3 operarios): Art. 2.6.3. OGUC.
Talleres (máximo 10 operarios): 3m.
Taller de reparación de vehículos, Industria inofensiva y bodegaje: 4m.
- La Dirección de Obras Municipales solicitará a la Secretaría Regional Ministerial de Salud de la Región Metropolitana la fiscalización y seguimiento de los establecimientos industriales de acuerdo a Resolución 5081 del 12.03.93 de SESMA-MINSAL – Diario Oficial de 18 de marzo de 1993 y al Programa de Control de Emisiones de Fuentes Fijas en cuanto a residuos industriales sólidos y generación de contaminantes atmosféricos.



REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS

USOS DE SUELO	DESTINO O ACTIVIDADES	Nº MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS		
		AUTOMOVILES (unidad)	BICICLETAS (unidad)	
VIVIENDA (1)				
Unifamiliar				
	Hasta 100m ² construidos	No consulta.	No consulta.	
	Entre 100m ² y 200 m ² construidos	1 por cada vivienda	No consulta.	
	Superiores a 200m ² construidos.	2 por cada vivienda	No consulta.	
Colectiva o copropiedad inmobiliaria				
RESIDENCIAL	Viviendas sociales	1 por cada 2 viviendas.	1 por cada 3 viviendas	
	Viviendas hasta 140m ² construidos	1 por cada vivienda.	1 por cada 1 vivienda	
	Viviendas de más de 140m ² construidos	2 estacionamientos, aumenta 1 por cada 80m ²	2 por cada 1 vivienda	
HOSPEDAJE				
	Hotel , apart-hotel, residenciales	1 por cada 8 camas	Min 5	
	Motel	1 por cada 2 camas	Min 5	
COMERCIO				
EQUIPAMIENTO	Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados y mercados de más de 500 m ² construidos	1 por cada 50m ² útiles. (2)	1 por cada 200m ² útiles. Min 6 un	
	Centros comerciales, agrupación comercial, grandes tiendas, supermercados y mercados de entre 200 a 500 m ² construidos	1 por cada 75m ² útiles., Mínimo 3 un.	1 por cada 150 m ² útiles. Min 3 un.	
	Locales comerciales (venta minorista)	1 por cada 120 m ² útiles	No consulta	
	Materiales de construcción, ferias, venta de automóviles, estación de servicio	1 por cada 150m ² de recinto (2) Mínimo 3 un.	No consulta.	
	Venta minorista de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos. Venta de maquinaria. Mínimo 3 estacionamientos.	1 por cada 150 m ² de recinto. Mín. 3 un. Si el predio cuenta con otro equipamiento dicha superficie estará regida por el requerimiento de dotación de estacionamientos de dicho equipamiento. (2)	No consulta.	
	Restaurantes, fuentes de soda, bares y discotecas.	1 por cada 75 m ² útiles.	Min 5.	
	SERVICIOS			
	Oficinas públicas y privadas, servicios profesionales, agrupaciones de oficinas, de más de 500 m ² construidos	1 por cada 75m ² útiles (2)	1 por cada 100 m ² útiles.	
	Oficinas públicas y privadas, servicios profesionales, agrupaciones de oficinas, menores a 500m ² construidos	1 por cada 75m ² útiles	1 por cada 100 m ² útiles.	
	EDUCACIÓN			
	Educación preescolar	1 por cada 60 alumnos	Min 5.	
	Educación básica y media	1 por cada 30 alumnos	Min 20.	
	Educación técnica y superior	1 por cada 10 alumnos	Min 20.	
SALUD				
	Hospitalización	0,2 por cada unidad de cama	Min 5.	
	Consultas y centros médicos, unidades de tratamiento (1)	1 por cada 75 m ² útiles	1 por cada 100 m ² útiles.	



