



Tasación
Educación
Sierra Bella N° 1.181
Comuna de Santiago

INFORME DE TASACION N° 207 / 2022

A. RESUMEN GENERAL

SOLICITANTE	: Atención Sr. José Osorio Aguilera / Jefe de Compras Dirección de Salud, Municipalidad de Santiago
UBICACIÓN PROPIEDAD	: Sierra Bella N° 1.181
COMUNA	: Santiago
PROVINCIA	: Santiago
REGION	: Región Metropolitana de Santiago
TASADOR	: Patricio Gajardo Rocha
N° ROL SII	: 3011-3 y 3011-6 se tasan como una sola unidad económica
USO ACTUAL	: Clínica en desuso
VALOR COMERCIAL	: UF 235.600,00 : \$ 8.224.492.076

SANTIAGO 13 de Diciembre de 2022

INFORME DE TASACION N° 207 \ 2022

A. GENERALIDADES

La presente tasación se desarrolla en base a la información capturada en la visita inspectiva al inmueble; y en base a la información obtenida en el Archivo Catastral de la D.O.M de Santiago y en el Servicio de Impuestos Internos.

Para valorar el inmueble se utilizó la metodología de Tasación por Valoración Comercial. Este Método trata de medir o estimar dicho valor por comparación, forma ordenada y sistemática, con propiedades sustitutas, similares o equivalentes funcionalmente y cuyas características y precios transacción en el mercado son conocidos por el tasador. Es decir, se obtiene el valor del inmueble por síntesis de los valores de su mercado, del que se extrae, por comparación, su propio valor de acuerdo con sus características específicas, mediante procedimientos estadísticos.

El suscrito para la extensión de la presenta tasación realizo un análisis de la oferta de inmuebles de características similares emplazadas en sectores con características parecidas en superficie y ubicación al del inmueble tasado, también realizo un análisis de los valores UF/M2 de los sistemas constructivos con características similares a los existentes en el inmueble.

Para ello analizó la oferta real de precios de mercado publicada en los portales inmobiliarios, desde el primer trimestre de 2021 al segundo trimestre de 2022.

Con la información capturada se procedió primero a eliminar toda aquella que no cumplía con las características descritas para posteriormente determinar el valor de justiprecio más consecuente según la información seleccionada.

B. DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO Y METODOLOGÍA A SEGUIR

El encargo realizado al suscrito., se refiere a:

- Tasación del bien inmueble ubicado en la calle Sierra Bella N° 1.181 comuna de Santiago
- La presente tasación comprende la valoración del terreno, de lo edificado y de las obras complementarias.
- La presente valoración se fundamenta en base a la información obtenida en visita inspectiva, en base a la información obtenida en la D.O.M de Santiago y en base a lo obtenido en el S.I.I.

C. METODOLOGÍA

La metodología aplicada corresponde:

- Recolección de información
- Visita de reconocimiento del inmueble.
- Reconocimiento de documentación del sector donde se encuentra el inmueble.
- Revisión de documentación disponible.
- Registro fotográfico del inmueble.
- El análisis de la información se fundamenta en la investigación de mercado de operaciones de compraventa.
- La valoración determinó el valor de terreno y de lo edificado. Para ello, se recurrió a un análisis de comparación de mercado con inmuebles similares
- El Informe se emite en original, en forma física.

INFORME DE TASACION N° 207\ 2022

1.-OBJETIVO DE LA TASACIÓN

El objetivo del presente informe, es establecer el valor comercial considerando todas las potencialidades del inmueble, considerando su ubicación y accesibilidad, el desarrollo y la movilidad inmobiliaria que ha tenido el sector en el último tiempo, la existencia de edificaciones, y la comparación de mercado con otros inmuebles de características similares en ubicación y superficie.

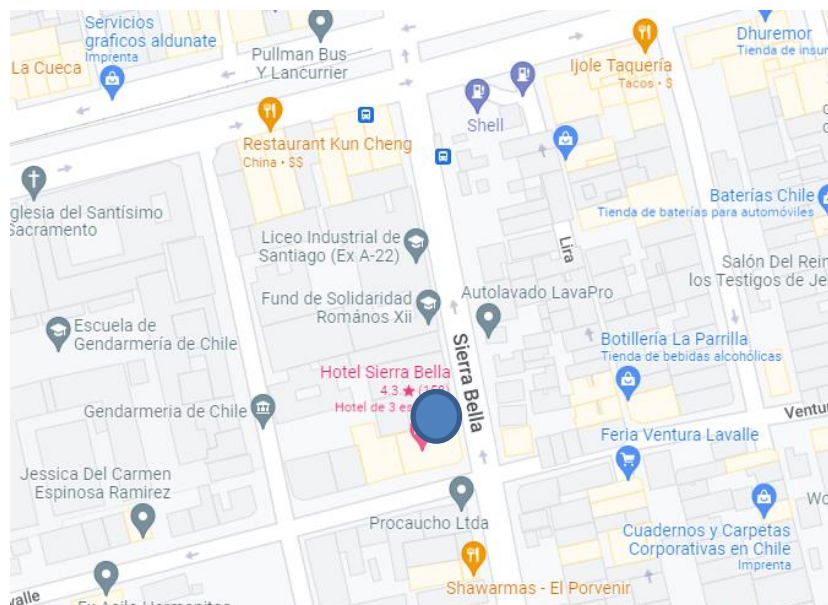
2.-IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

