CHILECTRA S.A.

TASACIÓN COMERCIAL DE TERRENOS DESTINADOS A SUBESTACIONES ELÉCTRICAS UBICADOS EN LA REGIÓN METROPOLITANA

INFORME FINAL

OPTIMIZA ASESORES CONSULTORES DE EMPRESAS LTDA.

DICIEMBRE 2009

INDICE

Pág.

1. INTRODUCCIÓN 1
2. METODOLOGÍA 1
2.1 Recopilación de Antecedentes Técnicos 1
2.2 Valorización Comercial 1
3. RESUMEN 3

ANEXOS

ANEXOS Nº 1 : INFORMES DE TASACIÓN DE LOS TERRENOS 4
1.1 Subestación Alonso de Córdova 5
1.2 Subestación Altamirano 9
1.3 Subestación Andes 9
1.4 Subestación Apoquindo 18
1.5 Subestación Batuco 23
1.6 Subestación Brasil 27
1.7 Subestación Buin 31
1.8 Subestación Caleu 35
1.9 Subestación Carrascal 39
1.10 Subestación Cerro Navia – Pudahuel 43
1.11 Subestación Chicureo 48
1.12 Subestación La Cisterna 52
1.13 Subestación Club Hípico 56
1.14 Subestación Curacaví 60
1.15 Subestación Chacabuco 64
1.16 Subestación Chena 68
1.17 Subestación El Manzano 72
1.18 Subestación El Salto 76
1.19 Subestación Enlace Lo Aguirre 80
1.20 Subestación Espejo - Panamericana 84
1.21 Subestación La Florida 88
1.22 Subestación La Dehesa 92
1.23 Subestación La Pintana 96
1.24 Subestación La Reina 100
1.25 Subestación Lampa 104
1.26 Subestación Las Acacias 108
1.27 Subestación Lo Boza 112
1.28 Subestación Lo Prado Empalme 116
1.29 Subestación Lo Prado Enlace 120
1.30 Subestación Lo Valledor 124
1.31 Subestación Lord Cochrane 128
1.32 Subestación Los Almendros 132
1.33 Subestación Los Dominicos 136
1.34 Subestación Macul 140
1.35 Subestación Maipú 144
1.36 Subestación Malloco 148
1.37 Subestación Ochagavía 152
1.38 Subestación Pajaritos 156
1.39 Subestación Quilicura 160
1.40 Subestación Recoleta 164
1.41 Subestación Rungue 168
1.42 Subestación San Bernardo 172
1.43 Subestación San Cristóbal 176

1.44 Subestación San Joaquín 180
1.45 Subestación San José 184
1.46 Subestación San Pablo 188
1.47 Subestación Santa Elena 192
1.48 Subestación Santa Marta 196
1.49 Subestación Santa Raquel 200
1.50 Subestación Rosa Sur 204
1.51 Subestación Vitacura 208
1.52 Subestación Bicentenario 213

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye el Informe Final de la Tasación Comercial de terrenos, destinados a subestaciones Eléctricas de Chilectra S.A., ubicados en la Región Metropolitana.

Los valores comerciales son los vigentes a noviembre del año 2009 y se ha considerado el valor de la UF en $ 21.017.-

La elaboración del informe se basa en la visita técnica a los distintos terrenos, en información obtenida en los agentes del Mercado Inmobiliario respecto de muestras de características similares, en un analisis de las condiciones de constructibilidad para cada caso conforme lo establecido en los diferentes Planos Reguladores y en la información propia recabada en una amplia trayectoria en tasaciones.

Los valores de tasación se han entregado en UF y el valor futuro del bien no fluctuará necesariamente en la misma proporción.

2. METODOLOGÍA

El estudio puede separarse en dos etapas, la primera de inspección al predio en terreno y la segunda de análisis y valorización técnica.

2.1 Recopilación de Antecedentes Técnicos

Como primera etapa se efectuó una inspección a los terrenos, con el fin de conocer sus características relevantes e instalaciones existentes.

Posteriormente se realizó un recorrido por el sector de emplazamiento del predio, de manera de conocer sus características urbanas principales.

Dentro de los antecedentes recopilados en el recorrido, se tiene: tipo y calidad del sector, nivel y tipo de urbanización, potencialidad del sector, vialidad existente, accesibilidad, entre otras.

En general, se recoge toda aquella información que permita sustentar la posterior valorización comercial del predio.

Dentro de la inspección realizada, se ingresó a distintos sectores del terreno, y por sus características y dimensiones, no se realizaron mediciones, concordando con los antecedentes aportados por el cliente.

2.2 Valorización Comercial

Corresponde al valor comercial de venta en forma ordenada (Anexos).

Para la estimación del valor comercial del predio, se tomó en consideración aspectos específicos de este, tales como: emplazamiento en la trama local (contexto urbano), características y desarrollo del sector, accesibilidad, vías principales, urbanización. Forma,

proporción y superficie, del terreno, capacidad y usos alternativos del suelo, valores de ofertas de propiedades similares a la estudiada y ubicadas en el sector.

La presente valorización incluye sólo el valor de terreno, no considera instalaciones.

3. RESUMEN

En el cuadro siguiente se presenta el resumen de la tasación efectuada para cada terreno involucrado:

CHILECTRA S.A. TERRENOS DE SS/EE

N°	SUBESTACIÓN	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m2	UF/m2	TOTAL UF
1	Alonso de Córdova	Alonso de Córdova N°5210 / Amp. Compr ada a C.A.A.E.,Las Condes	9.063	36,00	326.268
2	Altamirano	Eulogio Altamirano N°26, Renca	5.424	1,20	6.509
3	Andes	Valenzuela Puelma N°9099, La Reina	19.600	7,20	141.120
4	Apoquindo	Cuarto Centenario N°101, Las Condes	3.568	30,00	107.040
5	Batuco	Camino San José - Lo Pinto, Colina	6.400	0,50	3.200
6	Brasil	Mapocho N°1823 / Almirante Barroso N°1172	7.111	25,00	177.775
7	Buin	Camino Los Guindos / Los Tilos Pc. 35-A, Buin	60.050	0,45	27.023
8	Caleu	Hacienda Caleu Interior de Rungue, Til Til	170	0,40	68
9	Carrascal	Lope de Ulloa s/n, Quinta Normal	8.385	3,90	32.702
10	Cerro Navia - Pudahuel	Mapocho N°6801, Cerro Navia	20.050	0,40	8.020
11	Chicureo	Lotes X17, X18, X19, parte de la Hijuela N°1 o Valle Hermoso	15.235	0,50	7.618
12	Cisterna	Av. El Parrón N°0615 - N°0643, La Cisterna	7.550	4,30	32.465
13	Club Hípico	Club Hípico N°1999, Santiago	2.600	18,00	46.800
14	Curacaví	Ruta 68 km 41, Curacaví	5.000	0,50	2.500
15	Chacabuco	San Ignacio N°1050, Quilicura	24.663	2,90	71.523
16	Chena	Camino a Lonquén Esq. Av. Lo Espejo, San Bernardo	35.450	2,20	77.990
17	El Manzano	Ruta 5 Norte km 35, Til Til	40.000	1,20	48.000
18	El Salto	Media Luna s/n Esq. Av. Recoleta, Huechuraba	50.000	1,80	90.000
19	Enlace Lo Aguirre	Ruta 68 Minera Lo Aguirre, Pudahuel	2.500	0,50	1.250
20	Espejo-Panamericana	Av. Lo Espejo N°03650, San Bernardo	10.000	3,90	39.000
21	Florida	Central Florida / Rojas Magallanes, La Florida	23.370	1,80	42.066
22	La Dehesa	Hacienda La Dehesa, Lo Barnechea	14.787	1,50	22.181
23	La Pintana	Eyzaguirre N°3358, Puente Alto	10.909	2,10	22.909
24	La Reina	Los Molineros N°824, Peñalolén	2.722	1,42	3.865
25	Lampa	Fundo La Vilana, Lampa	23.521	0,20	4.704
26	Las Acacias	Las Acacias con Santa Bernardita, San Bernardo	33.500	1,80	60.300
27	Lo Boza	Camino Lo Boza N°8471, Renca	8.550	2,00	17.100
28	Lo Prado Empalme	Ruta 68 km 24, Pudahuel	883	0,60	530
29	Lo Prado Enlace	Ruta 68 km 24, Pudahuel	2.200	0,41	902
30	Lo Valledor	Agustín Riesco N°4020, Estación Central	6.935	4,50	31.208
31	Lord Cochrane	Alonso de Ovalle N°1393 - N°1375 / Lord C ochrane N°52, Santiago	2.621	35,00	91.735
32	Los Almendros	Fundo Santa Rosa de Apoquindo, Las Condes	30.282	2,40	72.677
33	Los Dominicos	Camino Otoñal N°1178, Las Condes	5.990	10,00	59.900
34	Macul	San Luis de Macul N°5682, Peñalolén	5.250	2,60	13.650
35	Maipú	Camino a Melipilla N°9978, Maipú	3.160	3,20	10.112
36	Malloco	Vicuña Mackenna N°11, Peñaflor	3.160	3,50	11.060
37	Ochagavía	Carlos Valdovinos N°2358, Pedro Aguirre Cerda	20.015	2,10	42.032
38	Pajaritos	Alfonso Vial N°920, Maipú	8.733	2,80	24.452
39	Quilicura	Panamericana Norte N°5899, Quilicura	12.530	4,00	50.120
40	Recoleta	Av. Recoleta N°4421, Huechuraba	4.875	4,50	21.938
41	Rungue	Camino Til Til, Til Til	955	0,90	860
42	San Bernardo	Eyzaguirre s/n o Barrancón, San Bernardo	10.011	2,30	23.025
43	San Cristóbal	Domínica N°185, Recoleta	4.023	18,00	72.414
44	San Joaquín	Carlos Valdovinos N°201, San Joaquín	14.376	5,20	74.755
45	San José	Las Rejas Norte N°550, Lo Prado	4.910	2,60	12.766
46	San Pablo	Av. Pudahuel Oriente esq. Av. Río Viejo Sur, Pudahuel	16.847	1,95	32.852
47	Santa Elena	Rodrigo de Araya N°2305, Macul	5.830	4,10	23.903
48	Santa Marta	Av. Tres Poniente s/n Esq. Jorge Guerra, Maipú	13.408	2,30	30.838
49	Santa Raquel	Santa Raquel N°10223, La Florida	8.188	2,00	16.376
50	Santa Rosa Sur	Av. Gabriela N°1150, Puente Alto	6.160	2,80	17.248
51	Vitacura	Av. Andrés Bello N°2932, Las Condes	4.971	41,00	203.811
52	Bicentenario	Lote N°3, Maipu	12.251	1,90	23.277
		Total	**658.742**	**3,62**	**2.382.433**



Optimiza Asesores Consultores de Empresas Ltda.

Santiago, diciembre 2009.

ANEXO N° 1

INFORMES DE TASACIÓN DE LOS TERRENOS

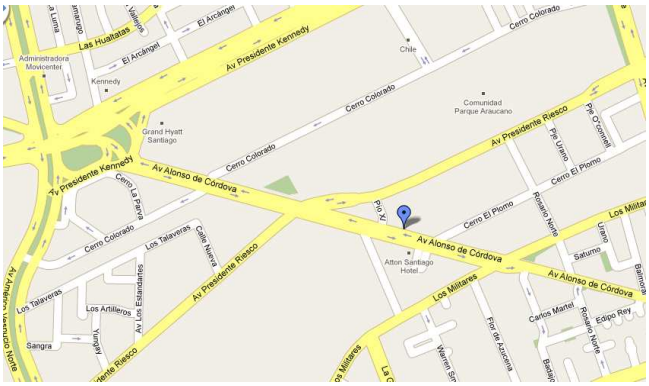
1.1 Subestación Alonso de Córdova

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	ALONSO DE CÓRDOVA N° 5.210
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	LAS CONDES
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie:	9.063 m2
Valor UF/m2	36.00
Valor total tasación:	326.268 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 6.857.174.556
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del Sector:
Sector altamente residencial y de gran plusvalía. Todos los terrenos existentes en el ex Fundo San Luis (al que pertenecía este paño) se han valorizado con el crecimiento urbano y por la demanda que representa la nueva ubicación del Centro de negocios de la Capital.

Se han ubicado en el sector hoteles de buena categoría y centros de negocios, además de edificios de habitación por lo que la tendencia de esta zona ha sido concentrar en edificios en altura la demanda de oficinas y habitación de la comuna de Las Condes.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 9.063 m2 de topografía plana emplazado con un buen frente a la Avda. Alonso de Córdova. Su composición está dada por dos paños de diferentes roles (6.051 m2 y 3.012 m2). La urbanización es completa en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas. También se ha ejecutado una arborización la que se complementa con el Parque Araucano próximo a este sector. El sitio se encuentra cerrado en todo su frente por cercos transparentes en perfiles de acero tubular 20/30 con pilares de acero de tipo tubular en 50/50 empotrados a tierra en poyos de hormigón. Los cierros laterales que colindan con los otros roles están constituidos por muros de albañilerías de ladrillos sin estuco con pilares de hormigón anclados en fundaciones corridas. El cabezal está formado por una cadena de hormigón armado.

En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. Existe postaciones de iluminación interior alimentadas por cableados subterráneos. Las aguas lluvias se encuentran canalizadas y sus ductos cuentan con cámaras de registro para su limpieza y control.

III. Estructura vial y transporte público:
Excelente conectividad cercana a las vías principales Américo Vespucio Norte y Vahada. Presidente Kennedy, próximamente se inaugurará la estación de extensión de la Línea 1 del Metro, estación Manquehue próxima a la subestación.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Alonso de Córdova.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Los Militares con Manquehue	3050	28
Luis Zegers esquina Nevería	1425	30

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector en constante desarrollo, actualmente existe gran cantidad de edificaciones para oficinas y departamentos habitacionales. La subestación está ubicada en un punto neurálgico en torno a edificios de oficinas y hoteles por lo que lo convierte en un sitio de interés para el desarrollo inmobiliario. Los últimos años se han construido 3 nuevos edificios de oficinas ubicados en la misma calle o la calle paralela a Alonso de Córdova superado por el desarrollo habitacional en altura que sigue en aumento. Actualmente existen varios proyectos en construcción ubicados en el sector que están por concluirse.