EQUIPAMIENTO	CULTO y CULTURA		
	Catedral, iglesia, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas y similares	1 por cada 30 m ² útiles	Min 5.
	Salas de exposición o difusión, centros de convenciones, culturales, museos, galerías de arte, bibliotecas	1 por cada 150 m ² útiles	1 por cada 100 m ² útiles.
	Cines, teatros, auditorios	1 por cada 50 espectadores.	1 por cada 20 espectadores.
	Establecimientos de medios de comunicación, canales de televisión, radio y prensa escrita	1 por cada 150 m ² útiles	1 por cada 100 m ² útiles.
	ESPARCIMIENTO		
	Entretenciones al aire libre, zonas de picnic, parques de entretenciones	1 cada 200 m ² de recinto	1 cada 200 m ² de recinto
	Juegos de habilidad o destreza, juegos electrónicos o mecánicos.	1 cada 150 m ² útiles	1 cada 100 m ² útiles.
	DEPORTIVO		
	Centros y Clubes deportivos, gimnasios	1 por cada 80 m ² útiles	1 cada 80 m ² útiles. Min 5.
	Estadios	1 por cada 25 espectadores	1 cada 100m ² útiles. Min 5.
	Canchas de tenis, squash y bowling	1 por cada cancha	1 por cancha
	Multicanchas, u otra cancha de deporte de hasta 20 jugadores o participantes	1 por cada cancha	2 por cada cancha
	Canchas de futbol, futbolito, hockey, rugby u otro deporte de más de 20 jugadores o participantes	2 por cada cancha	Min 5.
	Piscinas	1 cada 12 m ² de piscina	Min 5.
	SEGURIDAD		
	Unidades policiales, cuarteles de bomberos	1 por cada 70 m ² útiles	1 por cada 100 m ² útiles.
	SOCIAL		
	Sedes de juntas vecinales, centros de madres, clubes sociales, locales comunitarios mayores a 200 m ² útiles	1, incrementándose 1 cada 75 m ² útiles por sobre los 200 m ² .	1 por cada 100 m ² útiles. Min 3
	CIENTÍFICO		
	Todos los establecimientos	1 por cada 150 m ² útiles	1 por cada 100 m ² útiles.

ACTIVIDAD PRODUCTIVA	TALLERES		
	Talleres inofensivos o Talleres artesanales entre 200 a 500m ² construidos.	Inferiores a 200 m ² útiles no consulta.	Inferiores a 200 m ² útiles no consulta.
		1 por cada 75m ² útiles. Mínimo 3.	1 por cada 100 m ² útiles.
	Talleres inofensivos o Talleres artesanales superiores a 500m ² construidos.	1 por cada 75m ² útiles. Mínimo 3. (2)	1 por cada 100 m ² útiles.
	Establishimiento reparación de vehículos.	1 por cada 150 m ² útiles. Mínimo 3.	1 por cada 100 m ² útiles.
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO			
	Industria y almacenamiento	1 por cada 200 m ² útiles. Mínimo 3. (2)	1 por cada 100 m ² útiles.

ESTACIONAMIENTOS
DIRECTOR D.O.M.



INFRAESTRUCTURA	VIALIDAD Y TRANSPORTE		
	Terminal ferroviario	10 por cada andén	Min 10.
	Terminal rodoviario	3 por cada andén	Min 10.
	ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA EXCLUSIVA Y ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA CON SEGREGACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE RESIDUOS.		
	Espacio de maniobra o estacionamiento de camiones recolectores	1 por cada 1.500 m ²	No consulta.
	Estacionamiento camiones semirremolque	1 por cada 5 estacionamientos de camiones recolectores	No consulta.

(1) Se exigirá estacionamientos de visita de acuerdo artículo 7.1.2.9. del P.R.M.S.

(2) Adicionalmente se dispondrá de estacionamientos para buses, camiones y similares de acuerdo al artículo 7.1.2.9. del PRMS.

La aplicación del Artículo 2.4.1. bis. en lo referente al cumplimiento de la exigencia de descontar parte de los estacionamientos requeridos para automóviles, por los de bicicletas, se hará de acuerdo a la siguiente proporción: 1 estacionamiento de bicicleta por cada 25 estacionamientos de automóviles, para destino habitacional; y de 1 estacionamiento de bicicleta por cada 10 estacionamientos de automóviles, para destino equipamiento.



11. ORIGEN MEDIDAS

El origen de las medias de la propiedad emplazada en calle Rivas N° 899 se basa en expediente de DOM de San Miguel 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	\$/m ²	uf/m ²	Valor \$	Valor UF
643-15	útil	m ²	3.230,00	Irregular	Plana	\$ 537.809	19,51	\$ 1.737.121.658	63.017,30
Sub Total			3.230,00			\$ 537.809	19,51	\$ 1.737.121.658	63.017,30

12.2.- Construcciones

Rol	Descripción	Clase	Superficie	Estado	Sit. Legal	\$/m ²	uf/m ²	Valor \$	Valor UF
643-15	Galpón	B	3.198,00	Regular	C/RF	\$ 321.968	11,68	\$ 1.029.655.030	37.352,64
643-15	Subterráneo	B	210,00	Regular	C/RF	\$ 160.984	5,84	\$ 33.806.685	1.226,40
Sub Total			3.408,00			\$ 312.049	11,32	\$ 1.063.461.715	38.579,04

12.3.- Obras Complementarias

Rol	Descripción	Unidad	Cantidad	Valor \$	Valor UF
643-15		Global	1	\$ 0	0,00
				\$ 0	0,00
				\$ 0	0,00
Sub Total			1	\$ 0	0,00

