

HERMES Y CÍA. LTDA.



- *Tasaciones.*
 - *Evaluación de Proyectos.*
 - *Peritajes.*
 - *Inspecciones.*
-

INFORME DE TASACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL:

- **Avenida Errázuriz N° 2098, Valparaíso.**

INDICE

1.-	Antecedentes.	2
2.-	Introducción.	2
3.-	Antecedentes Generales.	3
4.-	Descripción de la Propiedad	4
5.-	Individualización de Propiedad.	5
6.-	Fotografías.	7
7.-	Valorización.	9
8.-	Consideraciones.	13

INFORME DE TASACIÓN

1.- Antecedentes

Solicitante : Universidad de Valparaíso.

Ubicación : Avenida Errázuriz N° 2098

Comuna : Valparaíso.

Provincia : Valparaíso.

Región : Valparaíso.

Rol S.I.I. : 23-4

Avalúo Fiscal : \$ 677,931,212

U.F. : \$ 36,780.58

Fecha : 23 de enero de 2024

Valor Comercial : 29.502.93 U.F.

\$ 1,085,134,948

2.- Introducción

A solicitud de la Universidad de Valparaíso, a través de Licitación Pública, Milton Amirá Laing, Constructor Civil, ha desarrollado el presente informe que se refiere a la descripción y valorización de un bien urbano individualizado en el punto anterior.

El inmueble fue visitado para verificar sus características.

3. Antecedentes Generales.

3.1 Sector.

Sector central de la comuna, dentro del Barrio El Almendral. La zona en particular corresponde a zona comercial de nivel medio y habitacional en edificios de departamentos de reciente construcción enfocados a un nivel medio. Con presencia en las inmediaciones de servicios públicos, con buenos accesos y conectividad.

3.2 Aptitud.

Comercial, habitacional

3.3 Normativa Vigente.

De acuerdo a Plan Regulador Vigente corresponde a Zona ZCHI, la cual presenta las siguientes restricciones.

Zona Entorno Plazas

Subdivisión Predial	Coeficiente. O. suelo	Coeficiente Constr.	Agrupación.	Densidad	Altura. Máxima
m ²	%	%			m.
480.00	100	-	Todos	No	11.90

3.4 Propiedad a tasar.

Corresponde a una propiedad de cinco niveles en la que se emplaza la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Valparaíso.

3.5 S.I.I.

- Rol: 23-4
- Destino: Deporte y recreación
- Avalúo Total: \$ 677,931,212
- Propietario: Universidad de Valparaíso.

3.6 Accesibilidad.

Acceso expedito por Avenida Errázuriz y Avenida Francia, en dirección desde y hacia el centro comuna.

3.7 Urbanización.

Urbanización completa con electricidad aérea, agua potable y alcantarillado de aguas servidas de red pública y colector respectivamente, pavimento con hormigón, solera y aceras con pastelones de hormigón, arborización en bandejón central de Avenida Errázuriz.

3.8 Locomoción.

Locomoción de alta frecuencia en el sector en base a microbuses principalmente, acceso 20m. a paradero.

3.9 Equipamiento.

En las inmediaciones posee equipamiento comercial básico y de servicios

4 Descripción de la propiedad.

4.3 Topografía.

Sitio de topografía plana.

4.4 Geometría.

Forma regular con buena relación ancho fondo, dado principalmente por su ubicación en la intersección de Avenida Errázuriz y calle Blanco.

4.5 Inundabilidad.

Dada su cercanía con la costa probabilidad de inundación ante subidas repentinas de nivel del mar.

4.6 Emplazamiento.

Se emplaza en sector central de la comuna.

5 Individualización de la propiedad.

5.1 Constitución.

Comprende dos edificaciones contiguas; una destinada a vivienda como casa del mayordomo (B) y una segunda (A) destinada a sala auditorio.

5.2 Deslindes particulares:

- Norte: en 36.00m. con Avenida Errázuriz.
- Sur: en 36.00m. con otro Rol.
- Oriente: en 16.00m. con calle Freire.
- Poniente: en 21.50m. con otro Rol.

