

HERMES Y CÍA. LTDA.



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

INFORME DE TASACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL:

- **Borgoño N° 16344, Reñaca, 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.	10
8.-	Consideraciones.	12

INFORME DE TASACIÓN

1.- Antecedentes

Solicitante : Universidad de Valparaíso.
Ubicación : Borgoño N° 16344, Reñaca.
Comuna : Viña del Mar.
Provincia : Valparaíso.
Región : Valparaíso.
Rol S.I.I. : 3107-8
Avalúo Fiscal : \$ 639,323,341
U.F. : \$ 36,780.58
Fecha : 23 de enero de 2024
Valor Comercial : 53,081.21 U.F.
\$ 1,952,357,796

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 turístico primordialmente con viviendas de buen nivel, así como edificios de departamentos, ya sea como primera o segunda vivienda orientadas a satisfacer necesidades del nivel alto. Con buenos accesos y entorno con vista privilegiada, además de su cercanía con la playa Reñaca, con comercio, restaurantes, hoteles y servicios.

3.2 Aptitud.

Turística.

3.3 Normativa Vigente.

De acuerdo a Plan Regulador Vigente corresponde a la zona V5, la cual presenta las siguientes restricciones.

Subdivisión Predial	Coeficiente. O. suelo	Coeficiente Constr.	Agrupación.	Densidad	Altura. Máxima
m ²	%	%			m.
480.00	50 - 60	1.0 - 1.2	Aislado - Pareado	650 viv/Há	12.0

3.4 Propiedad a tasar.

Corresponde a tres edificaciones aisladas, destinadas a la Facultad de Ciencias del Mar de la Universidad de Valparaíso.

3.5 S.I.I.

- Rol: 3107-8
- Destino: Educación y Cultura
- Avalúo Total: \$ 639,323,341
- Propietario: Universidad de Valparaíso.

3.6 Accesibilidad.

Acceso expedito por Costanera Avenida Borgoño, vía que interconecta Viña del Mar, Reñaca y Con Con.

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, sin arborización.

3.8 Locomoción.

Locomoción de media frecuencia en el sector en base a microbuses intercomunales principalmente, acceso 50m. a paradero.

3.9 Equipamiento.

En las inmediaciones posee equipamiento comercial básico.

4 Descripción de la propiedad.

4.3 Topografía.

Sitio de topografía en desnivel.

4.4 Geometría.

Forma regular con buena relación ancho fondo.

4.5 Inundabilidad.

Dada cota y cercanía a la playa se considera con riesgo de inundación en caso de tsunami.

4.6 Emplazamiento.

Se emplaza en sector urbano habitacional y turístico de nivel alto, con viviendas de buenas terminaciones y en buen estado.

5 Individualización de la propiedad.

5.1 Constitución.

Edificios aislados de dos y tres niveles emplazado en un terreno en desnivel, destinados a aulas, salas de estudio y reunión, oficinas, laboratorios y servicios higiénicos, para el funcionamiento de la Facultad de Ciencias del Mar de la Universidad de Valparaíso.

5.2 Deslindes particulares:

- Norte: 40.00m. con otro Rol.
- Sur: 40.00m. con otro Rol.
- Oriente: 25.00m. con otro Rol.
- Poniente: 25.00m. con Avenida Borgoño.

Superficie Terreno: 1,000.00m²

5.3 Inscripción C.B.R:

Inscrito a fojas 714, número 817 del año 1982, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

- Antecedentes proporcionados por el mandante.

5.4 Terreno:

Sitio en desnivel, con buen frente, de forma regular con buen aprovechamiento.

5.5 Edificación:

Edificios en buenas condiciones.

5.5.1 Edificio A.

Edificación de tres niveles, orientación poniente.

5.5.1.1 Materialidad.

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

5.5.1.2 Programa

- Primer nivel: Laboratorios, servicios higiénicos.
- Segundo nivel: Hall acceso, sala de reuniones, servicios higiénicos, oficinas, bodega.
- Tercer nivel: Hall acceso Oficinas administrativas, servicios higiénicos.

5.5.1.3 Superficie.

- Edificio A: 408.11m²

5.5.1.4 Emplazamiento.



5.5.2 Edificio B.

Edificación de dos niveles, orientación poniente.

5.5.2.1 Materialidad.

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

5.5.2.2 Programa

- Primer nivel: Hall acceso, casino, servicios higiénicos
- Segundo nivel: Casino, servicios higiénicos, bodega.

5.5.2.3 Superficie.

- Edificio B: 187.31m²

5.5.2.4 Emplazamiento



5.5.3 Edificio C.

Edificación de dos niveles, orientación poniente.

5.5.3.1 Materialidad.

Se estructura en estructura metálica tipo Metalcon, losa de entrepiso, base de pavimentos primer nivel con radier afinado, cielo losa afinada y planchas de yeso cartón, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con alfombra, tabiques de yeso cartón, ventanas de PVC, puertas contraplacadas, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.3.2 Programa

- Primer nivel: Aulas.
- Segundo nivel: Aulas.