2.1 INMUEBLE A TASAR

Se trata de la tasación del inmueble correspondiente a un edificio de uso hospitalario, cuyo destino actual según el S.I.I es comercio.

2.2. UBICACION DEL INMUEBLE

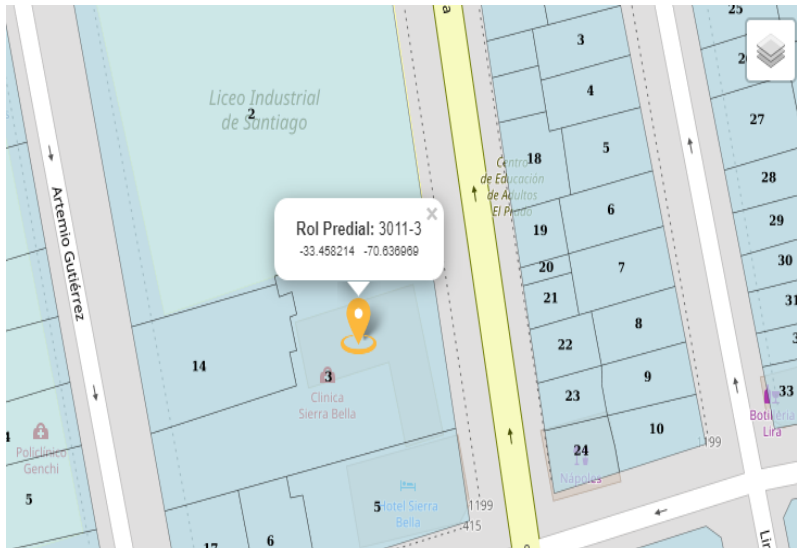
El inmueble se encuentra ubicado en la acera poniente de la calle Sierra Bella entre la calle Ventura Lavalle por el Sur y la avenida Matta por el norte; también se puede acceder por el estacionamiento que se encuentra por la calle Artemio Gutiérrez. El inmueble corresponde a las ex instalaciones de la Maternidad Sierra Bella. Le corresponde la numeración municipal N° 1.181 por la calle Sierra Bella. En la comuna y ciudad de Santiago, Región Metropolitana de Santiago.



2.3. N° DE ROL S.I.I. DEL INMUEBLE

Rol N° 3011-3, avalúo fiscal segundo semestre 2022 \$ 1.842.978.382

Rol N° 3011-6, avaluo fiscal segundo semestre 2022 \$ 104.495.055



DATO PREDIAL

Catastro Legal

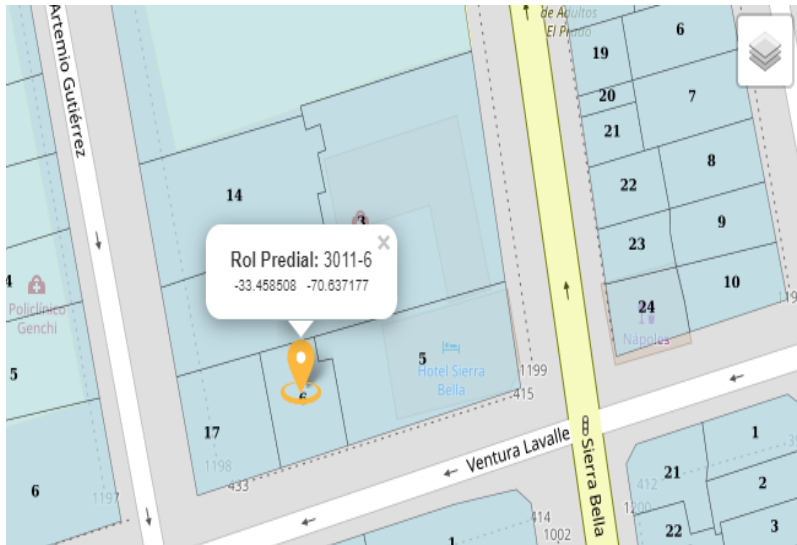
Comuna	Rol Predial
SANTIAGO SUR	3011-3
Dirección o Nombre de la Propiedad	
SIERRA BELLA 1167 - 1181	
Ubicación	Reavalúo
URBANA	RAV NO AGRICOLA
	2022
Destino	Área Homogénea
COMERCIO	EMM015

