

INFORME TASACION COMERCIAL

MILLALONGO 22 – LA FLORIDA

REGION METROPOLITANA

Mandante : Partido Demócrata Cristiano

Rol Avalúo : 131-39

Enero 2019

PERITO TASADOR :

Carlos Mancilla Muñoz

R.u.t. [REDACTED]

Arquitecto U. de Valparaíso I.C.A. 8962

Diplomado en Tasación Inmobiliaria PUC

Perito Judicial Corte de Apelaciones de Santiago

I. SOLICITANTE DE LA TASACION Y FINALIDAD

El presente informe de tasación comercial ha sido solicitado por el Mandante, a fin de obtener el justo valor comercial de la propiedad identificada, valor que refleja las actuales condiciones del mercado del sector, las características físicas del inmueble, su calidad, antigüedad y uso, considerando todas las probables restricciones tanto legales, normativas, tributarias u otras, así como los atributos y externalidades positivas de la propiedad y de su entorno. Los valores incluyen, en este caso tanto el valor de lo construido, como el valor de mercado de terreno, para el caso específico de la presente tasación, se trata de terreno más edificaciones (sede partidaria) que se emplazan a media cuadra al sur poniente de Av. Vicuña Mackenna por calle Millalongo. La presente tasación determina en primer término el valor comercial por comparación (en relación a ventas y ofertas comparables) y además determina a petición del mandante el máximo valor alcanzable por proyección inmobiliaria del bien.

Datos Generales de las Propiedades a tasar:

Dirección:	Millalongo 22, La Florida
Roles de Avalúo:	131-39
Propietario:	Partido Demócrata Cristiano
Rut:	71.468.400-0
Uso Actual:	Sede partidaria y social
Destino SII:	Comercio

II. ANTECEDENTES TÉCNICO - LEGALES

A. Visita y Antecedentes:

Se realizó visita de reconocimiento, la propiedad fue visitada interior y exteriormente, pudiéndose constatar el estado de mantención general de lo edificado. Además, se recorrió el entorno inmediato y las vías principales de acceso.

- Antecedentes Legales:

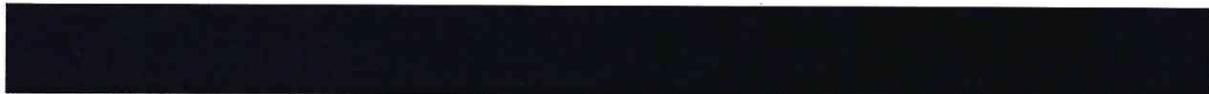
La propiedad se encuentra inscrita a fojas 93.359, Número 133.793 del Registro de Propiedad del año 2017, CBR de Santiago. No se tuvo a la vista el certificado de hipotecas y gravámenes.

- Antecedentes Técnicos Municipales

No se contó con antecedentes municipales referidos a Permisos de Edificación o Recepción Final, sin embargo, se estima que las construcciones existentes son regularizables de acuerdo a la LGUC. Para efectos del mejor y mayor uso probable de esta propiedad (su proyección inmobiliaria) resultaría del todo irrelevante regularizar.

- Antecedentes Tributarios y Financieros

De acuerdo a los antecedentes obtenidos del SII y en la Tesorería General de la República la propiedad cuenta con el siguiente rol y su correspondiente destino, valor de avalúo actualizado y deuda al primer semestre 2019:



