

HERMES Y CÍA. LTDA.



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

INFORME DE TASACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL:

- Blanco N° 1111, 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 : Blanco N° 1111

Comuna : Valparaíso.

Provincia : Valparaíso.

Región : Valparaíso.

Rol S.I.I. : 14-1

Avalúo Fiscal : \$ 612,368,048

U.F. : \$ 36,780.58

Fecha : 23 de enero de 2024

Valor Comercial : 38,427.03 U.F.

\$ 1,413,368,575

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 céntrico de la comuna, casco histórico enmarcado en la zona de conservación ubicado entre Plaza Aduana y calle Melgarejo. La zona en particular corresponde a zona comercial y de servicios, así como gastronómicos. Cercano a instituciones financieras y de servicios públicos, con buenos accesos y conectividad.

3.2 Aptitud.

Comercial.

3.3 Normativa Vigente.

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

SECTOR A – 2.2

Subdivisión Predial	Coficiente. O. suelo	Coficiente Constr.	Agrupación.	Densidad	Altura. Máxima
m ²	%	%			m.
500.00	100	4.8	Continuo	No	21.0

3.4 Propiedad a tasar.

Corresponde a una propiedad en la cual se sitúa un edificio ocupando el 100% del terreno. El edificio de dos niveles, más atilto y subterráneo se emplaza en calle Alnte. Martínez entre calles Blanco y Errázuriz, costado sur oriente. Posee accesos por calle Errázuriz y Blanco. Se emplazan las instalaciones necesarias para el funcionamiento del Centro de Extensión de la Universidad de Valparaíso.

3.5 S.I.I.

- Rol: 14-1
- Destino: Educación y Cultura
- Avalúo Total: \$ 612,368,048
- Propietario: Universidad de Valparaíso.

3.6 Accesibilidad.

Acceso expedito por calle Blanco y Avenida Errázuriz 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, nula arborización.

3.8 Locomoción.

Locomoción de alta frecuencia en el sector en base a microbuses principalmente, acceso 100m. a paradero.

3.9 Equipamiento.

En las inmediaciones posee equipamiento comercial básico, de servicios, financiero y comercial.

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 frente a tres calles.

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.

En el terreno se emplaza una edificación de aproximadamente 117 años de antigüedad en buenas condiciones de mantención operativa en un 100%

5.2 Deslindes particulares:

- Norte: en 16.000m. con Avenida Errázuriz.
- Sur: en 16.00m. con calle Blanco.
- Oriente: en 45.00m. con edificio Ymca.
- Poniente: en 45.0.0m. con calle Almirante Martínez

Superficie Terreno: 720.0m²

5.3 Inscripción C.B.R:

Inscripción en el Registro de Propiedad en el C.B.R. de Valparaíso a fojas 6,081 número 6,899 año 1981.

➤ Antecedentes proporcionados por el mandante.

5.4 Terreno:

Sitio colindante con tres calles, con buenos accesos.

5.5 Edificación:

En el terreno se emplaza un edificio adosado en sus dos costados en buenas condiciones.

5.5.1 Centro de Extensión

Edificación de dos niveles más subterráneo, esquina, orientación nor poniente.

5.5.1.1 Materialidad.

Se estructura en adobe con refuerzos de madera nativa, entepiso de madera, estructura metálica en segundo piso, cielo tipo americano, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con entablado de madera, alfombra y cerámicos en zonas húmedas y subterráneo, tabiques de yeso cartón, ventanas de aluminio y madera, puertas atableradas en acceso, contraplacadas y de aluminio vidriado, instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.1.2 Programa

- Primer nivel: Recepción, secretaría, tres oficinas, pasillo, salón.
- Segundo nivel: Seis oficinas, central telefónica, cafetería comedor, archivo, salón, servicios higiénicos.
- Subterráneo: Hall, salón musicámara, salón Rubén Darío.
- Tercer nivel: Doce oficinas, servicios higiénicos.
- Cuarto nivel: Comedor funcionarios.

5.5.1.3 Superficies.

- Edificio: 1,874.61m²

5 Valorización.

5.1 Terreno.

5.1.1 Valor residual.

Parámetros del proyecto:

Terreno útil	720.00 m ²
Condiciones Plan Regulador - OGUC	
Ocupación máx. del suelo	100 %
Constructibilidad máx.	4.00
Detalle de Superficies y Unidades a Construir	
Pisos Superiores	3,600.00 m ² de Superficie Bruta
% Areas Comunes	10.00 %
Area destinada a Venta	3,240.00 m ² Superficie Util
Nº de Departamentos	80.00 Unidades
Superficie Promedio	40.50 m ²
Subterráneos	1,400.00 m ² de Superficie Bruta
Nº de Estacionamientos	70.00 Unidades
Nº de Bodegas	60.00 Unidades
Superficie Total a Construir	5,000 m ² de Superficie Bruta
Precios de venta	
Departamento	73.00 UF/m ² útil
Bodega	250.00 UF x Unidad
Estacionamiento	400.00 UF x Unidad
Costos de Construcción	
Costo Directo Construcción	
Plantas habitacionales	28.00 UF/m ² construido
Subterráneos	8.00 UF/m ² construido
O. Exteriores	2.00 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	9.00 % anual

Valor Venta Productos Tipo	
Depto.	2,957 UF
Bodega	250 UF
Estacionamiento	400 UF
Total Ingresos (no actualizados)	279,520

Costos de Construcción	
Costo Directo	UF
Plantas habitacionales	100,800
Subterráneos	11,200
Urbaniz./O. Exteriores	1,440
Total Costo Directo	113,440
G.Generales y Utilidades	17,016
Impuesto IVA	24,787
Total costos de construcción	155,243
Costos Inmobiliarios	
Total Proyectos y Honorarios	7,762
Total Permisos y derechos	2,329
Total Administración	6,986
Total Costo financiero	7,762
Total Comercialización	5,590
Total costos inmobiliarios (excepto t	30,429
Total Costos (no actualizados)	185,672
Utilidad proyecto (no actualizada)	46,587

Cuadro de ingresos y egresos del proy

Año	0	1
Ingresos tot.		279,520
Costos Const.	155,243	0
Costos Inmob	30,429	0
Costos tot.	185,672	0
UU Proyecto		46,587
<i>Flujos</i>	-185,672	232,933

Ingresos actualizados	256,440 UF
Costos actualizados	185,672 UF
UU proyecto actualizada	42,740 UF

Valor máximo admitido para el terreno			
28,028	UF	38.93	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 / Mantenición	Valr Justo (Unitario)	Valor Residual UF	Valor Residual \$	Superficie m²	VALOR JUSTO TOTAL (UF)	Valor Justo (\$)
Edificio	F-3	1,900	124	15	125	Bueno	35.00	51,345.35	1,888.51	77.5%	90%	7.09	9,498.89	349,374.67	1,467.0	10,397.43	\$ 382,423,630

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 / Mantenición	Valr Justo (Unitario)	Valor Residual UF	Valor Residual \$	Superficie m²	VALOR JUSTO TOTAL (UF)	Valor Justo (\$)
Edificio	F-3	1,900	124	15	125	Bueno	35.00	51,345.35	1,888.51	77.5%	90%	7.09	9,498.89	349,374.67	1,467.0	10,397.43	\$ 382,423,630
SUBTOTAL EDIFICACIONES																10,397.43	\$ 382,423,630
													TERRENO	38.93	720.0	28,029.60	\$ 1,030,944,945
TOTAL																38,427.03	\$ 1,413,368,575

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 y costo de reposición para las construcciones.
- 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.