Catastro Valorizado

Avalúo Total	\$1.842.978.382
Avalúo Afecto	\$1.842.978.382
Avalúo Exento	\$0

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

El avalúo indicado ha sido determinado según el



DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna	Rol Predial
SANTIAGO SUR	3011-6
Dirección o Nombre de la Propiedad	
V LAVALLE 431	
Ubicación	Reavalúo
URBANA	RAV NO AGRICOLA
	2022
Destino	Área Homogénea
OFICINA	EMM015

Catastro Valorizado

Avalúo Total	\$104.495.055
Avalúo Afecto	\$104.495.055
Avalúo Exento	\$0

2.4. USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Salud en desuso

3.-DESCRIPCION DE LAS CARACTERISTICAS DEL ENTORNO

3.1. DESTINO DEL ENTORNO

El inmueble se encuentra ubicado en la zona E del plano regulador de Santiago, donde se permiten usos residenciales, de equipamiento, de infraestructura, de espacio público y de áreas verdes.



Las Condiciones de edificación son las que se señalan a continuación:

Condiciones de subdivisión y edificación:

1	Superficie subdivisión predial mínima (m ²)	150		
2	Coeficiente de ocupación del suelo	Vivienda y/o educación superior	0,7	
		Otros usos	1,0	
3	Coeficiente de ocupación pisos superiores	Vivienda y/o educación superior	0,7	
		Otros usos	Hasta 7m	1,0
			Sobre 7m	0,7
4	Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda	2,0	
		Otros usos	3,1	
5	Densidad máxima (Hab/Há)	1.140		
6	Sistema de agrupamiento	Aislado Pareado Continuo		
7	Altura máxima (m) Para todos los sistemas de agrupamiento no se permitirá exceder la altura máxima de edificación	14		

3.2 ANTIGÜEDAD DEL ENTORNO

El sector tiene construcciones con una antigüedad variada con edificaciones entre 90 a 100 años, edificaciones de más antigüedad y también de reciente construcción.

3.3 INFRAESTRUCTURA DE URBANIZACION Y EQUIPAMIENTO DEL ENTORNO

Infraestructuras		Calidad	Estado de conservación
Alumbrado	Tiene	Buena	Regular
Alcantarillado, particular	Tiene	Buena	Buena
Agua potable, particular	Tiene	Buena	Buena
Vías públicas	Tiene	Buena	Regular
Señal Telefónica	Tiene	Buena	Buena
Señal Cable	Tiene	Buena	Buena
Arborización	Tiene	Buena	Bueno
Señalización calle	Tiene	Buena	Bueno



Equipamiento

Comercial	Suficiente	Religioso	Bueno
Deportivo	Bueno	Estacionamiento	Suficiente
Escolar	Bueno	Lúdico	Suficiente
Asistencial	Bueno	Areas Verdes	Bueno

3.4 MOVILIZACION DEL ENTORNO

En el sector la movilización es en base a buses, la estación de la línea 3 del metro "Matta" se encuentra a 400,00 m aproximados..

3.5 TENDENCIA DEL ENTORNO

Actividad dominante	Equipamiento		
Grado de Consolidación	Medio	Evolución Población	En aumento
Desarrollo	Alto	Renovación	si
Uso predominante	Habitacional	Uso secundario	Habitacional
Tendencia	Renovación	Nivel Socioeconómico	Medio-medio bajo