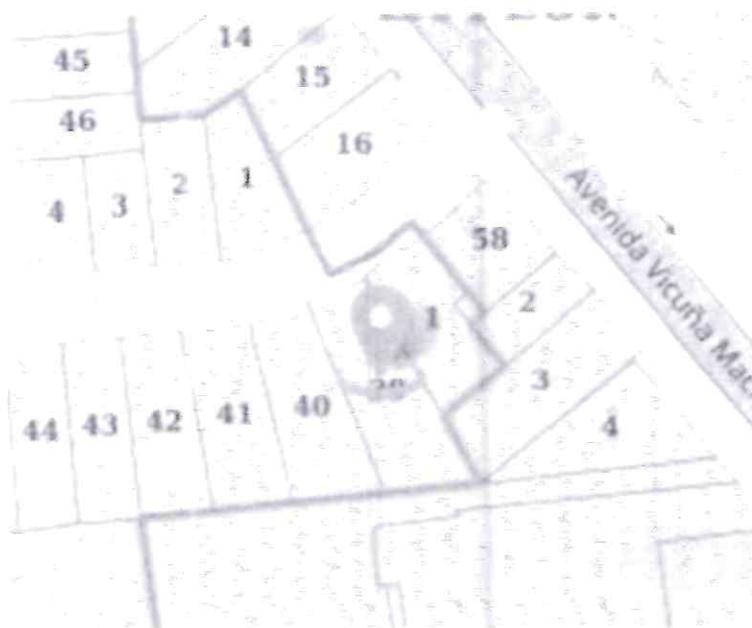
C. Deslindes y Características del Terreno:

Se trata de un terreno de forma alargada semi regular un tanto trapezoidal, plano, los siguientes son los deslindes generales conforme a los títulos legales que se tuvieron a la vista:

DESLINDES :

NORTE: Con calle Millalongo en 11,00 mts
SUR: Con parte Inmobiliaria Eje Vicuña SA en 16,00 mts separado de muro medianero
ORIENTE: Con Ernesto Parra Silva en 29,00 mts separado por muro medianero y con Julio Tapia Ahumada en 13,65 mts separado por muro medianero
PONIENTE: Con Eliana Castillo Chávez en 36,80 mts separado por muro medianero.

En cuanto a la superficie del predio, el título legal expresa que son 51,00 m² lo cual es un claro error, en tanto el SII registra una superficie de 576,00 m². La superficie resultante en tanto por los deslindes es solo de 517,19 m². Aplicando el principio de prudencia se tasa la superficie menor de las observadas.



Plano loteo SII



III. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

A. Características

Contexto:

Sector de variada densidad (más alta en el borde o primera línea de Vicuña Mackenna) de características habitacionales de calidad media a inferior, por viviendas de autoconstrucción, en sitios propios, y algunos edificios torres de departamentos más nuevos, concentrado en algunos sectores bien identificables, como entre Vicuña Mackenna Oriente y Poniente y al poniente de esta última, entre Fresia, Millaray y Atahualpa, pese a la calidad del barrio la localización es muy buena, con buenos accesos y muy buena conectividad, equipamiento apropiado a nivel de barrio y a escala urbana (cercanía a centros comerciales, clínicas) y de regular a buena calidad al igual que la vialidad circundante a los servicios.

Nivel Socio Económico:

El nivel socio económico observado es principalmente medio, en los sectores residenciales preferentemente.

Proyecciones:

Se trata de un sector consolidado con las características previamente descritas, donde prevalece fuertemente el carácter residencial, sin embargo, por las características del tejido urbano y cercanía a vías estructurales, hay posibilidades de usos alternativos para equipamiento (salud, educación, comercio) a escala vecinal y comunal y también posibilidades ciertas de densificar para construcciones de altura, pero para ello es necesario fusionar paños de mayores dimensiones, con lo cual se lograría también una mayor constructibilidad (mayor capacidad de construcción). Puede considerarse un sector de mediana velocidad de cambio.

B. Normativa:

De acuerdo al PRC (Plano Regulador Comunal) de La Florida, el inmueble tasado se encuentra dentro de la Zona de Usos y de Edificación Z-AM.

