

CARACTERISTICAS DEL SECTOR:

El sector inmediato al terreno por calle Diego Portales se caracteriza por contar con edificación de viviendas unifamiliares de uno y dos niveles, pareadas o individuales junto con equipamiento de carácter educacional y de esparcimiento. En el sector se ubica comercio minorista y aproximadamente a 900 mt., se ubica del centro cívico – comercial de la comuna.

El equipamiento comercial se concentra mayormente en avenida Diego Portales y en las 5 primeras cuadras de las calles principales que interceptan esta avenida.

URBANIZACION

Presenta factibilidad en todos ellos, osea alcantarillado, agua potable y electricidad de redes publicas.



Predio

ASPECTO LEGAL NORMATIVO:

Conforme al Plano Regulador Comunal, el lugar donde se emplaza el terreno corresponde a zona ZHM-2. Correspondiente una zona Mixta con Comercio y Servicios. Se permite el uso de Vivienda y Equipamiento de diverso tipo: Comercio, Culto, Cultura, Deportes, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicio Social, Estacionamientos y Áreas Verde.

En cuanto a Condiciones de Edificación, para vivienda, se exige: Subdivisión Mínima de 280 m², Ocupación de Suelo de 0.40 y Coeficiente de Constructibilidad de 1.00, Altura Máxima de 12 metros, en emplazamiento aislado, pareado y continuo.

DESCRIPCION DEL TERRENO:

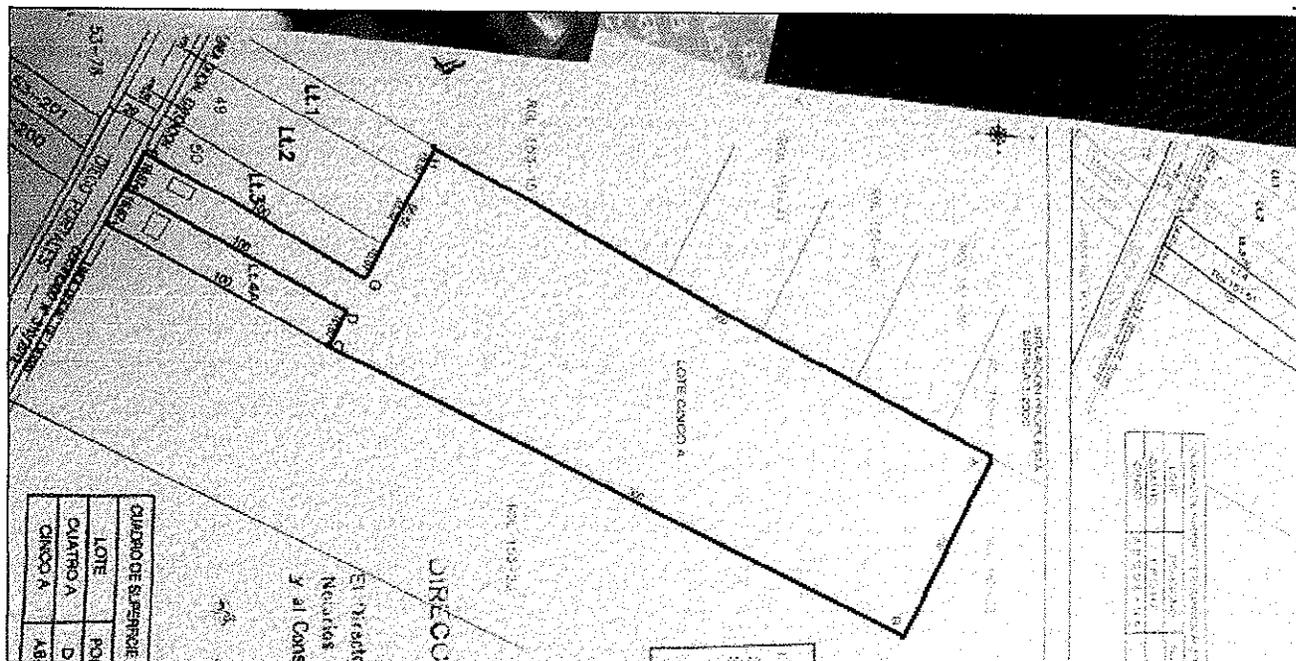
El terreno es de forma irregular, con un frente angosto hacia la avenida de 16,67 mt y un largo de aprox. 100 mt. que es el area de ingreso al predio, el sector interior es de forma regular sin accidentes topográficos apreciables.