III. Conclusiones:
El sector y en este caso específicamente la propiedad, tenderá a incrementar su valor debido a la alta demanda que existe por esta sección urbana. La subestación no constituye un elemento de ornato que calce con la arquitectura de vanguardia del entorno (acero, vidrio, terminaciones de alto estándar, etc.)

IV. Evolución de los valores en la zona:
El desarrollo inmobiliario de oficinas ha aumentado el valor de suelo para este tramo de Alonso de Córdova, influye también la construcción de la nueva estación por Avda. Apoquindo que generará un mejor acceso al lugar.

1.2 Subestación Altamirano

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	EULOGIO ALTAMIRANO N° 26 (Intersección Avda. Domingo Santa María, Mercedes Badilla y Eulogio Altamirano)
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	RENCA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	5.424 m2
Valor UF/m2	1,20
Valor total tasación:	6.508,80 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 136.795.450
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:




Av Domingo Santa María
Los Alamos
Los Maquis
Nicanor Molinare
Av Eulogio Altamirano
© 2009 DMapas
Image © 2009 DigitalGlobe
© 2009 Inav/Geosistemas SRL

Fotografía de la propiedad:





ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
El eje más importante de conexión de este barrio con la ciudad le corresponde a la Avda. Santa María la que conecta el interior de las comunas de Quinta Normal, Renca, Independencia y Recoleta. Además, esta zona está conectada con la autopista central General Velásquez, Ruta 5 Sur y Costanera Norte. En el cruce de Avda. Santa María con Eulogio Altamirano se produce un paso bajo nivel respecto de la línea del ferrocarril. En la actualidad el sector se aprecia de baja densidad y poca actividad en las calles por influida por la persistencia de sitios baldíos especialmente en torno del trazado del tren.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio ubicado en el cruce formado por Avda. Santa María y Altamirano donde además cruza la línea de ferrocarril generando un paso bajo nivel y una leve depresión de los terrenos. La subestación se presenta enteramente cerrada con muros altos de panderetas de placas de cemento vibrado sostenidas por pilares empotrados al suelo en poyos de hormigón, coronadas por alambradas de púas e incluso con mallas de acero afianzadas a pilares metálicos empotrados en las panderetas.
El sector cuenta con servicios de agua, alcantarillado, electricidad y telefonía. El eje Santa María cuenta con buenos pavimentos, veredas, soleras, alumbrado público y servicios de locomoción colectiva. Las calles laterales que cierran el predio de la subestación permanecen sin pavimentos ni veredas. Los pasajes de las poblaciones vecinas son de bajo perfil, muchos de ellos aún no pavimentados.

III. Estructura vial y transporte público:
El sector tiene buena accesibilidad desde otras comunas por la conjunción de vías de alta velocidad como la autopista central General Velásquez, Ruta 5 Sur y la Costanera Norte. La conectividad local está suministrada principalmente por la avenida Santa María sobre la cual también se desarrolla un comercio menor a nivel de barrios.

IV. Atributos de la Propiedad:
La superficie disponible muy por sobre la media y el acceso directo a Santa María son atributos de la propiedad.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Vespucio Norte camino Miraflores, Renca	42.809	1,25

II. Comentarios sobre la Valorización:
La zona precisa de la subestación y las poblaciones aledañas se ha mantenido estable. No se observan proyectos inmobiliarios en las proximidades. La demanda para la comuna se ha mantenido estable con bajas ofertas.

III. Conclusiones:
No existen variaciones significativas en los valores de suelo respecto de la última tasación efectuada.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

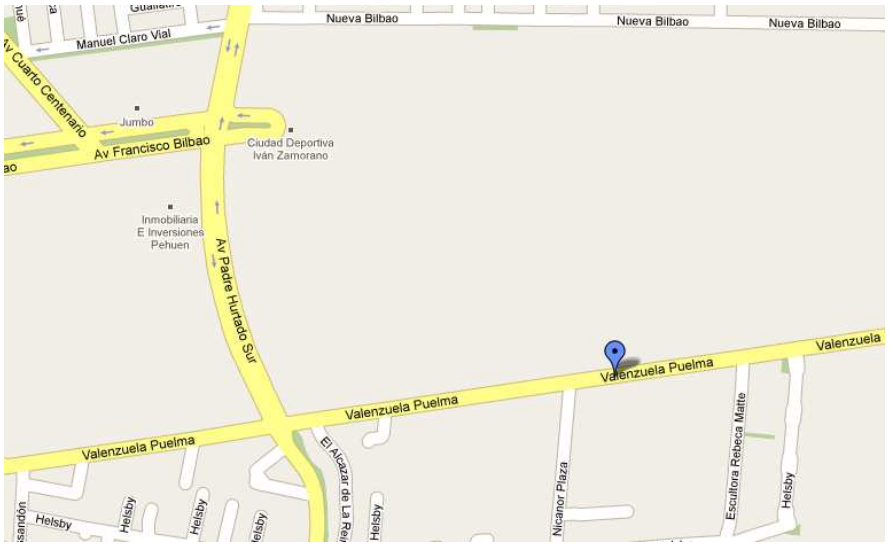
1.3 Subestación Andes

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	VALENZUELA PUELMA Nº 9.099
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	LA REINA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	19.600 m2
Valor UF/m2	7,20
Valor total tasación:	141.120 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 2.965.919.040
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector residencial de buena plusvalía. La mayoría de las antiguas parcelaciones de esta zona se han transformado en conjuntos residenciales del tipo condominios aprovechando la normativa del Plano regulador Comunal que permite subdivisiones en lotes de superficies menores.

Los terrenos baldíos que se ubican al norte de la calle Valenzuela Puelma permanecerán ya sea como áreas verdes no modificables o como área de protección de la Planta perteneciente a la Comisión Nacional de Energía Nuclear. De allí que se tiene previsto el destino definitivo de los lotes materia de esta tasación.

La Avda. Padre Hurtado es una de las vías principales de conexión con la comuna de Las Condes y permite que esta zona de la comuna de La Reina se integre de mejor forma con el oriente de la capital.

En esta vía se han desarrollado proyectos comerciales como el Portal La Reina y se ubica la ciudad deportiva de Iván Zamorano por calle Bilbao. Actualmente se desarrollan varios conjuntos habitacionales como el Solar de La Reina ubicado por calle Onofre Jarpa paralela a Valenzuela Puelma hacia el sur y por calle Padre Hurtado próximamente se inaugurará el nuevo Mall Espacio Urbano.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 19.600 m2 de topografía en pendiente de norte a sur emplazado en medio de otras parcelas de similar tamaño y de loteos residenciales de viviendas de dos pisos construidas en paños de terreno de 300 m2.

El sector cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas sin pavimentar por ambos lados de la calle principal. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente sobre la base de cercos transparentes en perfiles de acero tubular 20/30 con pilares de acero de tipo tubular en 50/50 empotrados a tierra en poyos de hormigón. Los cierros laterales que colindan con los otros roles están constituidos por panderetas de placas de hormigón vibrado sostenidas por pilares de hormigón anclados en poyos de fundación.

En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. Existe postaciones de iluminación interior alimentadas por cableados subterráneos y faroles ornamentales en los jardines especialmente cuidados.

III. Estructura vial y transporte público:
La Avda. Padre Hurtado conecta a este sector con otras comunas cercanas, no existe flujo de transporte público ya que se encuentra alejado del área que abarca el proyecto Transantiago. Pese a eso su cercanía con avenidas de carácter conectoras lo convierte en un lugar de buena accesibilidad en transporte privado.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Valenzuela Puelma.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Onofre Jarpa, sitio plano arbolado	9.000	6
Sitio en Valenzuela Puelma (para condominio)	7.200	7

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector presenta algunas variaciones en el entorno no tan inmediato respecto a la tasación anterior por el desarrollo de proyectos habitacionales cercanos a la subestación por la calle posterior Onofre Jarpa y por las construcciones por Avda. Padre Hurtado, se proyecta que la plusvalía siga aumentando debido a la variedad de ofertas y disponibilidad de terrenos.

III. Conclusiones:
La Reina Alta ha tenido un aumento en los valores de suelo ya que se ha convertido en un sector de viviendas de buen nivel socioeconómico que busca sectores de baja densidad y bajo flujo vial.

IV. Evolución de los valores en la zona:
Existe un incremento del valor de suelo por la incorporación de proyectos inmobiliarios de viviendas unifamiliares de valores alrededor de las 6500 UF aunque persisten viviendas antiguas de menor valor.

1.4 Subestación Apoquindo

Dirección del terreno:	CUARTO CENTENARIO Nº 101
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	LAS CONDES
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN

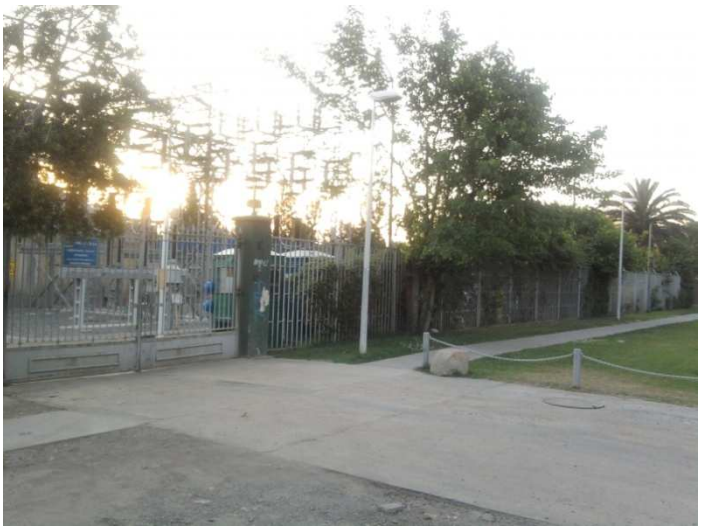
Superficie Terreno:	3.568 m2
UF/m2:	30,00
Valor total tasación:	107.040 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 2.249.659.680
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector residencial de buena plusvalía. La calle Cuarto Centenario ha mantenido su conformación original en términos de uso de suelo orientado a viviendas unifamiliares, muchas de las cuales han derivado en el rubro del comercio intermedio, tiendas de decoración, servicios médicos, etc.

Actualmente en esta calle se ha mantenido la densidad indicada y la construcción de edificios habitacionales o comerciales aun no es notoria aunque existen proyectos cercanos a Avda. Apoquindo frente a la subestación.

Por ahora Cuarto Centenario mantiene un perfil en baja altura compuesto por viviendas unifamiliares de dos pisos especialmente emplazadas desde Rotonda Atenas al sur.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 3.568 m2 de topografía plana emplazado en la acera poniente de la calle a poca distancia de la confluencia de Cuarto Centenario con Apoquindo.

La urbanización es completa en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas y cuentan con soleras y veredas bien conformadas y mantenidas. El sitio se encuentra cerrado en todo su frente por un cerco transparente elaborado con perfiles de acero macizo con diseño ornamental entre pilares de albañilerías estucadas. Los cierros laterales que colindan con los otros roles están conformados por muros de albañilerías de ladrillos con pilares de hormigón anclados en fundaciones corridas. El cabezal está formado por una barda también ejecutada en albañilería.

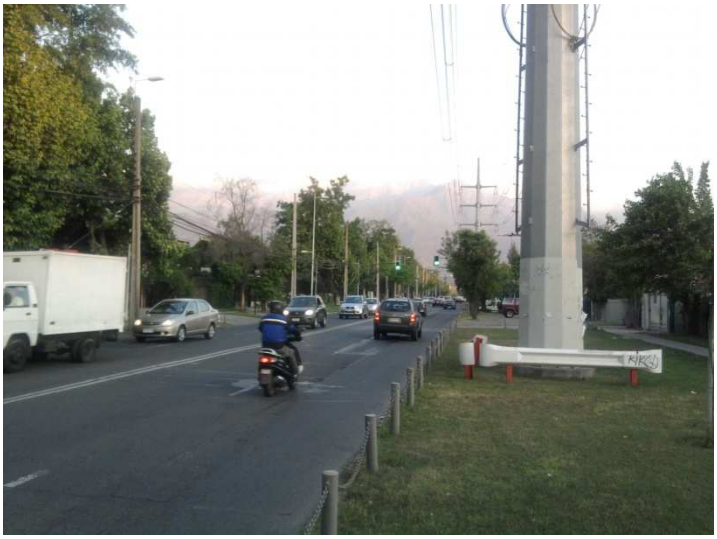
En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón, delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. Existe postaciones de iluminación interior alimentadas por cableados subterráneos. Las aguas lluvias se encuentran canalizadas y sus ductos cuentan con cámaras de registro para su limpieza y control.

III. Estructura vial y transporte público:
No existe locomoción colectiva que fluya por esta arteria. El movimiento vehicular es intenso y se debe a la conectividad entre las zonas residenciales de Avda. Colón y la comuna de La Reina con el centro comercial de alta importancia existente en Avda. Apoquindo en las confluencias con Manquehue y Cuarto Centenario. Próximamente se inaugurará la estación de extensión de la Línea 1 del Metro, estación Manquehue, a una cuadra de esta subestación.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Cuarto Centenario. De amplia superficie para los parámetros existentes, representa un bien de alto interés inmobiliario por su ubicación.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Los Militares con Manquehue	3.050	28
Sitio Luis Zegers esquina Nevería	1.425	30

II. Comentarios sobre la Valorización:

Si bien este sector se ha mantenido como residencial y no se ha producido densificación mediante nuevas edificaciones en altura, se estima que producto de la alta oferta y concentración de nuevos proyectos en la zona norte de Apoquindo / Manquehue (calles Estocolmo, Jutlandia, Los Trigales, Escandinavia, etc.), la zona representada por Cuarto Centenario, Manquehue al sur de Apoquindo y Colon invariablemente será la vertiente natural de interés para viviendas en departamentos toda vez la inminente apertura de una estación de Metro en el Cosmocentro Apumanque. Con esto, el valor del suelo tenderá a equipararse con el hemisferio semejante emplazado al norte de Apoquindo. El terreno de Chilectra representa uno de los paños más destacados de este nuevo polo de interés.