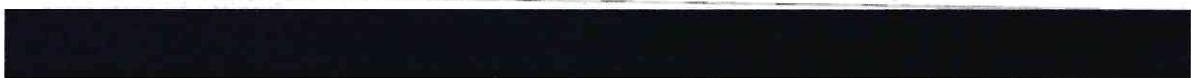
A continuación, la normativa completa de la Zona indicada:

9.5 Z-AM Zona de edificación aislada de altura media

USOS DE SUELO

<i>Usos de suelo permitidos</i>	Todos los no señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B)
<i>Usos de suelo prohibidos</i>	Todos los señalados como prohibidos en el artículo 32, numeral 9, letra B). Además, específicamente en esta zona se prohíbe la instalación de lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • Terminales de transporte terrestre • Edificios de estacionamientos

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN



A) Proyectos de densificación de vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento aislado alto que se desarrollen en predios que enfrenten las vías Américo Vespucio, Lía Aguirre, Walker Martínez, Colombia y el costado oriente de Punta Arenas; deben acogerse a las condiciones señaladas en la tabla siguiente:

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1.000m²

<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0.40
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	2.00
<i>Rasante</i>	70º
<i>Altura máxima</i>	Libre según rasantes
<i>Antejardín</i>	5m. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación
<i>Distancia a medianeros</i>	6m.
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

Estas condiciones de edificación no le serán aplicables a los predios colindantes al Santuario Nacional de Schönstatt y emplazados dentro del polígono conformado por las calles, Walker Martínez, Colombia, Vicente Valdés y La Concepción; dichos predios se regirán por las normas del Área de Edificación E-AM2, de acuerdo a lo graficado en el plano PRLF-1/15."



Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 "Zonas del Sector Centro"

Estas exigencias deben ser aplicadas igualmente en caso de que existan retranqueos de manzanas y/o medie entre el frente predial y la calzada de dichas calles, un área verde o un bien nacional de uso público.

B) Proyectos de densificación de vivienda con o sin equipamiento aislado alto con continuidad baja que se desarrollen en predios que enfrenten la Avenida Vicuña Mackenna Poniente entre Punta Arenas y San Antonio, deben ajustarse a las siguientes condiciones:

a. Las edificaciones deberán incorporar un cuerpo continuo de 7m. de altura, que ocupe en toda su extensión el frente predial. El cuerpo continuo deberá emplazarse obligatoriamente en la línea oficial y, sobre este volumen, no se permite el retranqueo en la edificación aislada.

b. La línea de edificación de la construcción continua será la establecida en los planos PRLF-1/07 edificación, PRLF- 2/07 Uso del suelo y PRLF-3/07 Vialidad Estructurante. A partir de esta línea de edificación y bajo la altura de 7m., la profundidad de la construcción continua en los deslindes comunes será equivalente a un mínimo de 20% y máximo de 40% del deslinde. Esta profundidad máxima equivalente al 40% del deslinde puede aumentarse con previa autorización notarial del vecino. El cuerpo continuo debe constituir un espacio habitable, en ningún caso podrá cumplir solamente la función de fachada, ni destinarse a estacionamientos.

c. Los predios que enfrenten Vicuña Mackenna Poniente entre calle Punta Arenas y Mirador Azul deben aplicar como sistema de agrupamiento obligatorio el Aislado.

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1,000m ²	
<i>Coefficiente de ocupación de suelo y pisos superiores</i>	0.60 hasta 7m. y 0.40 sobre esta altura
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	3.00 para todo el conjunto (aislado más continuo)
<i>Rasante</i>	En edificación aislada, 70% aplicada sobre la edificación continua
<i>Altura máxima</i>	Cuerpo continuo de 2 pisos con altura obligatoria de 7m. y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes
<i>Antejardín</i>	No se aplica. Construcción obligatoria sobre línea de oficial
<i>Distancia a medianeros</i>	Según OGUC
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Continuo hasta 2 pisos (7m.) y aislado sobre esta altura
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 "Zonas del Sector Centro"

- C) Proyectos de densificación de vivienda con o sin equipamiento con altura media deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1000m²

<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0.40
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	1.50
<i>Rasante</i>	70%
<i>Altura máxima</i>	8 pisos con altura máxima de 24m.
<i>Antejardín</i>	5m. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación
<i>Distancia a medianeros</i>	4m.
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Densidad máxima neta</i>	Libre

Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 "Zonas del Sector Centro"

- D) Proyectos de ampliación de la vivienda existente.

