

HERMES Y CÍA. LTDA.



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

INFORME DE TASACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL:

- **Avenida Brasil N° 1701, 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.	6
7.-	Valorización.	8
8.-	Consideraciones.	13

INFORME DE TASACIÓN

1.- Antecedentes

Solicitante : Universidad de Valparaíso.

Ubicación : Avenida Brasil N° 1701

Comuna : Valparaíso.

Provincia : Valparaíso.

Región : Valparaíso.

Rol S.I.I. : 45-1

Avalúo Fiscal : \$ 1,662,594,169

U.F. : \$ 36,780.58

Fecha : 23 de enero de 2024

Valor Comercial : 149,451.00 U.F.

\$ 5,496,894,462

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, caracterizado por la Plaza de la Victoria. La zona en particular corresponde a zona comercial de nivel medio y habitacional. Con presencia 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 ZCIP, la cual presenta las siguientes restricciones.

Zona Entorno Plazas

Subdivisión Predial	Coficiente. O. suelo	Coficiente Constr.	Agrupación.	Densidad	Altura. Máxima
m ²	%	%			m.
480.00	100	4.8	Continuo	No	

3.4 Propiedad a tasar.

Corresponde a una propiedad sin construcciones con cierre perimetral que enfrenta cuatro calles. Actualmente se utiliza como estacionamiento.

3.5 S.I.I.

- Rol: 45-1
- Destino: Sitio eriazo
- Avalúo Total: \$ 1,662,594,169
- Propietario: Universidad de Valparaíso.

3.6 Accesibilidad.

Acceso expedito por Avenida Brasil, calle Blanco, Carrera y Edwards 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 Brasil.

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 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 frente a cuatro 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.

Sitio eriazo sin construcciones.

5.2 Deslindes particulares:

- Norte: en 68.40m. con calle Blanco.
- Sur: en 68.00m. con Avenida Brasil.
- Oriente: en 45.50m. con calle Carrera.
- Poniente: en 45.50m. con calle Edwards

Superficie Terreno: 3,100.0m²

5.3 Inscripción C.B.R:

Inscripción en el Registro de Propiedad en el C.B.R. de Valparaíso a fojas 4,401 número 6,307 año 2,000.

➤ Antecedentes proporcionados por el mandante.

5.4 Terreno:

Sitio colindante con cuatro calles, con buenos accesos.

5.5.1.4 Fotografías.





5 Valorización.

5.1 Terreno.

5.1.1 Valor residual.

Terreno útil	3,100 m ²
Condiciones Plan Regulador - OGUC	
Ocupación máx. del suelo	100 %
Constructibilidad máx.	4.00
Detalle de Superficies y Unidades a Construir	
Pisos Superiores	18,600.00 m ² de Superficie Bruta
% Areas Comunes	10.00 %
Area destinada a Venta	16,740.00 m ² Superficie Util
Nº de Departamentos	270.00 Unidades
Superficie Promedio	62.00 m ²
Subterráneos	4,250.00 m ² de Superficie Bruta
Nº de Estacionamientos	200.00 Unidades
Nº de Bodegas	210.00 Unidades
Superficie Total a Construir	22,850 m ² de Superficie Bruta
Precios de venta	
Departamento	76.00 UF/m ² útil
Bodega	175.00 UF x Unidad
Estacionamiento	450.00 UF x Unidad
Costos de Construcción	
Costo Directo Construcción	
Plantas habitacionales	27.50 UF/m ² construido
Subterráneos	13.00 UF/m ² construido
O. Exteriores	1.50 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	2 años
Ventas	2 años
Tasa de descuento	7.00 % anual

<u>Valor Venta Productos Tipo</u>	
Depto.	4,712 UF
Bodega	175 UF
Estacionamiento	450 UF
Total Ingresos (no actualizados)	1,398,990

<u>Costos de Construcción</u>	
Costo Directo	UF
Plantas habitacionales	511,500
Subterráneos	55,250
Urbaniz./O. Exteriores	4,650
Total Costo Directo	571,400
G.Generales y Utilidades	85,710
Impuesto IVA	124,851
Total costos de construcción	781,961
<u>Costos Inmobiliarios</u>	
Total Proyectos y Honorarios	39,098
Total Permisos y derechos	11,729
Total Administración	35,188
Total Costo financiero	39,098
Total Comercialización	27,980
Total costos inmobiliarios (excepto t	153,094
Total Costos (no actualizados)	935,055
Utilidad proyecto (no actualizada)	233,165