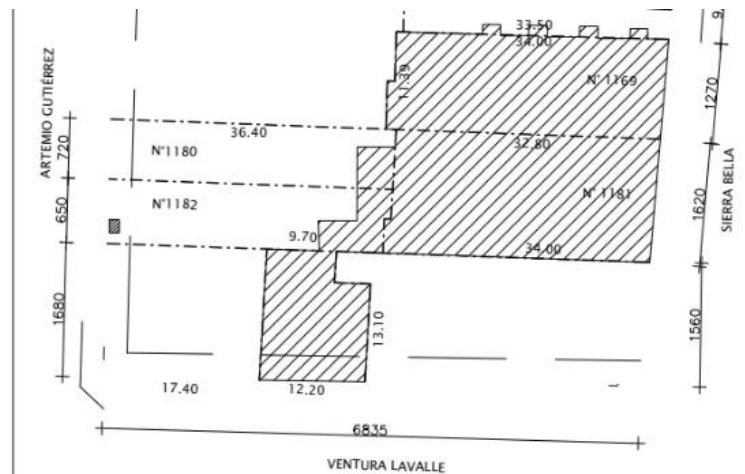
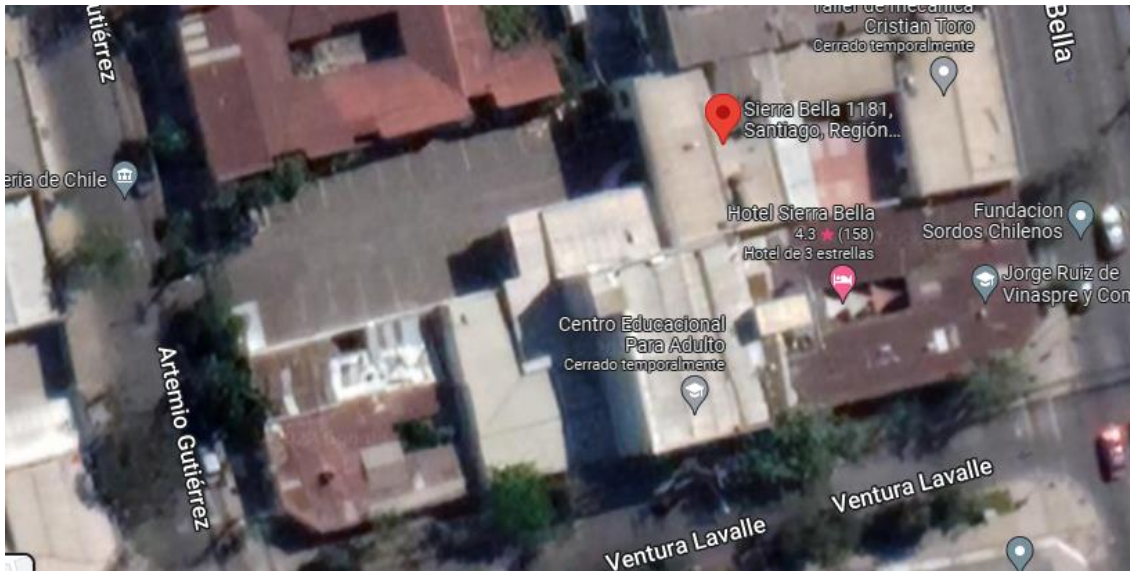
4.- DESCRIPCION DE CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

4.1 DESTINO ACTUAL DEL INMUEBLE

Salud en desuso

4.2 DESCRIPCION DEL TERRENO

Terreno forma poligonal irregular con una superficie de **2.105,00 m²**, según información contenida en plano de arquitectura del expediente municipal del archivo catastral de la D.O.M de la municipalidad de Santiago y según archivo del S.I.I



4.3 DESCRIPCIÓN DE LOS EDIFICIOS

En el inmueble existen principalmente tres edificaciones una principal, correspondiente a la clínica, que dispone de un subterráneo y tres pisos; una administrativa de dos pisos, y una anexada (ex vivienda) de un piso.

4.4 PROGRAMA DEL EDIFICIO

Edificación Principal

La edificación dispone en el subterráneo de salas de máquinas y equipos, estanques y cisterna. En el primer piso dispone de hall de acceso y distribución, cafetería y cocina, áreas de servicios higiénicos, áreas de pabellones, área de recuperación, áreas administrativas, y áreas de bodegas y servicios. En el segundo nivel dispone de áreas de espera, áreas de consultas médicas y área de hotelería. En el tercer piso cuenta con área de hotelería.