<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0.7
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	1.40
<i>Rasante</i>	70%
<i>Altura máxima</i>	2 pisos con altura máxima de 7m.
<i>Antejardín</i>	3m.
<i>Distancia a medianeros</i>	Según OGUC
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado, pareado y continuo
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

Las condiciones específicas para equipamiento se indican en la letra C del numeral 9 "Zonas del Sector Centro"





Zona Z-AM

- **Expropiación y Otros**

De acuerdo a certificado de Informes Previos N°3507 de fecha 28-11-2018, la propiedad no se encuentra afecta a utilidad pública, sin embargo, se recomienda solicitar los certificados de no expropiación pertinentes, tanto municipal, como Serviu.

Método de Reposición y Depreciación

El presente método es la sumatoria del valor de mercado del terreno asociado, más la suma de los costos depreciados asociados a las edificaciones. La obtención de los costos base de las construcciones y edificios ha sido obtenido mediante un análisis de los costos estimados de la construcción, dichos valores consideran el costo directo de construcción, más gastos generales, utilidades y el IVA. Los valores estudiados han sido actualizados de acuerdo al valor UF y corregidos comparativamente con base de datos de valores de construcción similar.

En cuanto a la depreciación o amortización de las edificaciones, esta se establece en función de la calidad y tipo de construcción y su vida útil proyectada, determinando el % de depreciación de manera lineal, así se aplica en este caso un valor cercano al 1,0% anual en edificios de desgaste normal y de antigüedad media.

- Se adjuntan cuadros de valorizaciones totales por costo de reposición y ajuste de valor por depreciación (próxima página):



Terreno				M2	\$/m2	U.F./m2					Valor \$	Valor U.F.	
Superficie Util				517,19	413,167	16,00					213.886.711	7.768	
Construcciones				Valor Reposición				Valor Depreciado					
Tipo Construcción	CL	Estado	Año	m2	\$/m2	UF/m2	%	\$/m2	UF/m2	Valor \$	Valor U.F.		
Construcción Original	C	BUENO	1.996	201,90	682.001	24,76	23,0%	526.140	19,07	106.663.230	3.832		
Ampliación 1 (proscenio)	E	BUENO	1.996	8,46	514.460	16,75	23,0%	397.873	14,44	3.760.010	136		
Ampliación 2	C	BUENO	2.015	59,90	664.466	23,76	6,0%	621.733	22,87	37.179.653	1.360		
				270,26					19,68	146.490.893	5.318		
REJAS, PORTONES, MEDIANEROS, PAVIMENTOS											2.203.556	80	
Subtotal Obras Complementarias											2.203.556	80	
Valor U.F.:		27.544,45	Fecha:	02-02-19	Total						362.380.160	13.156	



Gráfica de paño inmobiliario hipotético (7 predios) con frente a V. Mackenna, 2.850 m2

A continuación, se adjunta planilla de evaluación de acuerdo a método de valor residual de suelo, conforme a todos los parámetros y variables consideradas respecto a gastos, egresos y ventas, rentabilidad exigida, etc. El valor final máximo de suelo residual se redondea en 39 UF/m2, sin embargo, se recomienda un ajuste final del 5% en consideración a lo siguiente:

- Incertidumbre del negocio inmediato: El presente ejercicio considera la fusión hipotética de lotes para conformar un paño de desarrollo, hecho que no se ha concretado, por lo tanto, debe aplicarse una tasa de ajuste por terreno ocioso.
- El proyecto arquitectónico sólo existe a nivel de idea, conforme al máximo potencial permitido por la normativa, sin embargo, no existen anteproyectos aprobados.