5.5.3.3 Superficies.

- Edificio C: 115.96m²

5.5.3.4 Emplazamiento



5.5.1.4 Fotografías.





5 Valorización.

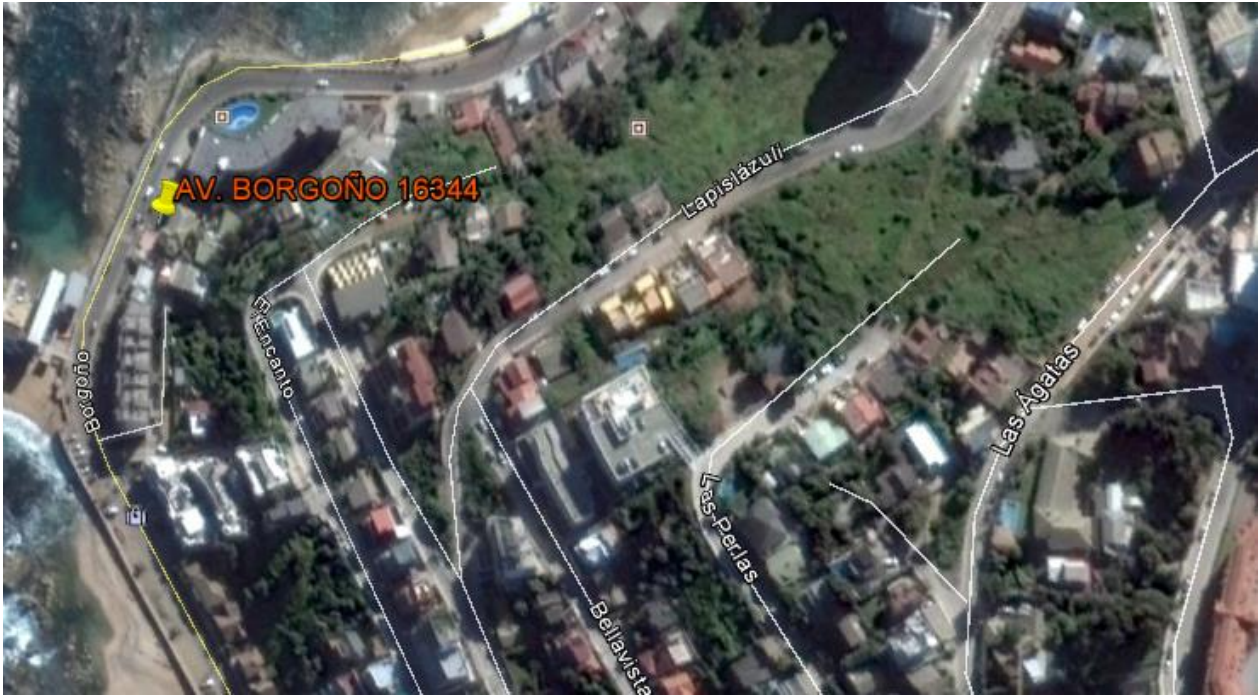
5.1 Terreno.

Dadas las características, la oferta y demanda que aumenta lo que tiende al alza de los pocos paños con aptitud inmobiliaria, y su ubicación totalmente despejada, contrasta con la limitante del plan regulador, obteniendo un aprovechamiento de 2,000 m², considerando como valor del paño un 25% de la venta se obtiene un valor unitario de 38.00 UF/m².

5.2 Edificaciones.

Ítem	Tipo Constr	Año Constr.	Edad Actual (años)	Vida Útil Residual (años)	Edad Máx (años)	Estado Inmueble	Costo Reposición (UF/m ²)	Costo Reposición (Total)	Costo Reposición (Total MM\$)	Factor Antigüedad	Factor Estado / Mantenimiento	Valr Justo (Unitario)	Valor Residual UF	Valor Residual \$	Superficie m ²	VALOR JUSTO TOTAL (UF)	Valor Justo (\$)
Edificio A	C-3	1,950	74	35	70	Bueno	38.00	15,508.18	570.40	47.5%	100%	19.95	2,869.01	105,523.97	408.11	8,141.79	\$ 299,459,924
Edificio B	C-3	2,005	19	51	70	Bueno	33.00	6,181.23	227.35	23.5%	100%	25.25	1,143.53	42,059.61	187.31	4,728.64	\$ 173,922,157
Edificio C	A-3	2,005	19	41	60	Bueno	31.00	3,594.76	132.22	38.5%	100%	19.07	665.03	24,460.21	115.96	2,210.78	\$ 81,313,675
SUBTOTAL EDIFICACIONES																15,081.21	\$ 554,695,756

5.3 Plano ubicación.



5.4 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 A	C-3	1,950	74	35	70	Bueno	38.00	15,508.18	570.40	47.5%	100%	19.95	2,869.01	105,523.97	408.11	8,141.79	\$ 299,459,924
Edificio B	C-3	2,005	19	51	70	Bueno	33.00	6,181.23	227.35	23.5%	100%	25.25	1,143.53	42,059.61	187.31	4,728.64	\$ 173,922,157
Edificio C	A-3	2,005	19	41	60	Bueno	31.00	3,594.76	132.22	38.5%	100%	19.07	665.03	24,460.21	115.96	2,210.78	\$ 81,313,675
SUBTOTAL EDIFICACIONES																15,081.21	\$ 554,695,756
TERRENO													1,000.00	38.00	38,000.00	\$ 1,397,662,040	
TOTAL																53,081.21	\$ 1,952,357,796

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.