Superficie Terreno: 629.24m²

5.3 Inscripción C.B.R:

Inscripción en el Registro de Propiedad en el C.B.R. de Valparaíso a fojas 6,082 número 6,902 año 1,981.

➤ Antecedentes proporcionados por el mandante.

5.4 Terreno:

Sitio esquina, con buenos accesos.

5.5 Edificación:

En el terreno se emplaza dos construcciones contiguas e independientes.

5.5.1 Sala Auditorio.

Edificación de un nivel, orientación norte.

5.5.1.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada con vigas pilares y cadenas de hormigón armado, base de pavimentos con radier afinado, cielo, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con palmetas vinílicas, cerámicos y alfombra, tabiques de yeso cartón, ventanas de aluminio, puertas contraplacadas, atableradas, y de aluminio vidriado, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.1.2 Programa

- Hall acceso, salas de clases, auditorio, oficinas, baños

5.5.1.3 Superficies.

- Edificio: 286.51m²

5.5.2 Sala Auditorio.

Edificación de un nivel, orientación norte.

5.5.2.1 Materialidad.

Se estructura en albañilería reforzada con vigas pilares y cadenas de hormigón armado, base de pavimentos con radier afinado, cielo, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con palmetas vinílicas, cerámicos y alfombra, tabiques de yeso cartón, ventanas de aluminio, puertas contraplacadas, atableradas, y de aluminio vidriado, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.1.2 Programa

- Casa mayordomo, garaje

5.5.1.3 Superficies.

- Edificio: 267.09m²

5.5.1.4 Fotografías.





5 Valorización.

5.1 Terreno.

5.1.1 Valor residual

Parámetros del proyecto:

Terreno útil	629.24 m ²
Condiciones Plan Regulador - OGUC	
Ocupación máx. del suelo	100 %
Constructibilidad máx.	4.00
Detalle de Superficies y Unidades a Construir	
Pisos Superiores	3,146.20 m ² de Superficie Bruta
% Areas Comunes	10.00 %
Area destinada a Venta	2,831.58 m ² Superficie Util
Nº de Departamentos	56.00 Unidades
Superficie Promedio	50.56 m ²
Subterráneos	1,200.00 m ² de Superficie Bruta
Nº de Estacionamientos	50.00 Unidades
Nº de Bodegas	40.00 Unidades
Superficie Total a Construir	4,346 m ² de Superficie Bruta
Precios de venta	
Departamento	76.00 UF/m ² útil
Bodega	150.00 UF x Unidad
Estacionamiento	450.00 UF x Unidad
Costos de Construcción	
Costo Directo Construcción	
Plantas habitacionales	28.00 UF/m ² construido
Subterráneos	10.00 UF/m ² construido
O. Exteriores	1.00 UF/m ² terreno
Gastos Generales y Utilidad	15.00 %
Impuesto IVA Constructora	19.00 %
Costos Inmobiliarios	
Proyectos y Honorarios	5.00 % del Costo de Const.
Permisos y derechos	1.50 % del Costo de Const.
Administración	4.50 % del Costo de Const.
Costo financiero	5.00 % del Costo de Const.
Comercialización	2.00 % de las ventas
Utilidad Proyecto	20.00 % sobre el costo total
Plazos/Etapas Construcción	1 años
Ventas	1 años
Tasa de descuento	8.00 % anual

Valor Venta Productos Tipo	
Depto.	3,843 UF
Bodega	150 UF
Estacionamiento	450 UF
Total Ingresos (no actualizados)	243,700

Costos de Construcción	
Costo Directo	UF
Plantas habitacionales	88,094
Subterráneos	12,000
Urbaniz./O. Exteriores	629
Total Costo Directo	100,723
G.Generales y Utilidades	15,108
Impuesto IVA	22,008
Total costos de construcción	137,839
Costos Inmobiliarios	
Total Proyectos y Honorarios	6,892
Total Permisos y derechos	2,068
Total Administración	6,203
Total Costo financiero	6,892
Total Comercialización	4,874
Total costos inmobiliarios (excepto t	26,928
Total Costos (no actualizados)	164,767
Utilidad proyecto (no actualizada)	40,617