EVALUACION PROYECTO DE DEPARTAMENTOS RESUMEN DE ANTECEDENTES

I. Cuadro de Superficies Generales y Perfil de Producto

Item	Cantidad	Unidad	Comentarios
Sup. terreno Útil	3.850	m ²	
Índice de constructibilidad efectivo	1,2	-	
Sup. total construible	4.620	m ² bruto	
NP de Etapas iguales (máx 10)			
Tamaño Etapa Promedio	11.115	m ²	
Sup. por Etapas			
Superficie Útil	6.892	m ² Útiles	50% de la superficie bruta
Unidades Totales en Oferta	130		

MIX DE PRODUCTOS		Terraza (10%)	Precio	% Total	Cantidad	UF/m ² Útil
Tipo Depto Promedio	Sup. Útil	7 m ²	3975 UF	100.0%	130	52,4
Promedio	65	8,5	3575 UF			

Estacionamientos		Bodegas	
Estacionamientos Partic / Depto	1,0	130 unidades	Bodegas/vivienda
Estacionamientos Visitas / Depto	0,3	99 unidades	Tamaño de la bodega
Tamaño bruto de los estacionamientos	30.000 m ²		Precio unitario
Precio unitario	300 UF		Total bodegas
Total estacionamientos	189 unidades		Superficie bodegas
Superficie estacionamientos	5081 m ²		
Total Exteriores	10%	17 unidades	508 m ²
Total Subterráneos	90%	192 unidades	4573 m ²

II. Plazos y Costo de Capital

Plazo de ejecución de etapa	12 meses
Tasa de descuento	12% anual

III. Cuadro de Egresos

Valor terreno	110.972	UF	38,8	UF/m ²
Costo total construcción	244.530	UF	22,9	UF/m ²
Costo Terrazas	5.928	UF	6,6	UF/m ²
Costo total estac. Exteriores	810	UF	7,5	UF/m ²
Costo total estac. sub	41.157	UF	3,0	UF/m ²
Costo Bodegas	6.803	UF	9,0	UF/m ²
Otras Exteriores	6.000	UF		
Honor. Arquitectura y espec.	8.761	UF	4,0%	del costo de construcción
Leques y estudios	2.034	UF	1,5%	del costo de construcción
Administración de proyecto	8.559	UF	3,1%	del costo de construcción
Ventas y publicidad	16.842	UF	8,0%	del total de ventas
TOTAL COSTOS	481.644	UF		

IV. Velocidades de Venta

Demanda	6 unidades/mes
---------	----------------

Duración de las Ventas	2,25 años
-------------------------------	------------------

Valor de Suelo Máximo	38,84 UF/m ²
Plazo ocioso o de maduración del terreno	1,0 años
Tasa de descuento terreno ocioso	10%
Valor Actualizado	35,40

VI. DETERMINACIÓN DE VALORES FINALES

Habiéndose realizado el análisis de valorización de acuerdo a las metodologías antes descritas, se opta por considerar como valor comercial recomendado de mercado, el obtenido por método comparativo o el valor de mercado de éste, más el valor sumado de las construcciones depreciadas en su condición actual, con atributos y falencias.

Adicionalmente ya a petición del mandante se determina el máximo valor alcanzable por esta propiedad como valor inmobiliario por proyección del mejor y mayor uso en conjunto con otros predios que pudieren posibilitar la gestión de un paño inmobiliario.

VALOR COMERCIAL RECOMENDADO (POR COMPARACION):	\$ 362.380.160 UF 13.156	25,43 UF/m2
MAXIMO VALOR RECOMENDADO DE TASACIÓN POR PROYECCION INMOBILIARIA:	\$ 555.582.850 UF 20.170	39,0 UF/m2 Terreno
VALOR AJUSTADO POR INCERTIDUMBRE DE NEGOCIO (90%):	\$ 500.024.565 UF 18.153	35,10 UF/m2 Terreno

Valor UF 02-02-19 = \$27.544,