Valor Comercial:		\$	2.800.583.373,21	U.F.:	101.596
Valor Liquidez:	80%	\$	2.240.466.698,57	U.F.:	81.277
Valor Seguro:		\$	1.063.461.715,04	U.F.:	38.579

12.2 ANÁLISIS DE MERCADO

12.2.- ANÁLISIS DE MERCADO

12.2.- Muestra Mercado locales

Dirección	Fuente Referencia	Relación	m ² Terreno	m ² Const.	Valor UF	OO.CC	uf/m ² T	uf/m ² C
jose joaquin prieto / la marina	cpi Código: 4417955	Similar	3.200	1.300,00	57.000	200	14,00	9,23
Santa Rosa / Departamental	cpi Código: 4356512	Similar	2.340	1.500,00	39.000	200	10,00	10,27
Av. Santa Rosa / San Miguel	cpi Código: 4439540	Similar	6.200	6.000,00	155.000	300	15,00	10,28
Santa Rosa/ San Miguel	cpi Código: 4439542	Similar	2.000	1.200,00	30.000	300	9,00	9,75
Resumen de La Muestra	Promedio Matemático		3.435,00	2.500,00	70.250	250,00	12,00	11,51
Propiedad Tasada			3.230,00	3.408,00	101.596	0,00	19,51	11,32
Propiedad Tasada Vs Muestra	(error std 28802 / dstd 57604,25		-6%	36%	44,6%		0%	-2%

12.3.- Diagnóstico Profesional

De todas los datos levantados en el sector, se seleccionaron 4 referencias de venta, con lo cual se llegó a determinar un valor promedio de 11,51UF/m² construido, asumiendo que las OOCC tienen cierta similitud con el bien tasado, en un valor cercano a 250UF. Lo anterior, en términos de valores unitarios, representa una desviación de -1,7% 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 101596, que comparado con el valor promedio de las ofertas, presenta una desviación de 44,6%, en un escenario muestral que va desde las UF 30000 a UF 155000.

12.2.- Muestra Mercado terrenos

Dirección	Fuente Referencia	Relación	m ² Terreno	m ² Const.	Valor UF	OO.CC	uf/m ² T	uf/m ² C
Carlos Valdovinos - Santa Rosa	cpi Código: 4050995	Similar	3.303		66.060	0	20,00	0,00
Alcalde Pedro Alarcon/Gran Av	cpi Código: 4317388	Similar	1.050	0,00	16.800	0	16,00	0,00
Álvarez de Toledo / Santa Rosa	cpi Código: 4249672	Similar	7.700	0,00	100.100	0	13,00	0,00
Gran Av Jose Miguel C 4300	cpi Código: 3772834	Similar	1.485	0,00	19.305	0	13,00	0,00
San Isidro 2201, Santiago	cpi Código: 4399483	Similar	3.400	0,00	95.200	0	28,00	0,00
Franklin- Arturo Prat	cpi Código: 3485549	Similar	2.570	0,00	57.825	0	22,50	0,00
San Ignacio / Ñuble	cpi Código: 4260304	Similar	1.880	0,00	46.000	0	24,47	0,00
jose joaquin prieto / la marina	cpi Código: 4426311	Similar	3.200	0,00	57.440	0	17,95	0,00
Resumen de La Muestra	Promedio Matemático		3.073,50	0,13	57.341	0	19,36	-17410,73
Propiedad Tasada			0,00	3.408,00	101.596	0,00	19,51	29,81
Propiedad Tasada Vs Muestra	(error std 10821 / dstd 30605,39		-100%	2726300%	77,2%		0%	-100%

12.3.- Diagnóstico Profesional

De todas los datos levantados en el sector, se seleccionaron 8 referencias de venta, con lo cual se llegó a determinar un valor promedio de -17410,73UF/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 -100,2% 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 101596, que comparado con el valor promedio de las ofertas, presenta una desviación de 77,2%, en un escenario muestral que va desde las UF 16800 a UF 100100.