III. Conclusiones:

La calle Cuarto Centenario incrementará su valor de suelo debido a la natural expansión de la demanda sobre Apoquindo especialmente debido a la nueva conectividad del Metro.

IV. Evolución de los valores en la zona:

Con anticipación a la llegada del Metro, la zona al norte de Apoquindo se desarrolló con mucha fuerza llegando a copar las disponibilidades de terrenos hasta la misma Avda. Kennedy. Se ha debido modificar los instrumentos de planificación con el objeto de preservar en parte la residencialidad de baja densidad anterior a los proyectos en altura. La zona sur a la anterior será la beneficiaria de una demanda que empieza a saturarse por falta de disponibilidad de terrenos.

El desarrollo inmobiliario de oficinas y habitación en otras calles cercanas a Cuarto Centenario es importante, influye también la construcción de la nueva estación de Metro en Apoquindo que generará un mejor acceso.

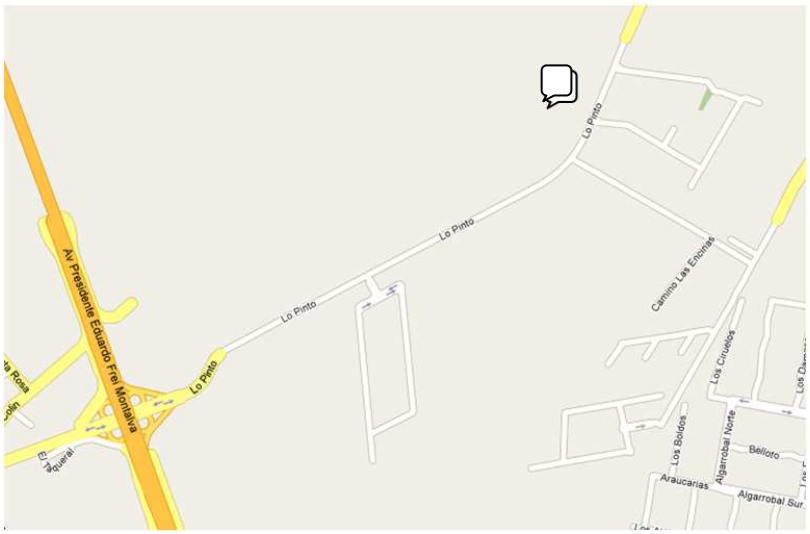
1.5 Subestación Batuco

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	CAMINO SAN JOSÉ – LO PINTO
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	COLINA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	6.400 m2
UF/m2:	0,50
Valor total tasación:	3.200 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 67.254.400
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector de la región Metropolitana que se caracteriza por su amplia oferta en materia de conectividad ya sea a través de la ruta 5 Norte (eje vertebral del país) y las amplias zonas industriales emplazadas al norte de la capital. Entre predios predominantemente agrícolas (especialmente dedicados a la horticultura) se han ido implementando loteos industriales interpuestos especialmente al borde de los caminos principales. Por la Ruta 5 además de los bienes industriales se han desarrollado loteos residenciales y proyectos de infraestructura como colegios y centros deportivos.

Inmediato a la subestación no existe desarrollo habitacional ni industrial semejante al que se ha producido por la Ruta 5 sur a pesar de la incorporación de la Autopista Los Libertadores que mejora aun más la conectividad y la accesibilidad, manteniendo el sector como un lugar de poco transito, baja circulación vehicular y escasa intervención.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio del tamaño de una parcela del sector, por el deslinde norte existe una industria consolidada y por el deslinde poniente se ubican predios agrícolas.

El terreno se encuentra totalmente cercado mediante muros de albañilerías de ladrillos estucados en el frontis. La topografía es plana. El sector es semi urbanizado ya que cuenta con agua potable, electricidad domiciliaria, tendidos de telefonía y camino de servicio pavimentado, sin soleras, veredas ni obras de alcantarillado.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe una importante cantidad de vehículos pesados que circulan en demanda de la ruta Internacional y que provienen no solo de los barrios industriales del norte de la ciudad sino que además de los loteos industriales del sur y del oeste, de ello resulta un flujo importante al que se suma el transporte público comunal e inter-comunal que proviene de la Ruta 5.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno incluye la subestación eléctrica con fachada hacia Calle Lo Pinto dotada de una densa arborización.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Parcelas agrado camino Lo Pinto	5000	0,5

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector es reconocido por las subdivisiones de los predios en parcelas de agrado no existiendo cambios importantes en el equipamiento.

III. Conclusiones:
Si bien no existen variaciones importantes en las condiciones de equipamiento o de urbanización que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior, muchas de las parcelas se han consolidado con construcciones e industrias nuevas.

IV. Evolución de los valores en la zona:
La paulatina evolución en términos de desarrollo de proyectos individuales permite proyectar un aumento también moderado en el valor del suelo.

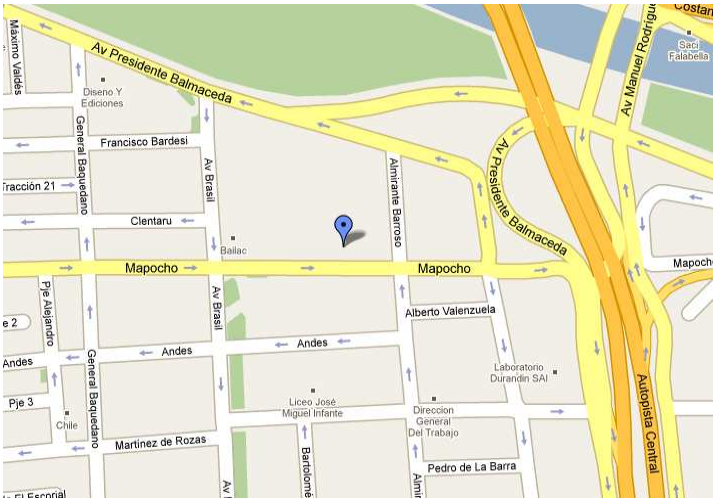
1.6 Subestación Brasil

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	MAPOCHO Nº 1.823, ALMIRANTE BARROSO Nº 1172
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	SANTIAGO
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	7.111 m2
UF/m2:	25,00
Valor total tasación:	177.775 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 3.736.297.175
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Se trata de un barrio que por su cercanía al Centro de la ciudad y por el tamaño de sus vías representa una de las mejores alternativas para el cambio de modalidad habitacional de la población, esto es, la posibilidad de vivir en altura, en edificios que ofrecen comodidades y equipamiento a un nivel socio – económico conformado por empleados y técnicos jóvenes como ocurre hacia el poniente en el Barrio Brasil.

El Parque de Los Reyes permitió abrir para la ciudad la rivera del río Mapocho, otrora basurales y mercados de escasa calidad.

Actualmente el sector se aprecia con baja densidad y no existe desarrollo inmobiliario cercano a la subestación, las calles aledañas están conformadas por viviendas unifamiliares de baja altura. Aunque en lo inmediato se observa poca actividad inmobiliaria, en el borde del parque y hacia el poniente existe una amplia gama de edificios y proyectos en ejecución por lo que la tendencia definitiva apunta a una renovación urbana de carácter subsidiado.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 7.111 m2 de topografía plana emplazado entre las calles Mapocho y Avda. Brasil. Las características de las edificaciones contenidas en la subestación son muy buenas y están en perfectas condiciones de mantención y presentación. La arquitectura original ha sido respetada y cuidada y su presencia en el barrio deviene en una valorización del entorno ya que además se han cuidado los jardines y las rejas que los separan de las calles. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente a las calles Almirante Barroso y Mapocho sobre la base de perfiles de acero macizo insertos sobre una barda inferior de hormigón estucado y pintado y entre pilares de hormigón terminados a estuco y con forma y diseño ornamental. La subestación tiene acceso posterior por calle Balmaceda lado por el cual se ha preocupado del cuidado de las áreas verdes interiores y exteriores. El lugar cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas.

III. Estructura vial y transporte público:
Este barrio, por su carácter central, tiene muy buena accesibilidad a través de vías importantes como Mapocho, la Autopista Central y la Costanera Norte. El transporte público es bastante fluido por la misma calle Mapocho y por calles laterales, además de su cercanía a estaciones de metro como Cumming, Santa Ana y Cal y Canto, todas aproximadamente a 6-8 cuadras de distancia de la subestación.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia calle Mapocho.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Santa Rosa/Eleuterio Ramírez	840	27
Sitio Parque O'Higgins /Avda. Matta	620	23

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector, de carácter antiguo, no presenta desarrollo inmobiliario inmediato aunque en barrios como Brasil, Santo Domingo, San Pablo hacia el poniente y principalmente en las cercanías a las estaciones del metro han emergido proyectos y polos de alta densificación. El subsidio de renovación urbana incrementa el desarrollo de proyectos sobre las UF. 900 y con ello su densificación.

III. Conclusiones:
Se estima que a largo plazo se produzca un incremento de proyectos inmobiliarios en este sector con aumento en la densidad.

IV. Evolución de los valores en la zona:
La evolución ha sido lenta en el sector preciso de la tasación, a diferencia de áreas cercanas, lo que ha producido que se mantengan las características de barrio antiguo (en algunos casos con valor patrimonial) sin mayores cambios.

1.7 Subestación Buin

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

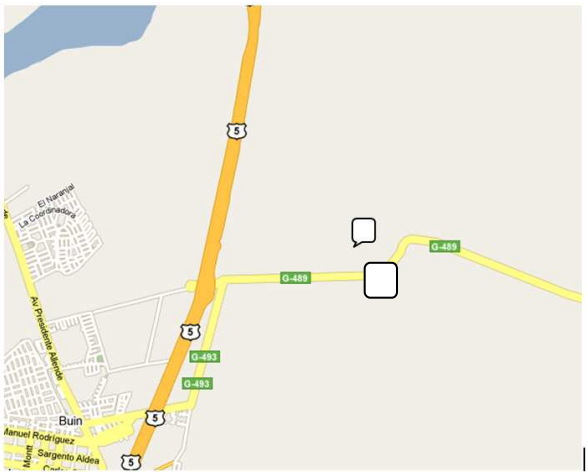
Dirección del terreno:	CAMINO LOS GUINDOS C/ CAMINO LOS TILOS. PARCELA 35 – A
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	BUIN
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN

Superficie Terreno:	60.050 m2
UF/m2:	0,45
Valor total tasación:	27.022,50 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 567.931.833
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sección de carácter rural conformado por la explotación de la tierra en cultivos, parronales y frutales. Algunas parcelaciones o hijuelas han sido subdivididas conforme a la Ordenanza en lotes de no menos de 5.000 m2 las que inicialmente se destinaron a segundas viviendas de fin de semana y posteriormente se transformaron en viviendas definitivas fundamentalmente por los beneficios de las nuevas conectividades con la Capital como el Metro Tren (estación Los Guindos) y el mejoramiento de las vías principales de acceso por la Ruta 5 Sur. La tendencia de esta zona es la consolidación de las residencias para niveles socio económicos medios que no opten por la vida urbana.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 60.050 m2 de topografía plana emplazado en el camino Los Guindos que conecta la ciudad de Buin y la carretera 5 Sur con las localidades interiores de la ruta Padre Hurtado (Alto Jahuel).

El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente a ruta sobre la base de cercos opacos en albañilerías y los fondos y lados a los otros predios agrícolas en panderetas de placas de hormigón vibrado sostenidas por pilares de hormigón anclados en poyos de fundación. En el interior y al acceso existe una sección pavimentada para el estacionamiento de vehículos. El resto de los caminos son de tierra compactada delimitados por soleras.

III. Estructura vial y transporte público:
La estructura vial está bien conformada y en buenas condiciones, existe metro tren de acercamiento a la zona desde Santiago. La accesibilidad a calle Los Guindos es buena desde la Autopista central por transporte privado. No existe transporte público regular para acceder a este sector.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia calle Los Guindos.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Salvador Allende, Buin	150.000	0,60

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector se ha consolidado en las condiciones observadas anteriormente sin cambios importantes en su desarrollo. No existen nuevos proyectos inmobiliarios ni ofertas de propiedades en el sector.

III. Conclusiones:
El sector de la subestación y su entorno inmediato no han tenido variaciones.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

1.8 Subestación Caleu

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	CAMINO TILTIL A CALEU
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	TIL TIL
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	170 m2
UF/m2:	0,40
Valor total tasación:	68 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 1.429.156
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Poblado de carácter rural conformado a partir de una ocupación más bien recreacional de los pequeños predios que conforman un valle entre cordones de la Cordillera de la Costa.

Uno de los elementos más significativo que caracterizan esta localidad es su microclima lo que ha generado un pequeño mercado inmobiliario por parcelas o predios de agrado. También se caracteriza este lugar por la calidad de una vegetación abundante en especies arbóreas de buen tamaño (pinos, eucaliptos, boldos y otras de carácter arbustivo) que generan una capa vegetal amplia y densa, creando parajes y lugares aptos para el ecoturismo.

Aparte del turismo, la economía del sector se sustenta en la explotación de la apicultura y frutos como los olivos y otros.