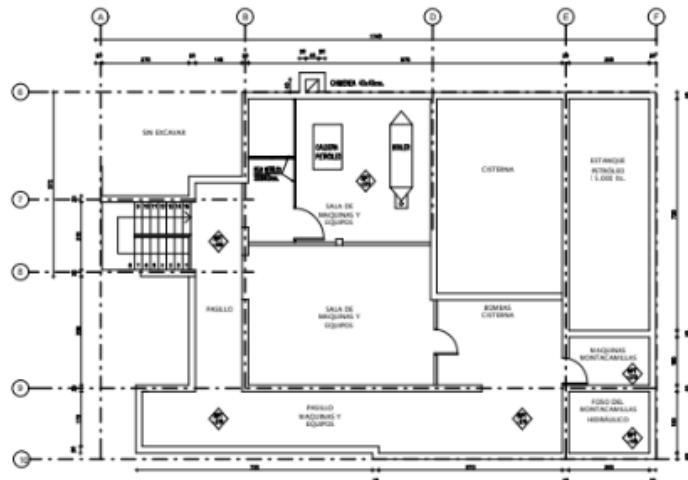
Edificio administrativo y bodega

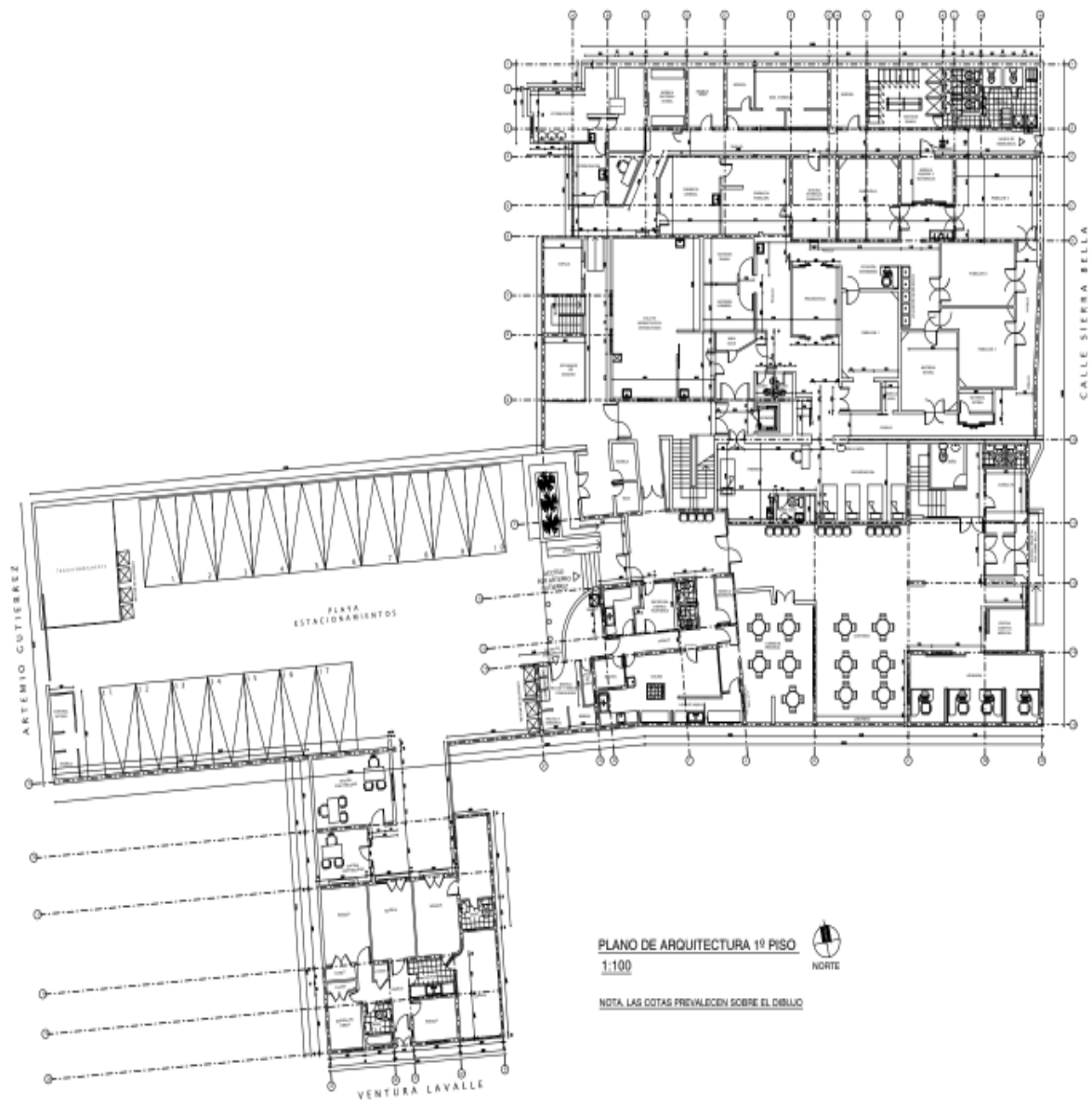
En primer piso dispone de área administrativa y áreas de bodegas, En el segundo nivel dispone de área administrativa.