12.3 ANÁLISIS ESTADISTICO

METODO ESTADISTICO DE HUBER TIPO M: 8 REFERENTES (UNA SOLA MUESTRA ATIPICA)							
Nº		DATA (xi - med)					
1	13,00	6					
2	13,00	6					
3	16,00	3					
4	17,95	1					
5	20,00	1					
6	22,50	4					
7	24,47	5					
8	28,00	9					
	Σ	35					
1	Desviacion medianal	18,98					
2	Multiplicar *2	38					
3	MAD	4					
4	SMDA	1,483					
5	desviacion Estandar Robusta	6,49					
6	$\epsilon = 1,5$	9,74					
	X - ϵ	9,24					
	X + ϵ	28,71					
3era iteración, no puede haber ningun valor superior a :							
28,95							
1	13	-6	42				
2	13	-6	42				
3	16	-3	12				
4	18	-2	2				
5	20	1	0				
6	23	3	9				
7	24	5	25				
8	28,95	9	90				
	Σ	222					
	(n-1)	7					
1	calcular promedio robusto	19,48					
2	Desviación Estandar	5,64					
3	des est robusta	1,134					
6	$\epsilon = 1,5$	9,59					
	X - ϵ	9,90					
	X + ϵ	29,07					
2da iteración, no puede haber ningun valor superior a :							
28,71							
1	13	-6	42				
2	13	-6	42				
3	16	-3	12				
4	18	-2	2				
5	20	1	0				
6	23	3	9				
7	24	5	25				
8	28,71	9	86				
	Σ	218					
	(n-1)	7					
1	calcular promedio robusto	19,45					
2	Desviación Estandar	5,58					
3	des est robusta	1,134					
6	$\epsilon = 1,5$	9,49					
	X - ϵ	9,96					
	X + ϵ	28,95					
4ta iteración, no puede haber ningun valor superior a :							
29,07							
1	13	-6	42				
2	13	-6	42				
3	16	-3	12				
4	18	-2	2				
5	20	1	0				
6	23	3	9				
7	24	5	25				
8	29,07	10	92				
	Σ	225					
	(n-1)	7					
1	calcular promedio robusto	19,50					
2	Desviación Estandar	5,67					
3	des est robusta	1,134					
6	$\epsilon = 1,5$	9,64					
	X - ϵ	9,86					
	X + ϵ	29,14					
5ta iteración, no puede haber ningun valor superior a :							
29,14							
1	13	-7	42				
2	13	-7	42				
3	16	-4	12				
4	18	-2	2				
5	20	0	0				
6	23	3	9				
7	24	5	25				
8	29,14	10	93				
	Σ	226					
	(n-1)	7					
1	calcular promedio robusto	19,51					
2	Desviación Estandar	5,68					
3	des est robusta	1,134					
6	$\epsilon = 1,5$	9,66					
	X - ϵ	9,84					
	X + ϵ	29,17					
6ta iteración, no puede haber ningun valor superior a :							
29,17							
1	13	-7	42				
2	13	-7	42				
3	16	-4	12				
4	18	-2	2				
5	20	0	0				
6	23	3	9				
7	24	5	25				
8	29,17	10	93				
	Σ	227					
	(n-1)	7					
1	calcular promedio robusto	19,51					
2	Desviación Estandar	5,69					
3	des est robusta	1,134					
6	$\epsilon = 1,5$	9,68					
	X - ϵ	9,83					
	X + ϵ	29,19					
Grafico Metodo Huber							
RESUMEN DE ITERACIONES							
1	X	d*	Variación %				
2							
3							
4							
5							
6							
RESULTADO uf/m²							
19,51							

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 calle Rivas, concentrándose los proyectos inmobiliarios al sur de la propiedad por calle Carlos Valdovinos y al poniente por el eje de Gran Avenida. 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 cercana Carlos Valdovinos a mediana distancia de la propiedad analizada y la más distante Gran Avenida.

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 57.341, con terreno de 3.073,50 m², lo que otorga un índice de 19,36 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 19,51 uf/ m² de terreno, según análisis estadístico de muestras de mercado.

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

13. DECLARACION DE PROBIDAD E INDEPENDENCIA DE LA VALORACION

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

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

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

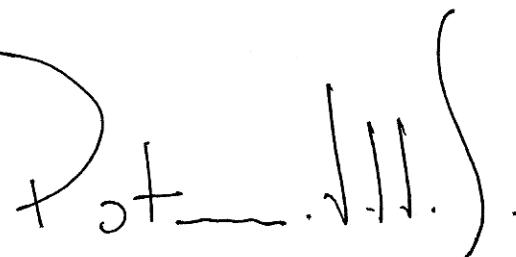
En el momento de realizar este Informe, no se ha tenido conocimiento de situaciones legales o gravámenes que pudieran afectar el valor de la propiedad, y que sean distintas a las que se señalan en el Informe.

Patricio Valdés Rodríguez
Arquitecto - Perito Tasador

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

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

Fecha de tasación	20 de diciembre de 2018
Valor de la UF a la Fecha	\$ 27.565,79
Tasación de propiedad	\$2.800.583.373,21 UF101.596



Patricio Valdés Rodríguez
Arquitecto