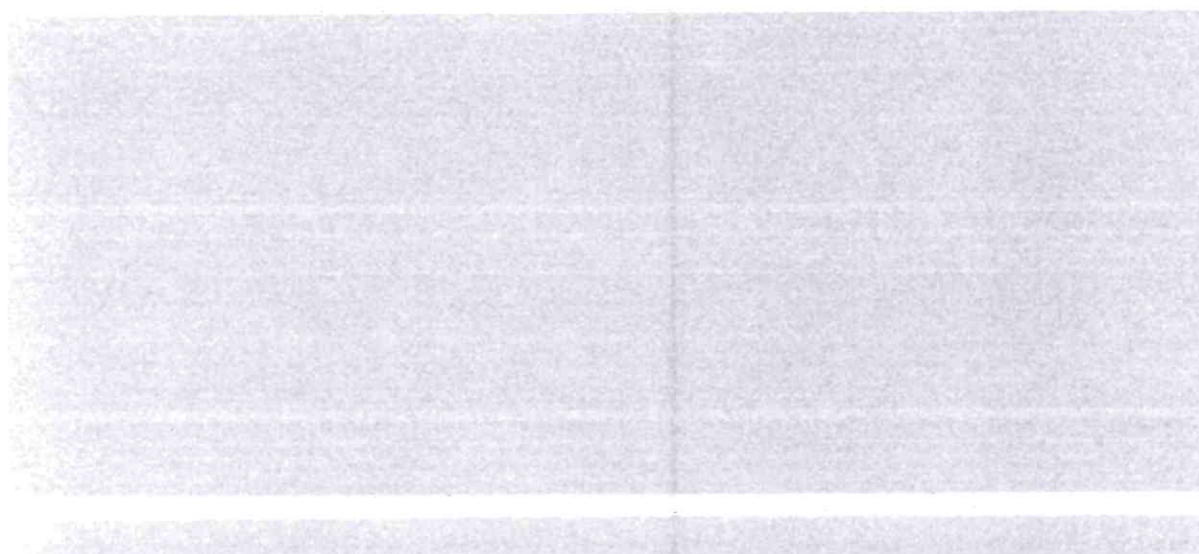


INFORME DE TASACIÓN

V21-153

Parte Chacra San Enrique - Santa Ana
Talagante



INFORME DE TASACIÓN

1.- INFORMACIÓN DEL CLIENTE

Cliente: Guillermo Herrera

Folio VALTA: V21-153

Fecha Tasación: 24-06-21
Valor UF: \$29.892,04

2.- INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD ANALIZADA

Dirección: Parte Chacra San Enrique - Santa Ana
Comuna: Talagante
Ciudad: Región Metropolitana
Tipo de Propiedad: Terreno con potencial inmobiliario.

Rol: 507-7
Avalúo Fiscal: \$119.572.823

PLANO DE UBICACIÓN



3.- OBSERVACIONES PREVIAS

El presente informe tiene por finalidad indicar el valor de suelo recomendable bajo parámetros de evaluación de una hipótesis inmobiliaria, la cual es resultado de la aplicación de normativas, estudios de cabida simplificados, y mercado inmobiliario. Así en base al principio de mayor y mejor uso, y considerando la superficie del bien analizado, su ubicación, potencial y morfología, se estima que este puede ser objeto de una etapa inicial a un proyecto inmobiliario. Bajo esta metodología la cual da como resultado un valor de suelo aplicable según metodologías que respaldan el mayor valor que estaría dispuesto a pagar un desarrollador inmobiliario por la propiedad en referencia considerando que se respetan las variables establecidas en la evaluación.

3.1.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN EN ANÁLISIS

La propiedad analizada corresponde a un terreno plano, sin pendientes de forma irregular, emplazado en sector urbano de la comuna de Talagante, en límites sur-orientales de la comuna. El terreno presenta una superficie de 34.266 m² según levantamiento satelital. Morfología de terreno es comprobada con plancheta catastral del SII. Se recomienda realizar levantamiento topográfico para establecer superficies y deslindes. Emplazado en dos zonas del PRC de Talagante. Cuenta con 19.755 m² ubicados en zona ZU-5 netas (descontadas afectaciones), y 3.476 m² ubicados en zona ZP netas (descontadas afectaciones). Por lo que la superficie afectada corresponde a 11.057 m². Esta superficie corresponde a afectaciones a utilidad pública por Autopista del Sol, Camino Melipilla, Vía Ferrea Poniente y Parque Talagante.

