

HERMES Y CÍA. LTDA.



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

INFORME DE TASACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL:

- **Pasaje La Paz N° 1300, Viña del Mar.**

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.	8
8.-	Consideraciones.	10

INFORME DE TASACIÓN

1.- Antecedentes

Solicitante : Universidad de Valparaíso.

Ubicación : Pasaje La Paz Nº 1300.

Comuna : Viña del Mar.

Provincia : Valparaíso.

Región : Valparaíso.

Rol S.I.I. : 129-1

Avalúo Fiscal : \$ 93,194,004

U.F. : \$ 36,780.58

Fecha : 23 de enero de 2024

Valor Comercial : 3,917.20 U.F.

\$ 144,076,741

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 caracterizado habitacional, con viviendas de dos niveles principalmente y edificios habitacionales de nivel medio, medio-alto. Con buenos accesos y áreas verdes.

3.2 Aptitud.

Habitacional, comercial.

3.3 Normativa Vigente.

De acuerdo a Plan Regulador Vigente corresponde a la zona V6-a, la cual presenta las siguientes restricciones.

Subdivisión Predial	Coefficiente. O. suelo	Coefficiente Constr.	Agrupación.	Densidad	Altura. Máxima
m ²	%	%			m.
500.00	50	1	Aislados	865 viv/Há	O.G.U.y C.

3.4 Propiedad a tasar.

Corresponde a una edificación de dos niveles destinada a oficina de profesores de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas de la Universidad de Valparaíso.

3.5 S.I.I.

- Rol: 129-1
- Destino: Oficina
- Avalúo Total: \$ 93,194,004
- Propietario: Universidad de Valparaíso.

3.6 Accesibilidad.

Acceso expedito por 5 Oriente, 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.

3.8 Locomoción.

Locomoción de media frecuencia en el sector en base a microbuses principalmente, acceso 150m. a paradero.

3.9 Equipamiento.

En las inmediaciones no posee equipamiento comercial básico.

4 Descripción de la propiedad.

4.3 Topografía.

Sitio de topografía plana.

4.4 Geometría.

Forma regular con buena relación ancho fondo.

4.5 Inundabilidad.

Dada cota y desnivel se considera muy baja la probabilidad.

4.6 Emplazamiento.

Se emplaza en sector urbano habitacional de nivel medio alto, con viviendas en buen estado.

5 Individualización de la propiedad.

5.1 Constitución.

Edificaciones destinadas a la Escuela de Administración de Negocios Internacionales de la Universidad de Valparaíso.

5.2 Deslindes particulares:

- **Norte:** en 19.00m. pasaje La Paz.
- **Sur:** en 21.00. con lote vecino.
- **Oriente:** en 13.00m. con lote vecino.

Superficie Terreno: 167.00m²

5.3 Inscripción C.B.R:

Inscripción en el Registro de Propiedad en el C.B.R. de Viña del Mar a fojas 6,374 número 8,538 año 1,999.

- Antecedentes proporcionados por el mandante.

5.4 Terreno:

Sitio plano, con buen frente, de forma irregular con buen aprovechamiento.

5.5 Edificación:

En el terreno se emplaza una edificación pareada en buenas condiciones.

5.5.1 Edificio.

Edificación aislada, de un nivel, orientación norponiente.

5.5.1.1 Materialidad.

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

5.5.1.2 Programa

- Oficinas, fotocopiado, bodega, baño.

5.5.1.3 Superficies.

- Edificio: 61.36m²

5.5.1.4 Fotografías.



5 Valorización.

5.1 Terreno.

Dadas las características y las restricciones del Plan Regulador, así como la oferta en el sector se tasa en 18.0 UF/m²

5.1.1.1 Plano ubicación.



5.1.2 Depreciación Física.

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 MMS)	Factor Antigüedad	Factor Estado / Mantenimiento	Valr Justo (Unitario)	Valor Residual UF	Valor Residual \$	Superficie m²	VALOR JUSTO TOTAL (UF)	Valor Justo (\$)
Edificio	C-3	1,960	64	30	70	Bueno	33.00	2,024.88	74.48	55.0%	100%	14.85	374.60	13,778.11	61.36	911.20	\$ 33,514,317

5.2 Resumen Valorización.

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 MMS)	Factor Antigüedad	Factor Estado / Mantenimiento	Valr Justo (Unitario)	Valor Residual UF	Valor Residual \$	Superficie m²	VALOR JUSTO TOTAL (UF)	Valor Justo (\$)
Edificio	C-3	1,960	64	30	70	Bueno	33.00	2,024.88	74.48	55.0%	100%	14.85	374.60	13,778.11	61.36	911.20	\$ 33,514,317
																SUBTOTAL EDIFICACIONES	911.20 \$ 33,514,317
																TERRENO	18.00 \$ 110,562,423
																TOTAL	3,917.20 \$ 144,076,741

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.