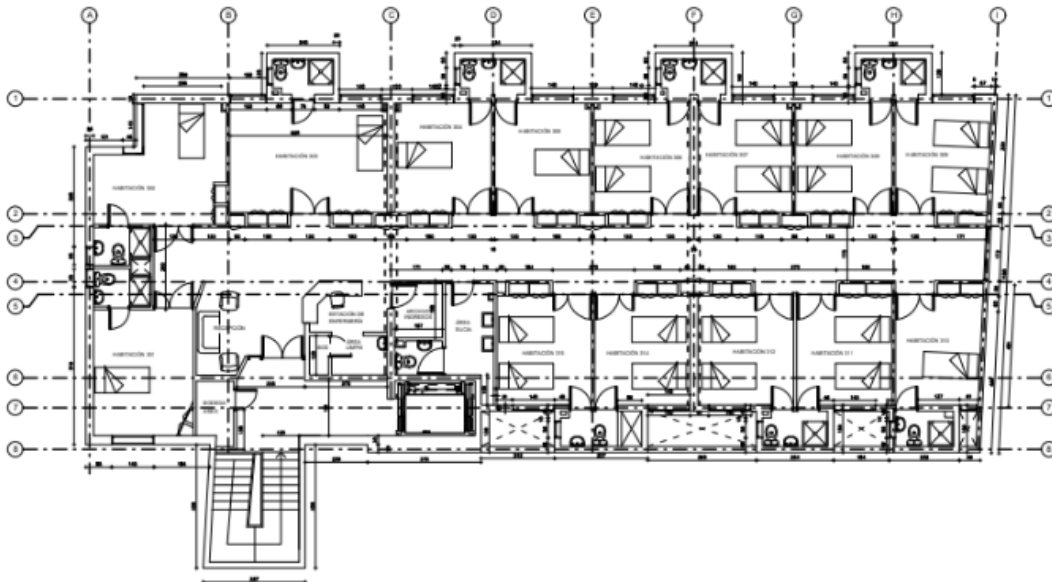
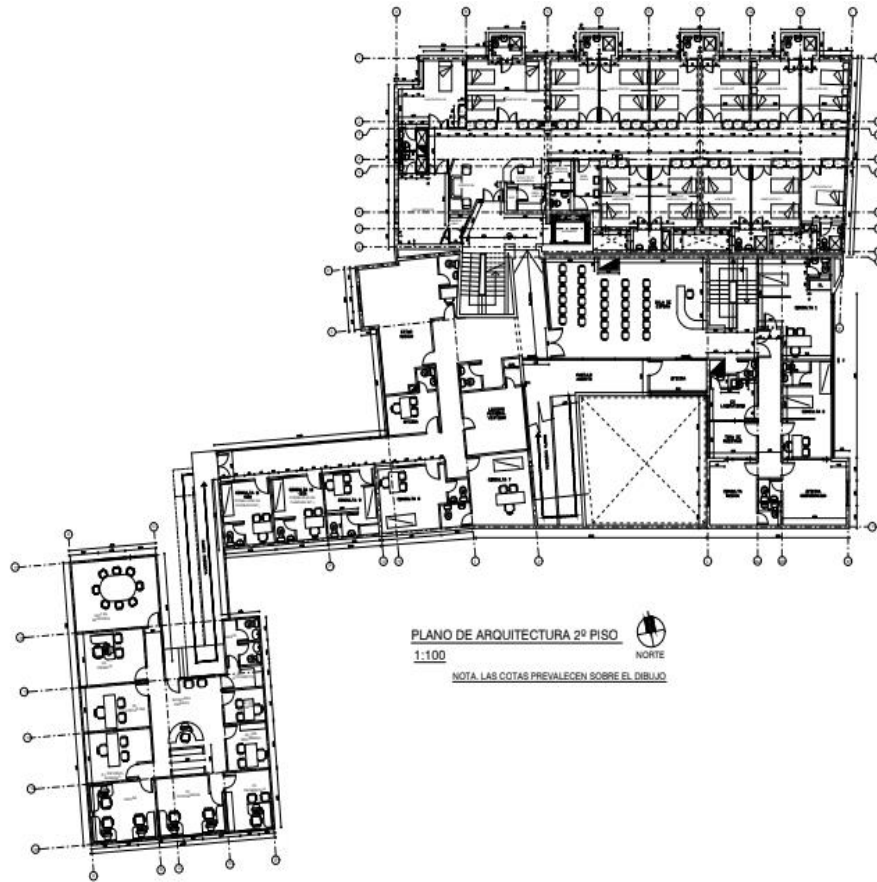
Edificio anexado

En primer piso cuenta con área de farmacia, áreas de bodegas, servicios higiénicos y pabellones.

La superficie total edificada es de 2844,64 m², según deducción de planos de arquitectura de expediente municipal e información del S.I.I. Parte de las edificaciones disponen de Permisos y Recepción Final, y hay sectores sin la perfección del Permiso de Edificación.







4.5 CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

En general la calidad de las terminaciones es buena, actualmente se encuentra en mantención de terminaciones e instalaciones. Como clínica dispone de resoluciones de funcionamiento como son autorización sanitaria, autorización para funcionamiento pabellones, autorización sanitaria para central de alimentación, autorización para usos específicos de atención, autorización sanitaria sala de esterilización, y autorización para uso de consultas médicas. Además, dispone de piso técnico con 2 estanques de agua potable, estanque de petróleo, sistemas de redes de compresores para aspiración, equipos electrógenos, sistema de aire acondicionado, y ascensor camillas. También en hotelería tiene capacidad para 26 habitaciones todas equipadas.





4.6 FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO

Las instalaciones se encuentran en mantención para quedar en perfecto funcionamiento.