3.2.- RESUMEN DE VALORES / ANÁLISIS SENSIBILIDAD FLUJO CAJA

Se recomienda como valor comercial UF 41.242 considerando que el terreno presenta potencial inmobiliario a pesar que cuenta con una superficie de 11.057 m² destinados a expropiaciones, lo que equivale a un 32,24% del terreno total. Para efectos de definir el valor de tasación se realiza una evaluación de proyecto en la cual se propone desarrollar casas de dos pisos de superficie 72 m² construidos en terrenos de 175 m² en formato de copropiedad inmobiliaria tipo A en la cual se puede subdividir en menos de la superficie predial mínima establecida por la normativa del sector; en este caso se considera como ítem a fundamentar el desarrollo inmobiliario máximo la densidad, la cual arroja una cabida de 79 casas. Es así como se establece un costo de construcción de 21 UF/m² sobre suelo y 0,6 UF/m² de urbanización. Para los gastos generales se estiman en un 20%. Se propone una rentabilidad del 13%, velocidad de venta de 3 unidades al mes, con un plazo total de venta de 2,3 años. Se considera un plazo de construcción de 18 meses. Bajo este escenario se considera que la factibilidad de efectuar el proyecto es alta considerando que existe escasa oferta y alta demanda de vivienda en la plaza.

4.- IDENTIFICACION PROFESIONAL

Nombre Tasador: Sergio Pizarro Fuentes
RUI: 13.568.391-4
Profesión: Arquitecto



Descripción Profesional:
Arquitecto, Diploma en Tasaciones, Diploma en Evaluación de
Proyectos Inmobiliarios, Perito Tasador (Corte de Apelaciones de
Santiago, San Miguel, Rancagua).

VALOR TOTAL TASACIÓN

VALOR TOTAL (\$):	\$1.224.590.114
VALOR TOTAL (UF):	41.242,00

6.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

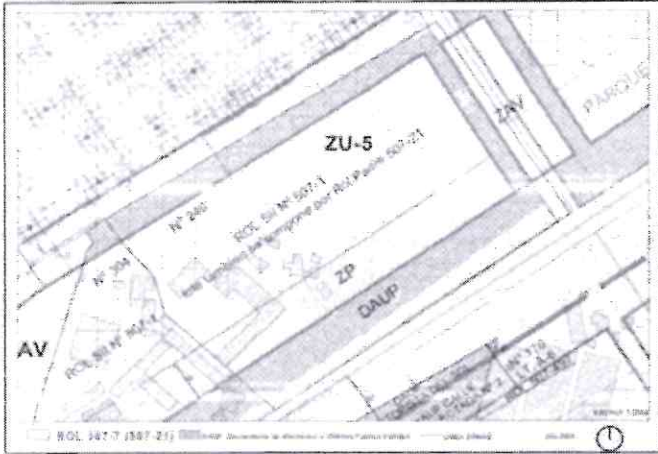
El sector donde se emplaza la propiedad objeto del presente informe corresponde a sector urbano de uso mixto, tanto residencial como comercial y servicios de la comuna de Talagante, cercano a equipamiento, comercio local, accesibilidad, servicios, colegios; todo a distancia no superior a los 1500 metros. El sector es de antigüedad media 50 años, con edificaciones de altura promedio dos pisos, todo el sector se encuentra en buen estado de conservación global. Presenta urbanización completa, con vías de acceso pavimentadas, áreas verdes conformadas.

7.- URBANIZACIÓN

El sector se caracteriza por presentar urbanización ejecutada de antigüedad superior a los 60 años. Presenta red de alcantarillado subterráneo, red de alumbrado público aéreo en postes, agua potable de red por canalización subterránea, y vías públicas hormigonadas y asfaltadas con aceras de materiales prefabricados.

8.- NORMATIVA

DA TABLERO



USO DE SUELO URBANO		USO DE SUELO URBANO		USO DE SUELO URBANO	
Uso	Descripción	Uso	Descripción	Uso	Descripción
Residencial	...	Residencial	...	Residencial	...
Comercial	...	Comercial	...	Comercial	...
...

Artículo 26. ZP: Zona de Parque
 Zona de uso urbano de Parque, que comprende a los terrenos que se encuentran dentro de una categoría de Parque, Talagante Río Mapocho, el Parque Talagante, Ruta 75-804, Parque Talagante Ruta 75-804 y Parque Lampaquí - San Antonio.

