

HERMES Y CÍA. LTDA.



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

INFORME DE TASACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL:

- **Dos Norte N° 802, 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.	9
8.-	Consideraciones.	11

INFORME DE TASACIÓN

1.- Antecedentes

Solicitante : Universidad de Valparaíso.

Ubicación : Dos Norte N° 802

Comuna : Viña del Mar.

Provincia : Valparaíso.

Región : Valparaíso.

Rol S.I.I. : 10-24

Avalúo Fiscal : \$ 630,108,999

U.F. : \$ 36,780.58

Fecha : 23 de enero de 2024

Valor Comercial : 30,437.10 U.F.

\$ 1,119,494,044

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, establecimientos educacionales de nivel primario secundario y universitario. Con buenos accesos y áreas verdes.

3.2 Aptitud.

Habitacional, comercial.

3.3 Normativa Vigente.

De acuerdo a Plan Regulador Vigente presenta las siguientes restricciones.

Subdivisión Predial	Coeficiente. O. suelo	Coeficiente Constr.	Agrupación.	Densidad	Altura. Máxima
m ²	%	%			m.
500.00	50	1	Aislados	216 viv/Há	O.G.U.y C.

3.4 Propiedad a tasar.

Corresponde a una edificación de dos niveles destinada a establecimiento educacional superior, con áreas destinadas a salas de clases, oficinas, servicios higiénicos principalmente.

3.5 S.I.I.

- Rol: 10-24
- Destino: Educación y Cultura
- Avalúo Total: \$ 630,108,999
- Propietario: Universidad de Valparaíso.

3.6 Accesibilidad.

Acceso expedito por Avenida Libertad, 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 casi regular con buena relación ancho fondo, dado principalmente por su ubicación esquina.

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 Centro de Formación Técnica de la Universidad de Valparaíso.

5.2 Deslindes particulares:

- **Norte:** en 19.75m. con calle Dos Norte.
- **Sur:** en 20.30m. con otro Rol
- **Oriente:** en 28.00m. con otro Rol.
- **Poniente:** en 27.00m. con calle Uno Oriente.

Superficie Terreno: 560.00m²

5.3 Inscripción C.B.R.:

Inscripción en el Registro de Propiedad en el C.B.R. de Viña del Mar a fojas 6,088 número 6,913 año 1,981.

➤ 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 asilada en buenas condiciones.

5.5.1 Edificio.

Edificación de dos niveles, orientación norponiente.

5.5.1.1 Materialidad.

Se estructura en madera y adobe, envigado de madera de entrepiso, base de pavimentos primer nivel con radier afinado, cielo entablado de madera y planchas de yeso volcán, revestimiento exterior e interior con pintura, pavimento con parquet, piso laminado, cerámicos y alfombra, tabiques de madera y adobe, ventanas de madera, puertas atableradas, , instalación eléctrica embutida, agua potable de red pública, alcantarillado conectada a colector.

5.5.1.2 Programa

- Primer nivel: Hall acceso, baños, oficinas.
- Segundo nivel: Oficinas, baño.

5.5.1.3 Superficies.

- Edificio: 1,119.95m²

5.5.1.4 Fotografías.

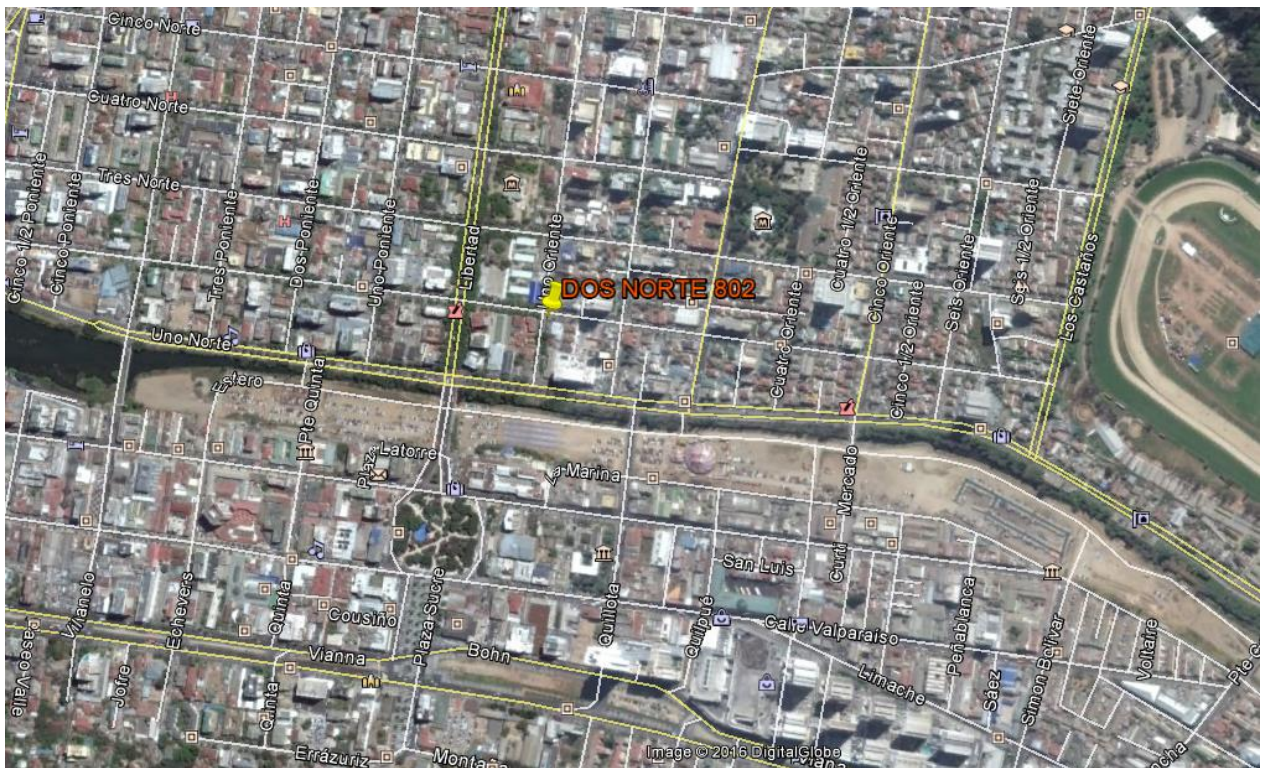


5 Valorización.

5.1 Terreno.

Dadas las características y las restricciones del Plan Regulador, así como la oferta en el sector se tasa en 24.0 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 MM\$)	Factor Antigüedad	Factor Estado / Mantenimiento	Valr Justo (Unitario)	Valor Residual UF	Valor Residual \$	Superficie m²	VALOR JUSTO TOTAL (UF)	Valor Justo (\$)
Edificio	C-3	1,930	94	35	70	Bueno	38.00	42,492.74	1,562.91	60.0%	100%	15.20	7,861.16	289,137.91	1,118.23	16,997.10	\$ 625,163,049

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 MM\$)	Factor Antigüedad	Factor Estado / Mantenimiento	Valr Justo (Unitario)	Valor Residual UF	Valor Residual \$	Superficie m²	VALOR JUSTO TOTAL (UF)	Valor Justo (\$)	
Edificio	C-3	1,930	94	35	70	Bueno	38.00	42,492.74	1,562.91	60.0%	100%	15.20	7,861.16	289,137.91	1,118.23	16,997.10	\$ 625,163,049	
																SUBTOTAL EDIFICACIONES	16,997.10	\$ 625,163,049
																TERRENO	24.00	\$ 494,330,995
																TOTAL	30,437.10	\$ 1,119,494,044

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.