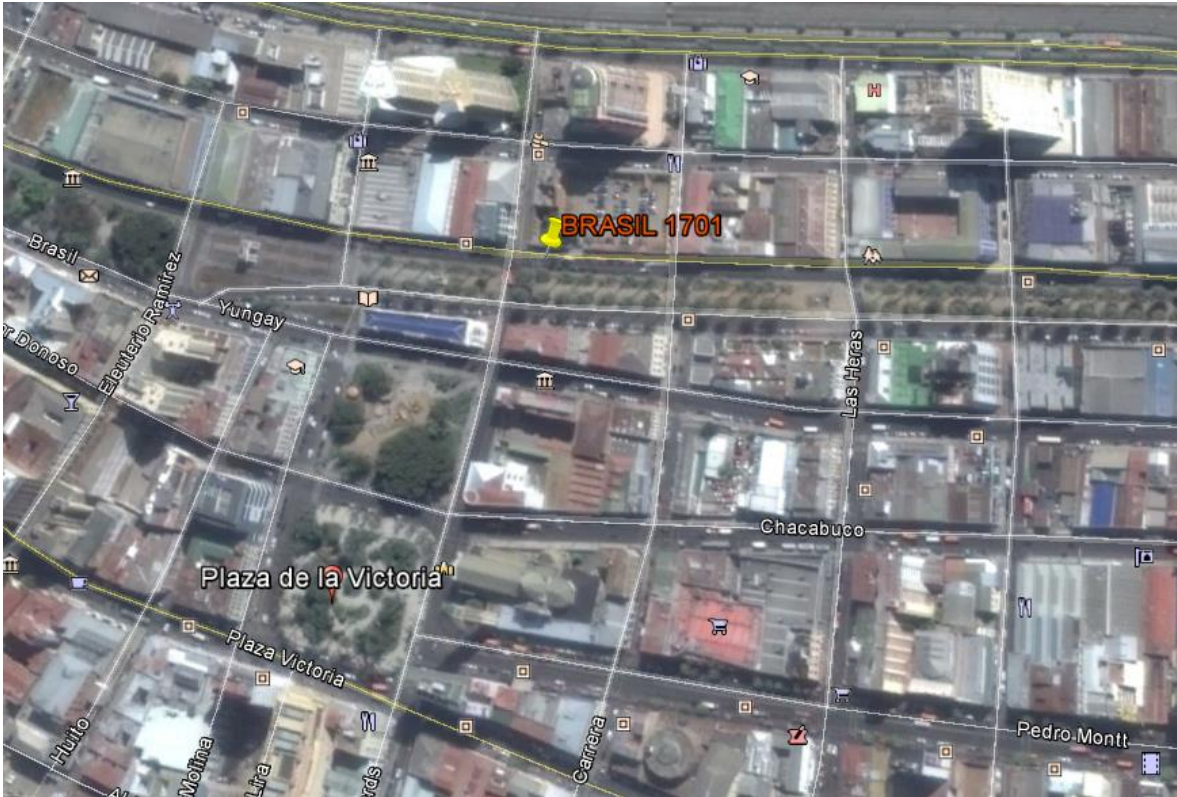
Cuadro de ingresos y egresos del proyecto

Año	0	1	2
Ingresos tot.		699,495	699,495
Costos Const.	390,981	390,981	0
Costos Inmob	76,547	76,547	0
Costos tot.	467,528	467,528	0
UU Proyecto		116,583	116,583
<i>Flujos</i>	<i>-467,528</i>	<i>115,385</i>	<i>582,913</i>

Ingresos actualizados	1,264,700 UF
Costos actualizados	904,469 UF
UU proyecto actualizada	210,783 UF

<u>Valor máximo admitido para el terreno</u>			
149,447	UF	48.21	UF/m²

5.1.1.1 Plano ubicación.



5.2 Resumen Valorización.

34 TERRENO ESTACIONAMIENTO											Rol 45-1						
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 (\$)
Terreno											48,21	-	-	3,100.0	149,451.00	\$ 5,496,894,462	

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.