- Uso de Suelo: Recreación, Esparcimiento y Uso de Suelo para el Desarrollo Urbano.
- Área Verde: Parque, Talagante, San Antonio, Área Verde, y Área Verde de Uso de Suelo para el Desarrollo Urbano.
- Infraestructura Urbana: Sistema de alcantarillado y redes de distribución.
- Infraestructura energética: Redes de distribución.

Las intervenciones que se realicen en las áreas verdes solo serán complementarias a las obras previstas en el Plan Municipal, según se detallan a continuación:

- Programa Municipal de Desarrollo del Suelo: 7%
- Programa Municipal de Construcción: 11%

9.- TERRENO

Cuenta con 19.755 m2 ubicados en zona ZU 5 netas (descontadas afectaciones), y 3.476 m2 ubicados en zona ZP netas (descontadas afectaciones). Por lo que la superficie afecta corresponde a 11.057 m2. Esta superficie corresponde a afectaciones a utilidad pública por Autopista del Sol, Camino Melipilla, Vía Ferrea Poniente y Parque Talagante.



CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ		02 de Julio de 2017	
Nombre del propietario	ALFONSO	Rol	10001-0000
Propiedad a nombre de la propiedad	VALTA TASACIONES SAN CARLOS Y S.A.S.A		
Propiedad del propietario	PLAZA DEMOCRACIA ZOFIFRAN		
Ubicación	ESCRIBANA	Comuna	VALPARAISO

Datos para el cálculo de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2017	
Programa de Análisis	Contribución Territorial Cuentas 1 y 2
Área Total	119.272,50
Área Exenta	20.264,00
Área Afecta	99.008,50
Alta Termino de Ejercicio	Setiembre del 2017
Cuota Anual Municipal	121.000
Cuota Mensual Total	10.083,33

NOTA IMPORTANTE: El valor que se indica no está determinado según el procedimiento de Recuento Anual para el cálculo del impuesto territorial. Se recomienda la regularización según el procedimiento correspondiente a una Dirección Comunal de la propiedad.

ANÁLISIS DEL PROYECTO					
TERRENO			CONSTRUCCIÓN		
	N° de lotes:				
	m2	%	m2	m2	%
TOTAL SUPERFICIE BRUTA:	19.755	100%	TOTAL SUPERFICIE BRUTA:	5.688	100%
Expropiaciones y/o cesiones			1° piso	2.844	50,0%
Calles y pasajes	5.927	30,0%	2° piso y superiores	2.844	50,0%
Áreas verdes			Bajo nivel de terreno		
TOTAL SUPERFICIE NETA:	13.828	70,0%	TOTAL SUP. ÚTIL (VENDIBLE)	5.688	100,0%
Superficie lotes:			Superf. Útil / Sup. construida sobre terreno:		100,0%
Construibilidad terreno	0		% Ocupación de Suelo:		50,0%

ANÁLISIS DE EGRESOS				
Costo	UF/m2 bruto	UF/m2 útil	UF	%
Urbanización (UF/m ² T.br)	0.800	2.778	15.804	9,7%
Construcción sobre terreno	21.000	21.000	119.448	73,6%
Construcción bajo terreno				
Costos Construcción		23.778	135.252	83,3%
Gastos indirectos	20%	4.756	27.050	16,7%
TOTAL COSTOS	28.534	28.534	162.302	100%

ANÁLISIS DE INGRESOS							
Tipo de unidad	N° de unidades	Total m2 vendible	m2 prom. x unidad	UF/m2 de venta	UF prom. x unidad	Total UF	%
Casas	79	5.688	72,00	41,00	2.952	233.208	100,0%
TOTAL VENTAS	79	5.688		41,00	2.952	233.208	100%

SÍNTESIS DEL PROYECTO							
	Superficie	% Útil	Total UF	UF por Etapa	% sobre Inversión	% sobre Ventas	UF/m2 (edific. útil)
Terreno Bruto:	19.755		41.242	41.242	20,3%	17,7%	7,25
Terreno Neto:	13.828	70,0%					
Urbanización			15.804	15.804	7,8%	6,8%	2,78
Construcción sobre terreno	5.688		119.448	119.448	58,7%	51,2%	21,00
Costos Construcción	5.688		135.252	135.252	66,4%	58,0%	23,78
Gastos Indirectos:			27.050	27.050	13,3%	11,6%	4,75
Total Inversión (egresos):			208.545	208.545	100%	87,3%	35,78
Total Ventas (ingresos):	5.688	100,0%	233.208	233.208	115%	100%	41,00
Utilidad:			29.663	29.663	14,6%	12,7%	5,22