II. Condiciones de Urbanización:
Leve planicie inserta entre las quebradas que conforman el camino de acceso a la localidad. Se encuentra cercado en su totalidad por un cierro compuesto por placas de cemento vibrado soportadas en pilares de hormigón empotrados al suelo en poyos de hormigón. En este caso, el modulo que corresponde a la placa superior ha sido reemplazada por una placa de tipo decorativa del mismo material y coronada con una perfilería de acero con mallas soldadas una altura de 1.50 m y un cerco de alambras de púas. El interior del predio cerrado se encuentra en estado natural. Este predio carece de urbanización en lo que se refiere a implementación de alcantarillado, agua potable, pavimentos de calzadas, soleras y veredas pavimentadas o de tierra.

III. Estructura vial y transporte público:
No existe transporte público, la población se traslada por medio de transportes particulares debido a la distancia de los poblados cercanos. La estructura vial es básica, caminos de tierra por la ladera del cerro, caminos estrechos sin condiciones de seguridad.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada a camino interior.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2	UF/M^2:

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector se encuentra alejado de poblados importantes. No existen modificaciones en el entorno en cuanto a nuevas edificaciones ni en estructuras viales. De todas formas no se trata de un sector en declive sino que estable con alzas moderadas

III. Conclusiones:
Las edificaciones e instalaciones ubicadas en la propiedad no presentan modificaciones respeto a la anterior tasación. La valorización del suelo presenta alza moderada.

IV. Evolución de los valores en la zona:
La zona presenta plusvalías estables con alzas moderadas.

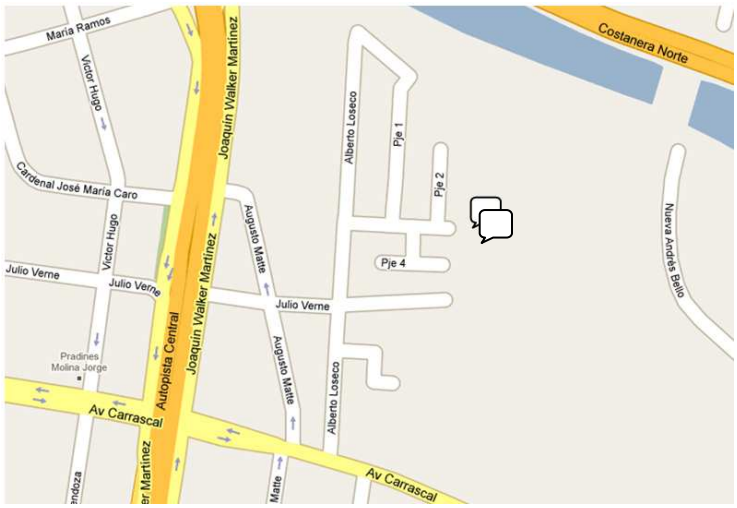
1.9 Subestación Carrascal

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	LOPE DE ULLOA S/N
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	QUINTA NORMAL
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	8.385 m2
UF/m2:	3,90
Valor total tasación:	32.702 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 687.287.426
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
La modernización vial de la ciudad de Santiago provocará invariablemente que esta sección urbana pase a tener presencia urbana, esto es, de ser una zona interior y desconocida para la mayoría de los habitantes capitalinos, pase a ser una sección urbana por la que se transite habitualmente.

Lo anterior por la conexión a la vía licitada Costanera Norte, por el fácil acceso por Walker Martínez que entrega un gran flujo vehicular con la confluencia de la red norte – sur. Estas vías que inicialmente son solo conexiones viales, pasan a constituirse en ejes urbanos en torno a los cuales se proyecta una mejor habitación, una mejor conectividad y una mejor plusvalía para su entorno inmediato.

Existe un deterioro en la calidad de los conjuntos poblacionales antiguos y en la calidad de la urbanización que contrastan con conjuntos habitacionales de nivel medio que se han construido en zonas cercanas. La continuación de la Costanera sur actualmente en desarrollo pasara por el costado norte de la subestación modificando completamente esta zona y abriéndola a la Costanera Norte. El mejoramiento de los bordes del Río Mapocho afectará invariablemente la plusvalía del sector.

II. Condiciones de Urbanización:
Predio de forma regular de topografía plana cercado en la totalidad de su perímetro por muros de albañilería de ladrillo sin estucos sostenidos por pilares de hormigón. La urbanización inmediata es semi–completa ya que se cuenta con matrices de agua potable y colectores de alcantarillado. Los pasajes de acceso son estrechos y no se encuentran pavimentados. Habrá una mejora de la urbanización por la sur del Río Mapocho que mejorara las condiciones urbanas por el costado Norte de la subestación.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe transporte público fluido por calle Carrascal, la estructura vial se está completando con la continuación de Costanera Sur a las ya existentes como la Autopista Central y Costanera Norte ya que es parte del proyecto de mejoramiento del borde del Río Mapocho.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia un pasaje interior.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Cónsul Poisnett/Avda. Mapocho	1.808	3,8
Sitio Neptuno/camino de Loyola	500	3,8

II. Comentarios sobre la Valorización:
No existen modificaciones en el uso de suelo respecto de la ordenanza del Plano Regulador local.
El sector, en términos generales, no presenta cambios significativos en el valor del suelo; sin embargo podría verse modificado mayormente a futuro dadas las proyecciones de mejoramiento del borde sur del río Mapocho (costado norte de la subestación) por el nuevo trazado de la Costanera Sur.

III. Conclusiones:
La propiedad no presenta variaciones del entorno inmediato respecto de la tasación anterior. Existe un alza menor en el valor del suelo fundamentada en valores de muestras de terrenos en oferta en sectores de características similares.

IV. Evolución de los valores en la zona:
Los valores de ofertas en situaciones similares demuestran un alza leve en el valor del suelo respecto de la tasacion anterior

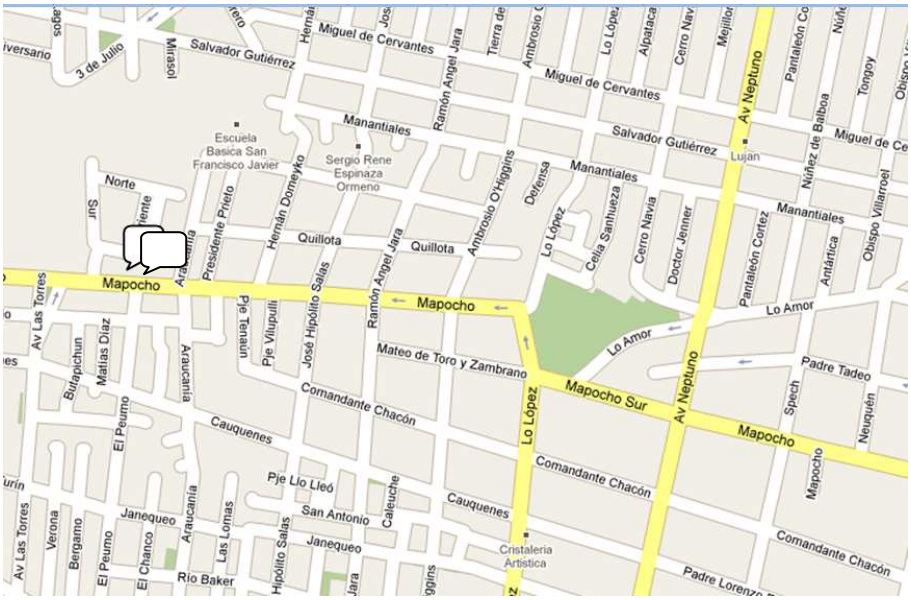
1.10 Subestación Cerro Navia – Pudahuel

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	MAPOCHO N° 6801
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	CERRO NAVIA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	20.050 m2
UF/m2:	0,40
Valor total tasación:	8.020 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 168.556.340
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector de la región Metropolitana netamente poblacional de alta densidad dada la pequeña dimensión de los predios disponibles (200 m2) y la alta constructibilidad que genera la ocupación de los sitios por más de una familia lo que se aprecia en la cantidad de ampliaciones por autoconstrucción a la que se ve afectada cada vivienda original.

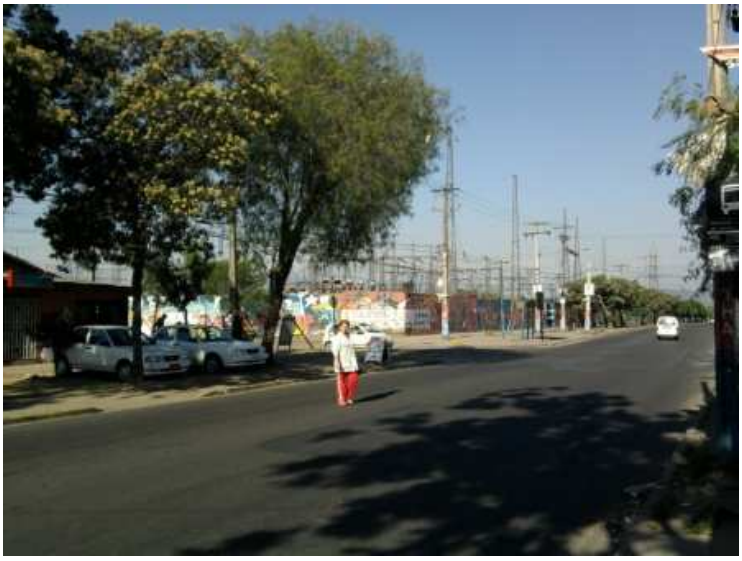
El nivel socio – económico de esta sección urbana tiende más al nivel C3 y D, conformada por obreros y empleados de rubros básicos. En una importante cantidad de viviendas se han abierto locales comerciales básicos que abastecen de toda clase de mercaderías a nivel de micro vecindarios, lo que se complementa con el comercio en gran escala que abunda en las vías principales como ser en este caso Mapocho. Esta zona de la ciudad, específicamente en la comuna de Cerro Navia, no se ha alcanzado los niveles de desarrollo que se aprecia en otros sectores, manifiesto en proyectos de construcciones, nuevas urbanizaciones ni densificación en altura.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de gran tamaño inserto en una zona de alta densidad poblacional. De allí que los muros perimetrales de estas instalaciones hayan sido construidos opacos y de mayor altura de lo habitual. Las calles aledañas se encuentran todas pavimentadas y cuentan con veredas. El predio se encuentra totalmente cercado mediante muros de albañilerías de ladrillos que en algunas zonas se han estucado. La topografía del predio es plana. En términos de urbanización, el sector cuenta con una infraestructura completa, colector de alcantarillado, matrices de agua potable, telefonía, iluminación pública y domiciliaria y calles pavimentadas con soleras y veredas conformadas.

III. Estructura vial y transporte público:
Los pasajes interiores son estrechos y las veredas también de perfil angosto lo que genera una baja integración entre sectores o vecindarios menores pero, por otra parte existen Avda. importantes como Mapocho, Salvador Gutiérrez, J.J. Pérez y otras en sentido transversal por donde circula el transporte público y una alta conectividad con otras comunas.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia calle Mapocho. La gran dimensión del predio general de alguna forma un espacio libre diferente a la alta densidad y complejidad de los múltiples pasajes y calles con que está constituida la trama urbana.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio José J. Pérez 8823	13.000	0,5

II. Comentarios sobre la Valorización:

En la práctica, la comuna se ha ido conformando mediante proyectos de densificación ejecutados por el SERVIU en diferentes etapas. El Plano Regulador rige desde 1993 y si bien en algunos periodos se ha estimado que – mediante las mismas acciones del ya referido Ministerio – se podría haber generado un desarrollo inmobiliario de carácter social con construcciones en determinada altura o densidades mayores, en la práctica ello no ha sucedido. Existen instrumentos de densificación emitidos los años 1975 y 1997 sin que en la actualidad se aprecien variaciones significativas respecto al desarrollo comunal, no existen ofertas en el sector de carácter masivo que correspondan a proyectos significativos ni aumento de un comercio de mayor calidad o servicios o grandes innovaciones especialmente por calle Mapocho verdadera columna vertebral de la comuna.

III. Conclusiones:
Los instrumentos de tasaciones que recogen información de muestreo indican una baja en el valor del suelo actual. Los valores de los sitios deben considerarse a objeto de urbanizaciones poblacionales de carácter social en sitios no mayores a los 200 m2 y densidades altas. En las construcciones de este nivel socio económico el valor del suelo no puede representar más de un 10% de la vivienda, generalmente de amplio apoyo social. El valor de este predio se ha considerado más alto que el mínimo demostrado por tratarse en un importante predio en el que el interés del estado podría estar orientado a la generación de un polo institucional (municipio, algunos servicios, etc.).

IV. Evolución de los valores en la zona:
Los muestreos del valor del suelo en la Región Metropolitana indican para esta zona una baja. No hay ofertas ni se aprecia edificaciones de conjuntos que pudieran semejarse a la capacidad disponible.