Sus deslindes y dimensiones según plano aportado, son los siguientes:

Lote 5A (Resultante):

- Norte : 100.00 mt con otros propietarios.
- Sur : 16.67 mt. con calle Diego Portales y 83.33 mt. con otros propietarios
- Oriente : 400.00 mt. con otros propietarios.
- Poniente : 400.00 mt. con otros propietarios.

Superficie Bruta	= 31.667.00 mt ²
Superficie Afecta a U. P.	= 0.00 mt ²
Superficie a Valorar	= 31.667.00 mt²



Plano de Fusión.

TERRENO

Lote 5A.

USOS DE SUELOS Y CONDICIONES DE EDIFICACION.

El uso de suelo permitido es de Habitacional, Comercio, Culto, Educación, Salud, Deporte, Esparcimiento, Seguridad, Servicios y Social.

Las principales condiciones de edificación para un proyecto inmobiliario de loteo habitacional son las siguientes: Agrupación Pareada/Aislada/Adosado, Superficie Predial mínima para Conjunto Armónico es de 150 m² de terreno, con viviendas pareadas en 2 pisos, con un antejardín: 3 mt. El proyecto se acogería al Art. 2.6.4. de la O. G. U. y C. cumpliendo de esta forma con la densidad requerida junto con alterar otras normas urbanísticas.

Estudio de Cabida

De acuerdo al estudio de cabida es posible construir 147 viviendas con una superficie de 63 m² cada una en 2 niveles.

CRITERIO DE VALORACIÓN:

El destino del terreno se estima en habitacional como el de mejor uso, dadas las condiciones de edificación del sector, el equipamiento existente y las vías de locomoción que lo circundan.

En la determinación del valor se han considerado el posible desarrollo de un proyecto inmobiliario habitacional adecuado al mercado local y un estudio comparativo de mercado con oferta y ventas de predios similares en superficie y localización.

Comentario General.

Se han detectado a lo menos 3 proyectos inmobiliarios habitacionales de viviendas económicas, en terrenos aledaños en el sector. El actual desarrollo de viviendas, se esta dando bajo el concepto de vivienda en extensión. Como fortalezas del terreno se menciona su cercanía con vías de conexión a carretera "ruta 68", y conexión directa al centro civico-comercial de la comuna y como debilidad el poco frente hacia la avenida que determina que cualquier proyecto tiene que desarrollarse en la zona interior del predio que presenta el 95% de la superficie total. Del total de la superficie .

No se considera una vivienda por ser muy poco incidente respecto del valor del predio en general.

E S T I M A C I O N

TERRENO:

Son 31.667,00 m2 a \$ 21.800 / m2.

\$ 690.340.600.-

VALOR DE TASACION \$ 690.000.000.-
(Seiscientos noventa millones de pesos)

Valor de liquidación \$ 552.000.000.-

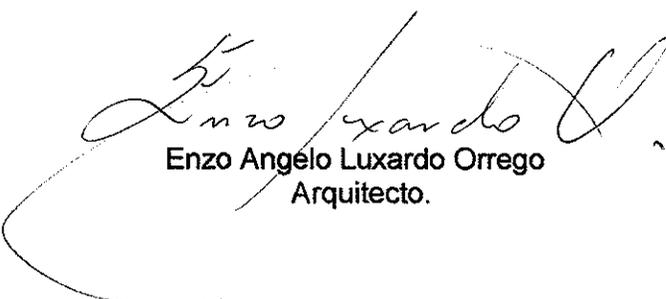
UF = \$ 22.980.92

OBSERVACIONES:

En la elaboración de la presente tasación se tuvo a la vista los siguientes antecedentes entregados por el cliente:

- Planos de Fusión N° 08/22.06.2012
- El Avalúo Fiscal para el 2° semestre del presente año, es de \$ 17.557.553.-
- Informe Previo N° 529/24.06.2013
- Escritura Fjs. 1007 N° 1309 del 2010




Enzo Angelo Luxardo Orrego
Arquitecto.

Santiago, 07 de Agosto del 2013