4.7 CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS

Satisfactorio, actualmente se están realizando obras de mantención de las terminaciones.

4.8 USUARIO DEL INMUEBLE

Actualmente sin usuario.

4.9 ANTIGÜEDAD DE LOS INMUEBLES

Las edificaciones tienen una antigüedad 26 años según deducción de información del S.I.I., y de los Permisos de Edificación 9992/1996 y Recepción Municipal 115/1996

4.10 PLANIFICACION DE LOS INMUEBLES

Con reparos arquitectónicos menores.

4.11 DESCRIPCION DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

Cuenta con muro de albañilería de ladrillo en cierro medianero, terrazas y estacionamientos formados en hormigón, portón de acero en acceso de estacionamiento vehicular.



5.- VALORACION

Valor de comercialización de compraventa a valor presente

Esta metodología de valoración es el resultado del análisis comparativo del mercado de inmuebles similares o equivalentes, en un momento y lugar geográfico particular, es decir, en escenarios económicos comparables. Es este el enfoque que, empíricamente, emplea la mayoría de los compradores con el procedimiento de visitar y comparar el mayor número de propiedades con sus respectivos precios de venta u ofertas.

El Principio de Sustitución es la base de este mecanismo de autocontrol del libre mercado, por cuanto al subir los precios por sobre los costos de reproducción, los usuarios prefieren construir directamente un inmueble semejante o equivalente y, seguramente, más a su gusto. Asimismo, no pagaría por él un precio superior al que le costaría otro con iguales, semejantes o equivalentes características.

La base de este método es principalmente estadística (el “precio más probable”), y su utilización requiere una serie de cautelas que eviten comparar directamente entre sí inmuebles que puedan resultar diferentes aunque no lo parezcan a primera vista. Si bien el uso de estadísticas sistematizadas del mercado de ofertas, demandas y ventas efectivas, para las distintas tipologías de productos inmobiliarios permite establecer “franjas de valor” para cada una de ellas, el tasador debe ajustar u homogeneizar las diferencias. Como estos ajustes son difíciles de medir, se deben tomar como base, de preferencia, los inmuebles ubicados en el mismo sector y que tengan mayor semejanza con el que se debe tasar.

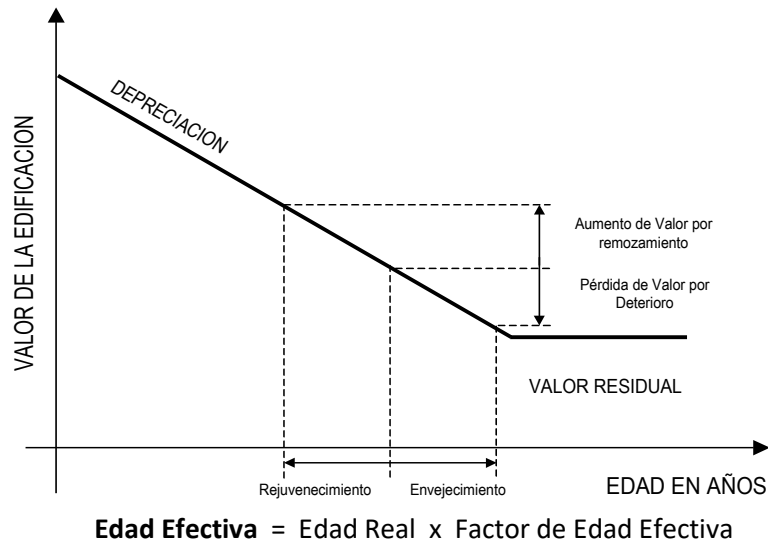
El proceso de tasación por el método comparativo consiste en:

- Analizar el segmento de mercado inmobiliario relativo a los inmuebles comparables por localización, uso y tipología, al que se valora y basándose en informaciones concretas sobre transacciones u ofertas reales.
- Estratificar la muestra obtenida de mínimo 6 referencias (con máximo de 1 año de antigüedad, la información) según criterios de segmentación del mercado y homogeneidad en los tipos de inmuebles (tipologías), de modo que permitan su comparación posterior,
- Elaborar análisis estadísticos sistematizados en base a las variables relevantes para las distintas tipologías de productos inmobiliarios (propiedades parecidas), que permitan establecer “franjas de valor”,
- Comparar el inmueble a valorar con una selección de las muestras representativas más similares, ajustando los valores a fin de homogeneizar las diferencias observadas entre las características de los inmuebles.
- Obtener el valor del inmueble, lo más aproximado posible al denotado por el mercado en su funcionamiento normal, en función de los valores corregidos (homogeneizados) de los diferentes inmuebles comparables.