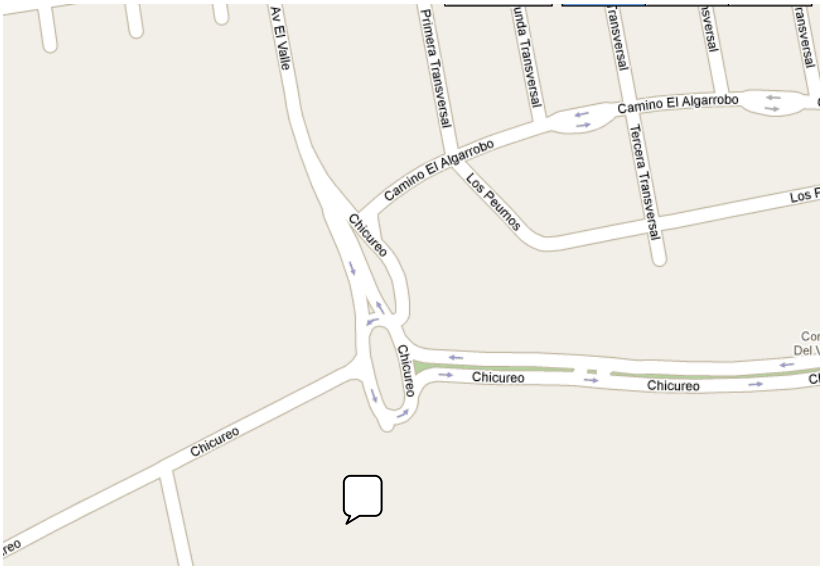
1.11 Subestación Chicureo

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	LOTES X17, X18, X19, PARTE DE LA HIJUELA Nº1 O VALLE HERMOSO
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	COLINA - CHICUREO
Tipo de propiedad:	TERRENO DE FUTURA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	15.235 m2
UF/m2:	0.50
Valor total tasación:	7.618 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$160.096.998
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector residencial exclusivo. Este sector llamado Chicureo ha tenido uno de los mayores desarrollos inmobiliarios durante los últimos 10 años en la Región Metropolitana, con conjuntos habitacionales como Piedra Roja, Valle Norte, Hacienda de Chicureo, Brisas de Chicureo entre otros y que, se estima, aun no llegan a su máxima plusvalía. Una vez que las inversiones privadas que se están proyectando en el sector, como centros comerciales y equipamiento urbano en general se concreten se esperan saltos de precios desde suelo agrícola a suelo urbano. El flujo de venta de estas propiedades es muy rápido y se estima que con las grandes inversiones de equipamiento proyectadas por los grandes grupos inmobiliarios la variedad y cantidad de oferta inmobiliaria crezca exponencialmente.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio emplazado en un terreno plano frente a áreas habitacionales que están consolidadas. El terreno eriazo no se encuentra delimitado y no está urbanizado, pero posee una excelente accesibilidad por su cercanía a las dos vías principales del sector Chicureo las que cuentan con todos los servicios y urbanización suficiente ya que está proyectado el desarrollo en un plan general que estima para estos terrenos situaciones similares a las desarrolladas por los grupos inmobiliarios en la actualidad.

III. Estructura vial y transporte público:
Chicureo se ve beneficiado principalmente tres proyectos viales, la Carretera Santiago-Los Andes, el Acceso Nor-Oriente y el proyecto Américo Vespucio, que disminuyen radicalmente el tiempo para acceder a Santiago.

La Carretera Los Libertadores, ex San Martín, ha logrado reducir el tiempo de acceso a Américo Vespucio, el tiempo que tomará llegar desde Camino a Chicureo hasta Vespucio es de sólo 8 minutos.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla futura subestación eléctrica con fachada hacia Avda. del Valle.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Santa Esther de Liray, Chicureo	5.000	0,46

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector se consolida como un sector residencial exclusivo, para nivel socioeconómico alto y que se ve potenciado por su buena accesibilidad, oferta principalmente de loteos con viviendas para conjuntos habitacionales en zonas de desarrollo urbano condicionado.

III. Conclusiones:
El crecimiento de la comuna de Colina se consolida principalmente debido a la accesibilidad del sector que mejoró a través de inversiones públicas y privadas, como el Radial Nororiente, a la corta distancia y tiempos de viaje al centro y barrios oriente de Santiago, como a las importantes inversiones privadas en torno a los proyectos urbanos autosuficientes y los proyectos urbanos de extensión.

IV. Evolución de los valores en la zona:
Los valores en la comuna de Colina sector Chicureo han tenido un aumento evolutivo desde 1990 hasta la fecha, actualmente Chicureo tiene los terrenos con mayor plusvalía en la Región Metropolitana, lidera el valor promedio del suelo con un crecimiento sostenido en los últimos 18 años por sobre las otras comunas en estudio, lo que conlleva un aumento de la plusvalía en las parcelas del sector nororiente.

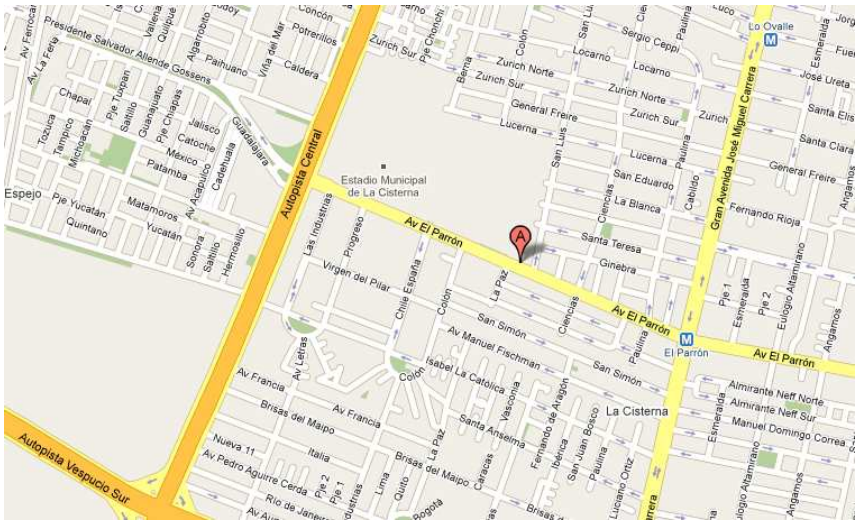
1.12 Subestación La Cisterna

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	AVDA. EL PARRÓN Nº 615 - Nº 643
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	LA CISTERNA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	7.550 m2
UF/m2:	4.30
Valor total tasación:	32.465 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 682.316.905
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector habitacional de mediana plusvalía. La calle El Parrón conecta la comuna de La Cisterna de oriente a poniente hasta llegar a la caletera de la Ruta 5 Sur. La tendencia definitiva de esta zona será la renovación de las viviendas antiguas y bajas por conjuntos o condominios de departamentos en altura media.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de compuesto por dos lotes con una superficie total de 7.550 m2 de topografía plana emplazado en la calle El Parrón. Cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente sobre la base de un cerco transparente ejecutado en perfiles de acero tubular 20/30 con pilares de acero de tipo tubular en 50/50 empotrados a tierra en poyos de hormigón. Los cierros laterales que colindan con los otros roles están constituidos por panderetas de placas de hormigón vibrado sostenidas por pilares de hormigón anclados en poyos de fundación y otras de albañilerías de ladrillo. En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón.

III. Estructura vial y transporte público:
La propiedad se encuentra ubicada en una calle principal de la comuna de La Cisterna, cercana a la estación de metro El Parrón y a los ejes principales de conexión norte y sur Avda. José Miguel Carrera y Autopista Central, por lo que cuenta con excelente conexión vial y de transporte público expedito.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla futura subestación eléctrica con fachada hacia Avda. El Parrón.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio metro Lo Ovalle, Cisterna	2.080	4,2
Sitio calle Avda. El Parrón, Cisterna	2.880	4,6

II. Comentarios sobre la Valorización:
En Avda. El Parrón no existe gran cantidad de edificaciones en altura, esta se concentra mayoritariamente en Gran Avda. y cercana a estaciones de Metro. No existen construcciones recientes o modificaciones al entorno cercano de la subestación.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

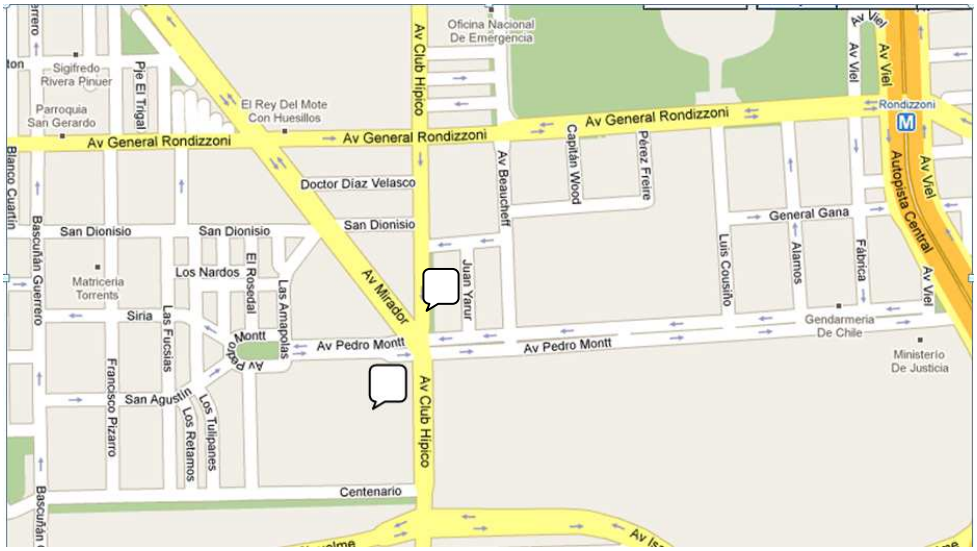
1.13 Subestación Club Hípico

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	CLUB HIPICO Nº 1.999
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	SANTIAGO
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	2.600 m2
UF/m2:	18.00
Valor total tasación:	46.800 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 983.595.600
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Se trata de un barrio que por su conformación, trazado de calles, calidad de la urbanización y tipología de las edificaciones, pertenece a la trama más urbana de Santiago. Originalmente los barrios altos y de mejores construcciones se establecieron en las calles Ejército, República, etc. y este barrio conocido por sus calles como Club Hípico, Rondizzoni y el entorno al Parque O'Higgins constituyeron la prolongación natural de los barrios altos, pero a niveles de clase media. De allí que es posible encontrar buenas construcciones y conjuntos de casas orientados a dicho nivel socio económico mezcladas con talleres o industrias que fueron ocupando los sitios eriazos en torno del Zanjón de la Aguada o por reciclaje de antiguas viviendas.

En la actualidad el sector se aprecia con demanda moderada porque la actividad inmobiliaria se desarrolla principalmente en torno a los ejes iconos o en los sectores directamente relacionados con el centro cívico.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 2.600 m2 de topografía plana emplazado en el entronque de las calles Club Hípico, El Mirador y Pedro Montt. Las características de las edificaciones son buenas y están en perfectas condiciones de mantención y presentación. La arquitectura original ha sido respetada y cuidada y su presencia en el barrio deviene en una valorización del entorno. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro por las edificaciones o por muros de albañilerías. El lugar cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas. Actualmente se trabajan en mejoras de pavimentación de la calle Club Hípico.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe un plan de mejoramiento de la infraestructura vial, especialmente en calles como Club Hípico. La subestación se encuentra en la unión de las calles Club Hípico, Avda. Mirador y Pedro Montt por lo que posee muy buena accesibilidad vial y de transporte público.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia calle Club Hípico.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio calle Gay /Blanco Encalada	2.200	18

II. Comentarios sobre la Valorización:
En forma inmediata a la subestación no existen proyectos inmobiliarios, sin embargo al igual como sucede con otras áreas de interés y desarrollo inmobiliario, los barrios aledaños a ellos se valorizan en la medida que avanza la densificación y la ocupación de suelos mejor ubicados. Es lo que sucede en este caso específico. El barrio Club Hípico; el barrio en torno al Parque O'Higgins; el desarrollo del eje Blanco Encalada y lo que acontece en términos de edificación en la vera oriente de la Autopista Central, sumado a las conectividades del metro (Rondizzoni) ha creado un interés inmobiliario presionando el valor del suelo. Este fenómeno es posterior a 2005 y responde con toda claridad a la saturación de otros medios que en forma similar iniciaron su desarrollo con antelación afectando por "desborde" nuevas zonas urbanas. Los muestreos posibles de consultar demuestran un encarecimiento de esta sección urbana.

III. Conclusiones:
Existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior en sectores que se pueden considerar como próximos al bien.

IV. Evolución de los valores en la zona:
Se estima que habrá evolución en el desarrollo de proyectos en el sector preciso de esta tasación.

1.14 Subestación Curacaví

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	RUTA 68, KM 41
Ciudad:	CURACAVI
Comuna:	CURACAVI
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	5.000 m2
UF/m2:	0.50
Valor total tasación:	2.500 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 52.542.500
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector rural emplazado en las cercanías de la localidad de Curacaví, conformado por tierras agrícolas regadas por medio de canales con preponderancia de frutales. La calidad de la tierra va diferenciándose según su ubicación en el valle, de manera que existen zonas de mayor plusvalía que otras. Por otra parte, relativamente cercano al predio, pero en una situación paisajística diferente se ha ido desarrollando un proyecto inmobiliario importante con viviendas de buen nivel, que se extiende por las laderas de la cadena montañosa que separa este valle del valle central.

También a lo largo de la ruta 68, en esta zona, se han instalado algunas industrias que se relacionan con el procesamiento de la fruta, con la elaboración de productos propios del trabajo de la agricultura y con el turismo gastronómico.

La segregación impuesta por la ruta concesionada, de gran beneficio para sus usuarios, ha significado una disminución del comercio menor.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 5.000 m2 de topografía plana emplazado a un costado de la ruta caletera, segregada de la carretera Ruta 68 y rodeada principalmente por predios agrícolas. El predio no se encuentra urbanizado en obras de alcantarillado. La caletera cuenta con una red de alumbrado público con canalizaciones subterráneas. Calzada pavimentada y una pequeña vereda pavimentada. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente a la calle sobre la base de cercos transparentes en perfiles de acero tubular 20/30 con pilares de acero de tipo tubular en 50/50 empotrados a tierra en poyos de hormigón. Los cierros laterales que colindan con los otros roles están constituidos por panderetas de placas de hormigón vibrado sostenidas por pilares de hormigón anclados en poyos de fundación.

III. Estructura vial y transporte público:
La Ruta 68 es muy transitada y con gran flujo de transporte comunal e intercomunal.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia caletera de la Ruta 68.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio sin urbanizar Ruta 68 km. 41	(Frente 140 m)	0,6

II. Comentarios sobre la Valorización:
Se mantienen las características rurales de los terrenos con escasas construcciones, todas más bien orientadas al turismo de gastronomía.