Cuadro de ingresos y egresos del proy

Año	0	1
Ingresos tot.		243,700
Costos Const.	137,839	0
Costos Inmob	26,928	0
Costos tot.	164,767	0
UU Proyecto		40,617
<i>Flujos</i>	<i>-164,767</i>	<i>203,083</i>

Ingresos actualizados	225,648 UF
Costos actualizados	164,767 UF
UU proyecto actualizada	37,608 UF

Valor máximo admitido para el terreno	
23,273 UF	36.99 UF/m²

5.1.1.1 Plano ubicación.



5.1.2 Depreciación Física.

08 SALAS DE CLASES 8 y 9 FACULTAD DE DERECHO											Rol 23-4							
Ítem	Tipo Constr	Año Constr.	Edad Actual (años)	Vida Útil Residual (años)	Edad Máx (años)	Estado Inmueble	Costo Reposición (UF/m²)	Costo Reposición (Total)	Costo Reposición (Total MM\$)	Factor Antigüedad	Factor Estado / Mantenición	Valr Justo (Unitario)	Valor Residual UF	Valor Residual \$	Superficie m²	VALOR JUSTO TOTAL (UF)	Valor Justo (\$)	
Edificio A	C-3	2,000	24	46	70	Bueno	26.00	7,449.26	273.99	31.0%	80%	14.35	1,378.11	50,687.80	286.51	4,111.99	\$ 151,241,433	
Edificio B	C-3	1,950	74	30	70	Bueno	22.00	5,875.98	216.12	55.0%	80%	7.92	1,087.06	39,982.56	267.09	2,115.35	\$ 77,803,903	
SUBTOTAL EDIFICACIONES																6,227.34	\$ 229,045,336	

5.2 Resumen Valorización.

08 SALAS DE CLASES 8 y 9 FACULTAD DE DERECHO											Rol 23-4							
Ítem	Tipo Constr	Año Constr.	Edad Actual (años)	Vida Útil Residual (años)	Edad Máx (años)	Estado Inmueble	Costo Reposición (UF/m²)	Costo Reposición (Total)	Costo Reposición (Total MM\$)	Factor Antigüedad	Factor Estado / Mantenición	Valr Justo (Unitario)	Valor Residual UF	Valor Residual \$	Superficie m²	VALOR JUSTO TOTAL (UF)	Valor Justo (\$)	
Edificio A	C-3	2,000	24	46	70	Bueno	26.00	7,449.26	273.99	31.0%	80%	14.35	1,378.11	50,687.80	286.51	4,111.99	\$ 151,241,433	
Edificio B	C-3	1,950	74	30	70	Bueno	22.00	5,875.98	216.12	55.0%	80%	7.92	1,087.06	39,982.56	267.09	2,115.35	\$ 77,803,903	
SUBTOTAL EDIFICACIONES																6,227.34	\$ 229,045,336	
												TERRENO	36.99		629.24		23,275.59	\$ 856,089,612
TOTAL																29,502.93	\$ 1,085,134,948	

6 Consideraciones.

En la determinación del valor comercial de la propiedad, se ha tenido en consideración los siguientes aspectos:

- Se valoriza evaluando desde el punto de vista valor residual para el terreno.
- Emplazamiento de la propiedad dentro del contexto urbano/rural.
- Características del sector y vías de acceso.
- Tamaño, forma, dimensiones y topografía de la propiedad.
- Proyecciones y coyuntura del mercado de bienes de este tipo.
- Existencia y nacimiento de otros centros de desarrollo en cuanto a bienes similares o alternativos.
- Oferta existente, valores y velocidades de venta en la zona de bienes similares o alternativos, en ubicaciones comparables.
- Destino actual y probables usos alternativos de la propiedad, en función de las características y aptitudes de la propiedad y sector.
- Valores de mercado de propiedades similares en ubicaciones comparables
- Legislación vigente.
- Antecedentes proporcionados por el mandante.