Valor de comercialización de compra venta de las edificaciones y de las obras complementarias por costo de reposición depreciado

Las edificaciones se han valorado técnicamente según enfoque de tasación por costo de reposición o de reemplazo con depreciación teniendo presente que aún cuando no se trata de una obra nueva se encuentra funcionando satisfactoriamente, en buen estado de conservación, prestando su total utilidad para las funciones para las cuales fueron construidas.

La edad efectiva está asociada al Valor de Tasación de modo que un remozamiento rejuvenece o disminuye la edad real y, consecuentemente, mejora el Valor de Tasación. A la inversa, el deterioro produce un envejecimiento, el cual aumentará la edad real y la depreciación, rebajando el Valor de Tasación, como se puede apreciar en el gráfico siguiente:



ANALISIS DE MERCADO

Se realizó un análisis del mercado de ofertas reales de operaciones de compra venta de inmuebles con características similares en ubicación y en superficies al predio que se analiza publicados en portales inmobiliarios. Con la información capturada se procedió primero a eliminar toda aquella que no cumplía con las características de similitud señalada para posteriormente seleccionar sólo aquellas que mejor cumplían con las similitudes requeridas.

OFERTAS DE TERRENOS SECTOR SUR COMUNA DE SANTIAGO				
N°	UBICACIÓN	VALOR UF	Terreno	UF/M2
1	Sector avda Matta	51.917,00	1.331,00	39,01
2	Metro Ñuble	30.210,00	1.007,00	30,00
3	Carmen con Franklin	25.000,00	1.009,00	24,78
4	Metro Rondizzoni	36.000,00	1.250,00	28,80
5	Barrio Franklin	81.296,00	1.900,00	42,79
	PROMEDIO	44.884,60	1.299,40	33,07

VALORACION

Los valores de la edificación fueron definidos en base a los valores UF/m2 de lo edificado de los presupuestos de los hospitales concesionados de La Florida, Maipu, Felix Bulnes, hospitales red Maule, Hospitales Red Sur y Buin Paine, debidamente depreciados por antigüedad. Las Instalaciones se definieron porcentualmente.

ITEM	Superficie M ²		Valor UF/M ²		Valor UF
Terreno	2.105,00	X	20,00	=	42.100,00
Edificaciones unidad económica	2.844,64	X	50,00	=	142.232,00
Instalaciones Global	1,00	X	60,00	=	49.781,20
Obras Complementarias (global)	1,00	X	1.500,00	=	1.500,00
VALOR DE TASACION					235.613,20

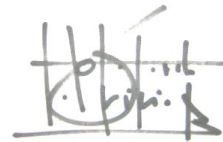
VALOR COMERCIAL

UF 235.600,00 (UF Doscientas treinta y cinco mil seiscientas)

6.- OBSERVACIONES

- Se anexan:
 - Declaración Jurada del Tasador

SANTIAGO, 13 de Diciembre del 2022 .



Patricio Gajardo Rocha ⁽¹⁾
Arquitecto - Perito

- (1) Patricio Gajardo Rocha es: Arquitecto U. de Chile, Perito Tasador D.O. N° 36211, Perito Judicial ante la I. Corte de Apelaciones de Santiago, Perito Judicial ante La I. Corte de Apelaciones de San Miguel; Perito Judicial ante la I. Corte de Apelaciones de Talca, Consultor SERVIU Categoría 1, Coordinador ENOC Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile., Arquitecto Tasador. Arquitecto Perito Tasador Hospitales Concesionados, Arquitecto Consultor Banco Scotiabank.

7.- DECLARACION DE PROBIIDAD E INDEPENDENCIA DE LA VALORACION

- El profesional que firma este Informe, declara que no ha tenido en el pasado o presente interés alguno en la propiedad valorada en este Informe, ni relación alguna con el propietario o solicitante. Declara además que, ha inspeccionado personalmente la propiedad tasada y la información aquí señalada es ajustada a lo observado.
- En esta declaración, también se hace presente que se ha procurado no obviar nada que influya en el valor asignado y se ha tratado de hacer presente, todos los inconvenientes de la propiedad y su vecindario, explicando sus efectos, de acuerdo con la experiencia y conocimiento técnico del profesional que suscribe este Informe.
- También se hace presente que no se han realizado ensayos o comprobaciones específicas sobre el estado estructural que permita conocer cualquier desperfecto o vicio oculto, que no sea posible detectar por medio de la visita.
- En el momento de realizar este Informe, no se ha tenido conocimiento de situaciones legales o gravámenes que pudieran afectar el valor de la propiedad, y que sean distintas a las que se señalan en el Informe.
- Queda prohibida la reproducción total o parcial de este Informe, sin la debida autorización escrita por parte del suscrito.
- La utilización de esta valoración para fines distintos de los establecidos al realizar este encargo, exime al suscrito, de cualquier responsabilidad que se genere con motivo de la utilización no autorizada.