No existen cambios importantes en el sector.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

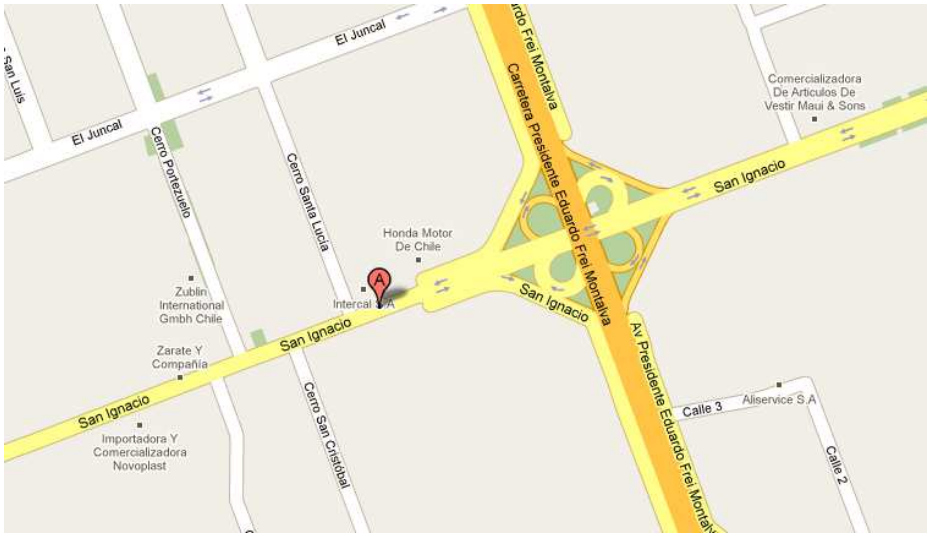
1.15 Subestación Chacabuco

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	SAN IGNACIO N° 1.050
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	QUILICURA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	24.663 m2
UF/m2:	2.90
Valor total tasación:	71.523 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$1.503.192.586
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector prominentemente industrial. Loteo moderno con toda la infraestructura adecuada conforme las normas actuales. Loteo de sitios amplios con urbanización completa en cuanto a los servicios de agua potable, alcantarillado, gas urbano, electricidad, telefonía, redes de datos e Internet, calles pavimentadas de perfil amplio, postaciones de iluminación con tendidos subterráneos, o aéreos, soleras de protección y veredas pavimentadas; muchos jardines bien conformados. Los espacios que separan la línea de cierre de las calzadas son muy amplios. Se trata así de un loteo con un muy buen emplazamiento y con características de urbanización y conectividad sobresalientes.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio emplazado en uno de los vértices del loteo. La topografía es plana y se encuentra cercado por todo su perímetro mediante mallas presoldadas ancladas pilares de acero galvanizado empotrados a poyos de hormigón y coronados por una cerca de alambres de púas extendidos en diagonal. En el interior del predio se aprecia caminos formados por soleras de cemento y sectores ripiados donde se ubican las instalaciones. La urbanización es completa conforme a lo señalado en las características del sector.

III. Estructura vial y transporte público:
Excelente conectividad ya que la Avda. San Ignacio entronca con la Ruta de Los Libertadores camino a Los Andes e Internacional al Atlántico. No existe gran flujo de trasporte urbano que ingrese al sector de la subestación pese a convertirse de un lugar inicialmente de bodegaje y que actualmente se ha convertido en tiendas Outlet con ventas permanentes y muy concurrido.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia San Ignacio.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Panamericana Norte , Quilicura	38.600	2,8
Camino El Molino/Panamericana, Quilicura	20.000	2,3

II. Comentarios sobre la Valorización:
Actualmente el sector ha combinado su carácter de bodegaje con tiendas Outlet de las mismas empresas instaladas. Ello trae consigo otro público y mayor conocimiento final de las características de estas urbanizaciones y sus edificaciones.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

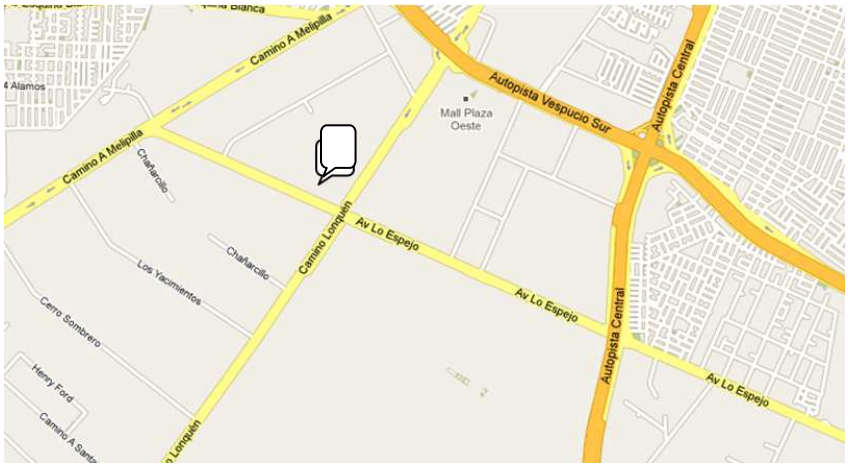
1.16 Subestación Chena

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	CAMINO A LONQUÉN ESQ. AVDA. LO ESPEJO
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	SAN BERNARDO
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	35.450 m2
UF/m2:	2.20
Valor total tasación:	77.990 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$1.639.115.830
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del Sector:
Se trata de una zona industrial conformada especialmente como barrio a partir de loteo de predios originalmente agrícolas emplazados al poniente de la ciudad.

La conexión de esta zona con la red vial se realiza mediante el entronque que se produce por Avda. Lo Espejo y Américo Vespucio con la ruta 5 Sur y con General Velásquez. Existe en la actualidad alta congestión en el Camino a Lonquén debido a la fuerte demanda que genera el flujo vehicular tanto de las industrias como de las parcelas agrícolas y los loteos residenciales.

II. Condiciones de Urbanización:
Paño de terreno de gran dimensión con acceso estrecho y forzado a través de un pasaje ubicado entre otras industrias que forman el loteo. El frontis se encuentra cerrado por un cerco elaborado con perfiles de acero tubulares insertos en pilares de acero empotrados al suelo en poyos de hormigón. El resto de los deslindes se encuentran ejecutados sobre la base de panderetas de placas de cemento vibrado sostenidas en pilares de hormigón empotrados en la base mediante poyos de hormigón.

III. Estructura Vial y Transporte Público:
Existe buena conexión vial y transporte público por su ubicación en camino Lonquén y cercanía a camino Melipilla por donde existe flujo de buses urbanos e interurbanos. A través de Avda. Lo Espejo se conecta con el oriente de Santiago.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia camino a Lonquén.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Avda. Los Pinos	16.000	2,2
Sitio Parque industrial Jardín del sur/Panamericana Sur	2.665	1,9

II. Comentarios sobre la Valorización:
El valor de suelo ha experimentado alzas leves. Los sitios aledaños a la subestación eléctrica se mantienen eriazos.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior. Las alzas muy moderadas se reflejan en las ofertas detectadas en el mercado al momento de la tasacion.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No existe evolución en el desarrollo de proyectos en el sector, sin embargo los valores de los predios han experimentado leves alzas lo que indica que el interés por la zona se mantiene por una demanda moderada.

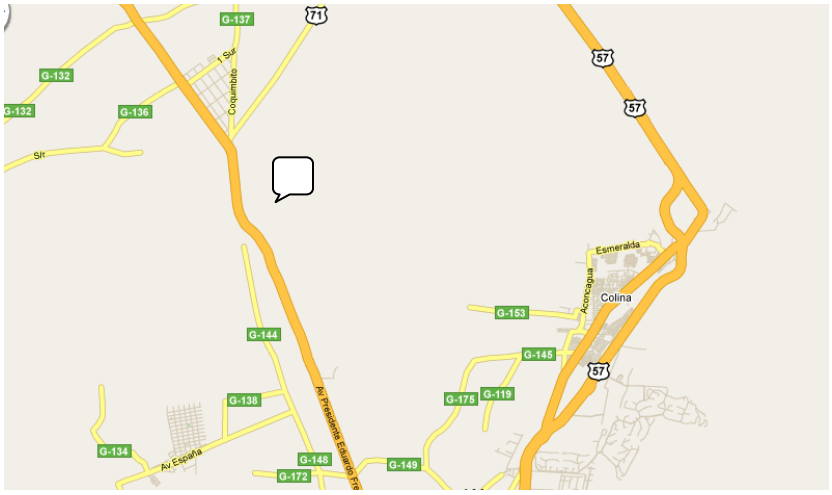
1.17 Subestación El Manzano

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	CARRETERA RUTA 5 NORTE
Ciudad:	TILTIL
Comuna:	TILTIL
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	40.000 m2
UF/m2:	1.20
Valor total tasación:	48.000 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$1.008.816.000
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Esta subestación se encuentra cercana al conjunto residencial Alto El Manzano, proyecto inmobiliario de gran tamaño conformado por 5 conjuntos de casas que incluyen equipamiento y un centro comercial ubicado a un costado de la subestación.

El proyecto Master Plan considera 5 tipos de viviendas emplazadas en torno de un parque central. Las viviendas tienen valores de aprox. las UF 1.900 enfocadas a la clase media desarrolladas a un costado de la ruta 5 con una propuesta adicional de nuevas conectividades por Batuco para evitar los peajes. La distancia a este nuevo barrio desde el centro no supera los 30 minutos por la vía principal lo que lo hace un proyecto atractivo para personas que quieran alejarse de la ciudad pero a su vez estar cerca de los servicios. Existe una conexión directa de salida de buses desde el mall Plaza Norte y conexión directa hacia el aeropuerto por Vespucio Norte Express.

II. Condiciones de Urbanización:
Planicie inserta en lomajes suaves ubicada al costado norte de la carretera indicada. La propiedad cuenta con acceso directo desde la vía principal. No existe ninguna actividad agropecuaria importante y visible en el entorno inmediato. Por otra parte desde el punto de vista de las urbanizaciones se cuenta con servicios de alcantarillado, agua potable, telefonía y otros.

El sitio en su totalidad se encuentra cercado por placas de cemento vibrado sostenidas en pilares de hormigón empotrados al suelo en poyos también de hormigón. Todo el perímetro está coronado por cercas de alambres de púas.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe muy buena accesibilidad para vehículos particulares por la Ruta 5 Norte. Para el uso de buses existe una conexión directa con salidas desde el mall Plaza Norte.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia ruta 5 norte.

FOTOGRAFÍAS DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Km. 54 Ruta 5 Norte	72.000	1,2
Sitio sector El Manzano camino TilTil	2.200.000	1

II. Comentarios sobre la Valorización:

El sector ha aumentado su plusvalía debido al desarrollo de proyectos inmobiliarios importantes como Alto El Manzano que contempla viviendas unifamiliares para un nivel socioeconómico medio que busca lejanía de la ciudad y conectividad. El proyecto contempla a futuro el desarrollo de mayores obras de equipamiento lo que generará una mejor autonomía a los conjuntos que claramente se seguirán construyendo apoyados en la urbanización ya ejecutada. Los niveles de venta de estas viviendas han sido muy altos sobrepasando expectativas que permitían suponer velocidades de venta muy lentas. Se entiende que se tratará de un proyecto de dimensiones mayores a las ya ejecutadas con lo que la consolidación de esta zona – inicialmente de muy bajo valor – irá en aumento.

III. Conclusiones:

La consolidación de este proyecto de desarrollo inmobiliario importante va a aumentar la demanda por terrenos en el sector, lo que podría extenderse hacia el norte, aumentando los valores de suelo actuales. Es muy posible que los terrenos ya estén en gran parte adquiridos porque la apuesta inmobiliaria consistió en una suerte de colonización de sectores que más bien parecían destinados a permanecer baldíos.

IV. Evolución de los valores en la zona:

El sector ha tenido una importante evolución de terrenos que, originalmente eran dedicados a una agricultura muy básica derivando en proyectos inmobiliarios.

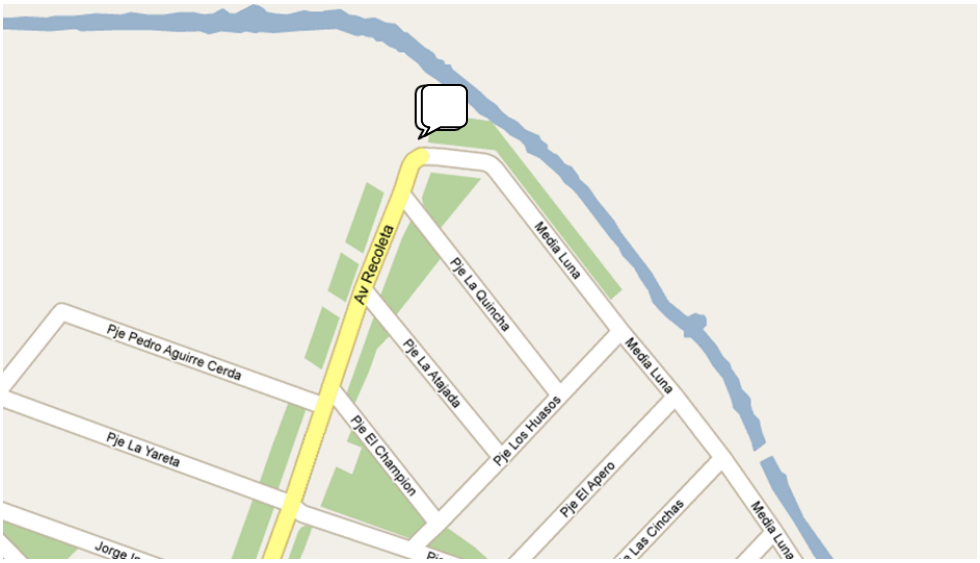
1.18 Subestación El Salto

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	MEDIA LUNA ESQUINA AVDA. RECOLETA
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	HUECHURABA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	50.000 m2
UF/m2:	1.80
Valor total tasación:	90.000 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 1.891.530.000
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector poblacional de baja plusvalía. La calle Recoleta que conecta la comuna con la ciudad termina aquí en el borde de los cordones que conforman el Manquehue y generan un abrupto corte de la ciudad en paños de terrenos rurales y de vegetación baja con suelos delgados, empastados naturales y algunas especies arbóreas coníferas y autóctonas, la escena paisajística es atractiva pero se encuentra sometida a una fuerte depredación producto del medio circundante. Las poblaciones que se ubican bajo la cota de los terrenos materia de esta tasación, son de bajo estándar, casas pequeñas en terrenos chicos con alta densidad de habitantes por unidad, las que además se ven continuamente modificadas con ampliaciones sin regulación y de materialidades de desecho.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 50.000 m2 de topografía plana emplazado en una meseta de los lomajes que preceden el cordón montañoso. El predio se encuentra separado de las poblaciones por una calle vecinal pavimentada con veredas y soleras además de un canal de regadío. A la subestación misma se llega a través de un puente metálico con huella de maderos tipo durmientes que entronca con un camino pavimentado de dos vías, utilizado además por las instalaciones de la compañía de agua potable. El sitio propio de la subestación se encuentra cercado con cierro transparente sobre la base de perfiles de acero tubulares.

III. Estructura vial y transporte público:
Excelente conectividad ya que la Avda. Recoleta es un eje principal que conecta varias comunas hacia el sur. Existe transporte público que no llega al final de esta calle pero si transita muy cerca de la subestación.

La estructura vial se encuentra en regular estado.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con frente hacia calle Medialuna.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio El Salto, Huechuraba (Avda. Recoleta)	2.000	2

II. Comentarios sobre la Valorización:
El termino de calle Recoleta es un lugar de baja plusvalía en donde dadas las condiciones establecidas en el Plano Regulador no existen proyectos nuevos ni oferta de propiedades.

Se trata de un barrio con viviendas de nivel socioeconómico bajo en la periferia de la ciudad sin mayor interés comercial.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

1.19 Subestación Enlace Lo Aguirre

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	RUTA 68 MINERA LO AGUIRRE
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	PUDAHUEL
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	2.500 m2
UF/m2:	0.50
Valor total tasación:	1.250 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 26.271.250
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector rural de la ruta 68 que une la capital con la Quinta Región.

Se caracteriza por ser de una zona de escasa concurrencia ya que las labores mineras se desarrollan en otro sector y hacia el poniente se emplazan terrenos de carácter militar de paso controlado. Actualmente la minera Lo Aguirre está en proceso de cierre. La calidad de las tierras es insuficiente como para el desarrollo de una agricultura importante y el riego solo se produce por las lluvias de temporada. El suelo es pedregoso y con una capa vegetal donde se desarrollan principalmente cultivos naturales de espinos y yerbas o pastos de suelo delgado. No existe actividad comercial la que se vería restringida por el peaje de la carretera que se ubica inmediatamente antes del predio.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de tamaño mayor (Minera) que permite la instalación de los equipos de la subestación. La topografía es plana se encuentra cercado por sus costados con mallas de acero soldado sostenidas por pilares de acero empotrados en poyos de hormigón. En el interior se cuenta con calles demarcadas por soleras de hormigón y caminos ripiados compactados. También se cuenta con postración de iluminación interior.

III. Estructura vial y transporte público:
Excelente conectividad por la ruta 68. Solo existe transporte interurbano de buses.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia camino interior Minera Lo Aguirre.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Ruta 68 Km. 11 sector Lomas de lo Aguirre, Pudahuel	600	0,45

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector de minera Lo Aguirre está en recuperación y cierre de piques. Cercano a este lugar se ubican proyectos inmobiliarios importantes como Lomas de Lo Aguirre con bastantes ofertas inmobiliarias por sobre las 3000 UF.

III. Conclusiones:
La incidencia del cierre de la actividad minera sumada a proyectos de interés en sectores relativamente cercanos permiten proyectar un alza de estos terrenos a largo plazo

IV. Evolución de los valores en la zona:
Existen anteproyectos inmobiliarios basados en conjuntos similares a Lomas de Lo Aguirre situado en sectores cercanos (no inmediatos) que permiten proyectar un alza en el valor del suelo sustentado además en el término de las actividades contaminantes que se desarrollan actualmente en el sector

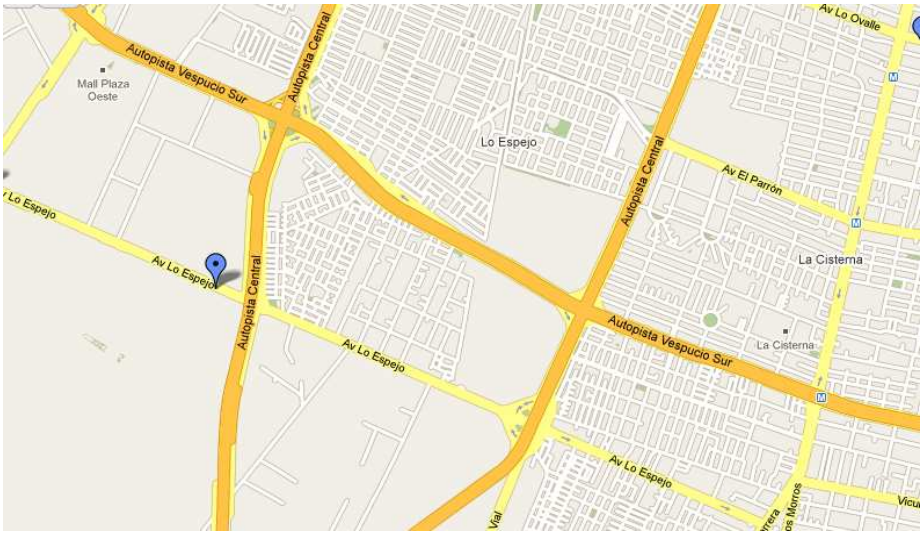
1.20 Subestación Espejo - Panamericana

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	AVDA. LO ESPEJO N° 3650
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	SAN BERNARDO
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	10.000 m2
UF/m2:	3.90
Valor total tasación:	39.000 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 819.663.000
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Se trata de una zona industrial consolidada en los años 70 que contiene una importante cantidad de industrias relacionadas con la mecánica, química, bodegaje y transporte. Si bien la ciudad ha crecido desordenadamente en torno de estos barrios industriales afectando su correcto desarrollo, al sur de Avda. Lo Espejo prevalecen en forma mixta predios de carácter agrícola e industrias de caracteres diversos. Actualmente se están construyendo proyectos industriales y ampliaciones de las ya existentes, frente al predio se desarrolla la construcción de las bodegas de empresas Sodimac.

II. Condiciones de Urbanización:
Paño de terreno de buena dimensión con acceso importante a Avda. Lo Espejo. Actualmente se encuentran en ensanche ambas vías. El frontis de la subestación se encuentra cerrado por un muro de albañilería reforzada estucada. El resto de los deslindes se encuentran ejecutados sobre la base de panderetas de placas de cemento vibrado sostenidas en pilares de hormigón empotrados en la base mediante poyos de hormigón. La topografía es plana. En términos de urbanización, el sector cuenta con una infraestructura completa, colector de alcantarillado, matrices de agua potable, telefonía, iluminación pública y domiciliaria y calles pavimentadas con soleras y veredas conformadas.

III. Estructura vial y transporte público:
La estructura vial se encuentra actualmente en mejoramiento por ensanches de las vías.

Existe buena accesibilidad de Transporte público por Avda. Lo Espejo.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Avda. Lo Espejo.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio camino a Lonquén, San Bernardo	800	3,8

II. Comentarios sobre la Valorización:
La mayor demanda del sector proviene de la construcción de bodegas y nuevas industrias. Los sitios aledaños a la subestación están eriazos pero aparte de lo indicado, la construcción de la ciudad bicentenario en el antiguo aeropuerto de Cerrillos definirá una mayor consolidación de los suelos en esta macro zona del sur de la Capital.

III. Conclusiones:
Existen variaciones importantes en los valores de los suelos en la medida que los nuevos anillos viales se van conformando en una red unificada de vías ya sean concesionadas o de libre transito. Las redes viales de la ciudad de Santiago han cambiado considerablemente los conceptos de distancias y en la medida que ellas se consoliden irá en aumento la plusvalía de lo que quede considerado como "intraurbano", caso concreto de esta propiedad.

IV. Evolución de los valores en la zona:
Hay aumentos significativos en los valores de suelo en el sector producto de su cada vez mayor integración al anillo urbano de la Capital.

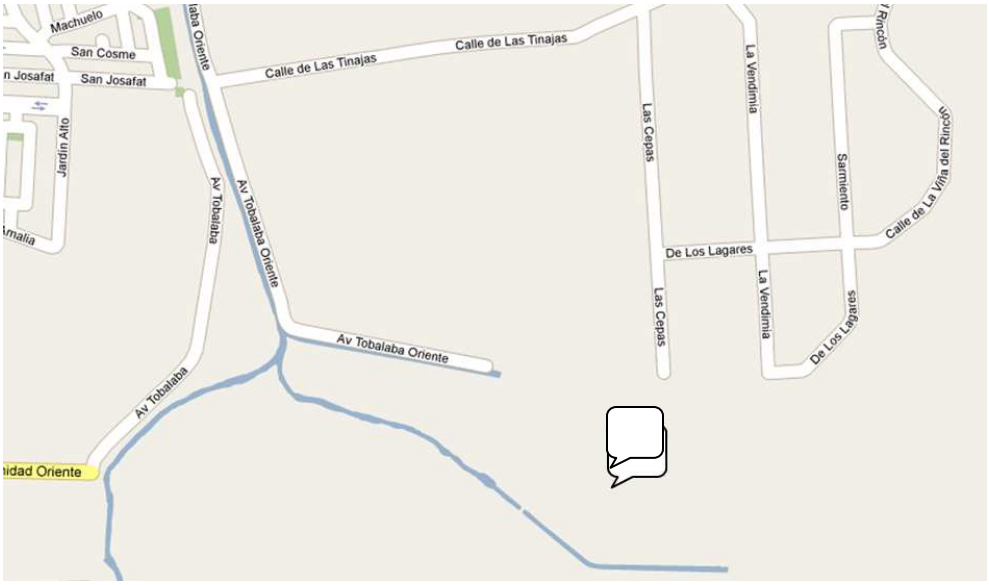
1.21 Subestación La Florida

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	ROJAS MAGALLANES S/N
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	LA FLORIDA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	23.370 m2
UF/m2:	1.80
Valor total tasación:	42.066 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 884.101.122
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
El sector alto de la comuna de La Florida se ha transformado de agreste y rural en barrios de alto estándar. Conjuntos residenciales bien conformados, con calles urbanizadas, pavimentadas, soleras de hormigón, veredas y especialmente un entorno paisajístico cuidado.

Se trata entonces de un sector en plusvalía ascendente. En el interior de los caminos de carácter rural se desarrollan cordones montañosos y quebradas ascendentes de rica vegetación, empastados naturales y especies arbóreas coníferas y autóctonas, la escena paisajística es atractiva y se encuentra salvaguardada por la empresa de canalistas del Maipo. No existe urbanización programada en este paraje.

II. Condiciones de Urbanización:
El sitio donde se ubica la subestación se encuentra cerrado en todo su perímetro por una malla de acero soportada en marcos de acero tipo L formando módulos que se repiten a lo largo del perímetro y que se encuentran empotrados al suelo mediante pilares formados por perfiles laminados empotrados en poyos de hormigón. Sobre la solera superior de los módulos sobresalen perfiles inclinados que contienen alambradas de púas. En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón los que se encuentran delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. La subestación tiene acceso por la entrada a la central hidroeléctrica ubicada en este sector y está emplazada detrás de sus instalaciones. Actualmente las instalaciones de la central hidroeléctrica están en remodelación, el edificio de sala de maquinas de 100 años de antigüedad está siendo remodelado para contener las oficinas.

III. Estructura vial y transporte público:
La subestación está ubicada dentro del predio de la hidroeléctrica que no cuenta con calles pavimentadas, se ubica en el fondo del predio a los pies del cerro. Se trata de un lugar de accesibilidad restringida donde no interesa que llegue el transporte público; no existen viviendas ni equipamiento y el lugar se encuentra retirado de las calles principales.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia camino interior.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio El Hualle/Avda. Central	1.256	1,9
Sitio El Hualle	5.000	1,6

II. Comentarios sobre la Valorización:
La subestación ubicada al interior de la termoeléctrica no presenta cambios, se han intervenido las instalaciones de la hidroeléctrica para el desarrollo de oficinas de funciones administrativas y maquinarias.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior. Existen restricciones para la ocupación de la quebrada por razones de preservación del medio y por la vulnerabilidad de la quebrada.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos de edificación.

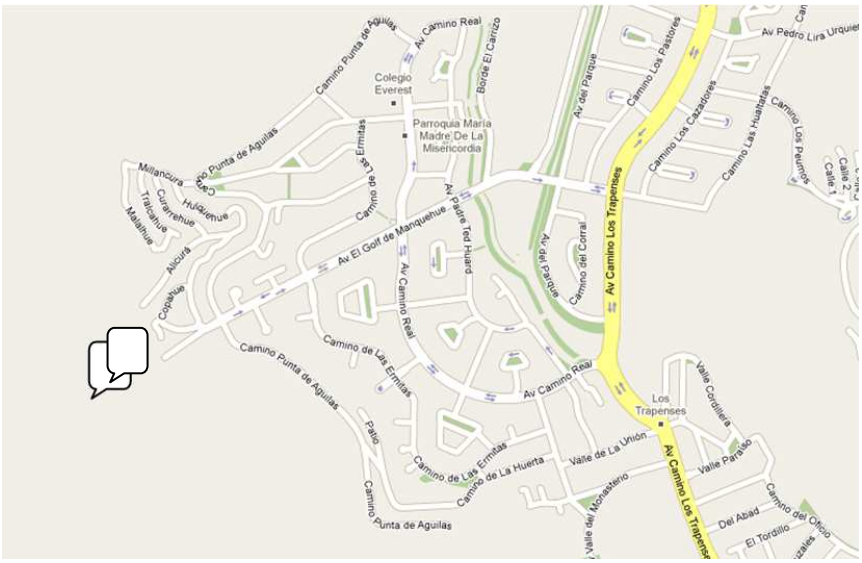
1.22 Subestación La Dehesa

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	HACIENDA LA DEHESA
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	LO BARNECHEA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	14.787 m2
UF/m2:	1.50
Valor total tasación:	22.180,5 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 466.167.569
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector altamente residencial de gran plusvalía. Todos los terrenos existentes y que fueron rurales se han valorizado con el crecimiento urbano y por la demanda que representa la calidad de vida que ofrece el entorno.

El predio se ubica en un circuito en construcción y que comienza a poblar los faldeos del cerro Manquehue.

Los loteos de gran calidad comienzan muy residenciales pero con el avance de la densificación, el comercio ha copado paños de terreno y generado una circulación no solo de automóviles sino que de tráfico pesado por la abertura del camino particular que conecta La Dehesa con el valle de Chicureo y Colina. En definitiva, no se trata de un sector que tenga su uso de suelo totalmente definido y las variaciones del valor de la tierra dependerá del comportamiento definitivo del mercado inmobiliario. En el conjunto "Golf de Manquehue" se venden sitios de aproximadamente 1300 m2 a un valor de UF 4.200. Se han desarrollado importantes proyectos de equipamiento por el desarrollo de varios conjuntos habitacionales cercanos al Golf de Manquehue.

II. Condiciones de Urbanización:
Planicie construida en un lugar abrupto. No existe urbanización ni servicios. Existe un muy buen camino pavimentado que termina con la subestación. El camino cuenta con zarpas y sistemas de recolección y canalización de las aguas lluvia. El perímetro frontal y parte de los deslindes laterales se encuentran cercados con cierros de mallas de acero galvanizado sostenidas en pilares de acero tubular empotrados en poyos de hormigón.

III. Estructura vial y transporte público:
La estructura vial es excelente en términos constructivos. La baja demanda excluye servicios de locomoción colectivos.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia camino interior continuación del Golf de Manquehue.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:

II. Comentarios sobre la Valorización:
No existen propiedades en venta de calidad o situación comparable con la propiedad materia de esta tasacion.

Se trata de un lugar sin urbanización alejada de las zonas de alta demanda. El sector inmediato no presenta variaciones, por estar ubicado en cerros de cotas abruptas, no existen construcciones o estructuras que puedan modificar la situación de la subestación.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

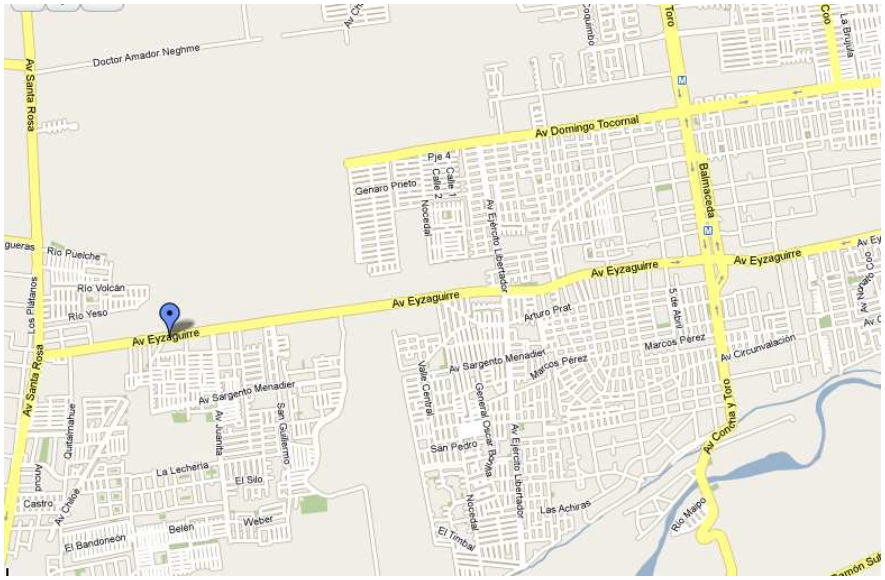
1.23 Subestación La Pintana

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	EYZAGUIRRE N° 3358
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	PUENTE ALTO
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	10.909 m2
UF/m2:	2.10
Valor total tasación:	22.909 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$481.476.351
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector poblacional de baja plusvalía. La calle Eyzaguirre conecta la comuna de La Pintana con la de Puente Alto y contiene un gran cordón de poblaciones de bajos recursos con viviendas en su mayoría de carácter social. Existe gran cantidad de sitios eriazos en los alrededores de la subestación.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 10.909 m2 de topografía plana emplazado en un costado de la calle Eyzaguirre, con acceso por calle vecinal Avda. Castro.

El sector cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas.

El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente sobre la base de cercos transparentasen perfiles de acero tubular 20/30 con pilares de acero de tipo tubular en 50/50 empotrados a tierra en poyos de hormigón. Los cierros laterales que completan el cierre están constituidos por panderetas de placas de hormigón vibrado sostenidas por pilares de hormigón anclados en poyos de fundación.
Como en casi todas las subestaciones visitadas, los rayados de paredes y cierros sólo contribuyen a un deterioro del entorno y una desvalorización de calidad de vida.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe una estructura vial en buenas condiciones de mantención; el transporte público es expedito por calles Eyzaguirre y su conexión con Santa Rosa al Poniente.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia calle Eyzaguirre.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Eyzaguirre habitacional, Puente Alto	21.000	1,9
Sitio calle Eyzaguirre comercial, industrial	34.000	2,2

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector de la Pintana no ha variado en lo que respecta al uso de suelo principalmente orientado a poblaciones de nivel socioeconómico bajo. En el sector existen amplios sitios desocupados transformados en micro basurales. Se estima que el mercado definitivo de los paños está orientado a la vivienda social y al equipamiento de ella.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

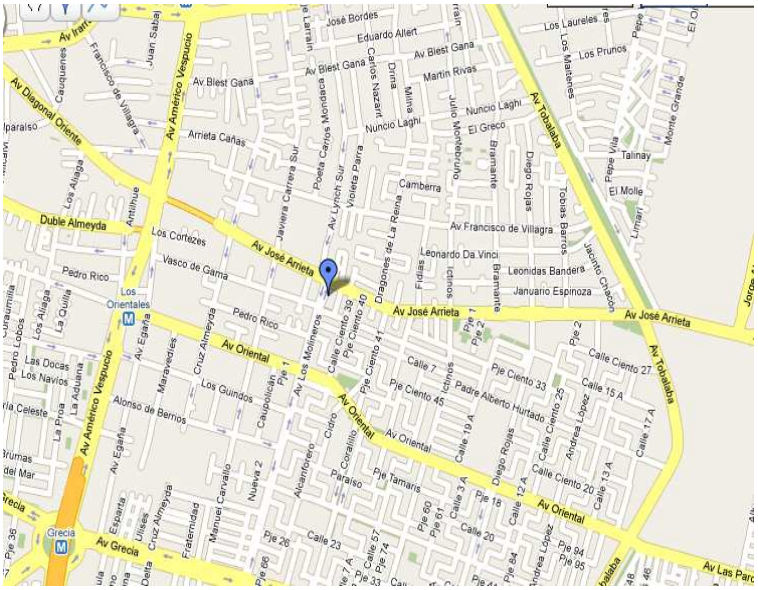
1.24 Subestación La Reina

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	LOS MOLINEROS N° 824
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	PEÑALOLEN
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	2.722 m2
UF/m2:	1.42
Valor total tasación:	3.865 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$81.235.749
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector habitacional de mediana a baja plusvalía. La calle Los Molineros conecta el interior poblacional de la comuna entre las Avda. Américo Vespucio y la Vahada. Tobalaba donde se produce un cambio de nivel socioeconómico. Se trata de viviendas bajas construidas en terrenos pequeños y con una fuerte presencia de autoconstrucción. Frente al predio existe una bodega de productos alimenticios y es la única zona cercana al predio que tiene un carácter más residencial. La subestación se encuentra cercana a la estación Los Orientales a 4 cuadras de distancia.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 2.722 m2 de topografía plana emplazado entre viviendas de carácter poblacional. El sector cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas.

El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente sobre la base de cercos transparentasen perfiles de acero tubular 20/30 con pilares de acero de tipo tubular en 50/50 empotrados a tierra en poyos de hormigón. Los cierros laterales que completan el perímetro están constituidos por muros de albañilerías de ladrillos sin estuco con pilares de hormigón anclados en fundaciones corridas. El cabezal está formado por una barda de albañilería.

En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón los que se encuentran delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. Existe postaciones de iluminación interior alimentadas por cableados subterráneos.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe una excelente conexión vial, la subestación se encuentra cerca de la estación de metro Los Orientales, entre Vespucio y Avda. Tobalaba dos grandes vías que conectan a la comuna de forma norte y sur. Existe flujo expedito de transporte urbano.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia calle los Molineros.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2	UF/M^2:
Sitio Calle Cruz Almeyda	1.200	1,5

II. Comentarios sobre la Valorización:
Esta zona de la comuna de Peñalolén mantiene su carácter de barrio con viviendas de no más de dos pisos, no existen nuevas edificaciones que influyan en el valor de la propiedad.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

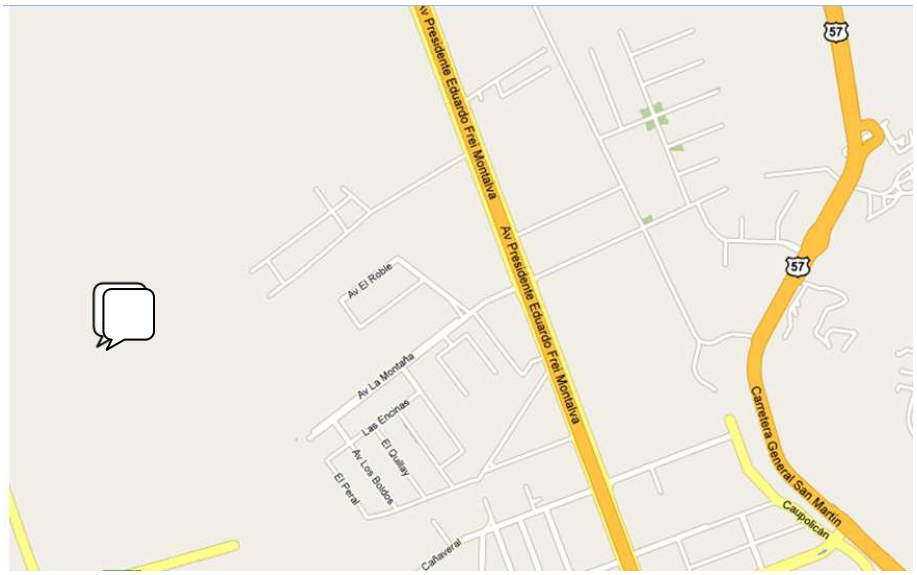
1.25 Subestación Lampa

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	FUNDO LA VILANA DE LAMPA
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	LAMPA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	23.521 m2
UF/ m2:	0.20
Valor total tasación:	4.704 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$98.868.171
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
En los bordes internos que constituyen los cordones industriales y las urbanizaciones que nacen en torno a las grandes vías de circulación emplazadas al sur del aeropuerto internacional y de la localidad de Lampa se ubican grandes extensiones de terreno de calidad agrícola que permanecen completamente alejados del acontecer de la ciudad metropolitana. En estos interiores es posible encontrar fundos o antiguas hijuelas y parcelas con una bajísima densidad poblacional, caminos que dependen del estado climático y cuyas tierras se encuentran orientadas a la agricultura, especialmente de hortalizas y plantaciones bajas. El agua se provee por una compleja canalización que abarca una gran cantidad de hectáreas.

La Subestación Lampa se emplaza en medio de uno de estos campos ocupando un predio cercado de aproximadamente 23.000 m2. Los caminos de acceso, a pesar de la dificultad de ubicación, son transitables.

No existe movimiento inmobiliario en las cercanías inmediatas, pero en muchos loteos cercanos y de gran envergadura, se están estableciendo loteos industriales trazados en avenidas amplias, urbanizaciones completas y mezclados con conjuntos habitacionales.

Probablemente a un horizonte de largo plazo, en la medida que las comunicaciones y las vías de circulación se vayan consolidando, muchos empleados y obreros cambiaran sus viviendas en sectores más alejados y antiguos de la ciudad para vivir en estos condominios que ofertaran trabajo y vivienda con buena conectividad a través de las vías concesionadas.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio aislado en el medio de un campo de actividad agrícola de regular intensidad. Terreno plano, cercado por todo su perímetro mediante mallas pre-soldadas ancladas a pilares de acero galvanizado empotrados a poyos de hormigón y coronados por una cerca de alambres de púas extendidos en diagonal. En el interior del predio se aprecian caminos formados por soleras de cemento y sectores ripiados donde se ubican las instalaciones. No existe urbanización referida a servicios de agua potable ni alcantarillado.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe buen acceso de transporte público y buses interurbanos, la estructura vial de este sector es suficiente y se aprecia en buenas condiciones.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia camino interior.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio cruce Lampa	110	0,25
Cruce Lo Pinto Lampa	190	0,22

II. Comentarios sobre la Valorización:
Actualmente el sector tiene carácter industrial exclusivo, se aprecian algunas nuevas construcciones en dicho ámbito y existen ofertas de sitios disponibles.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución significativa en el desarrollo de proyectos en el sector.

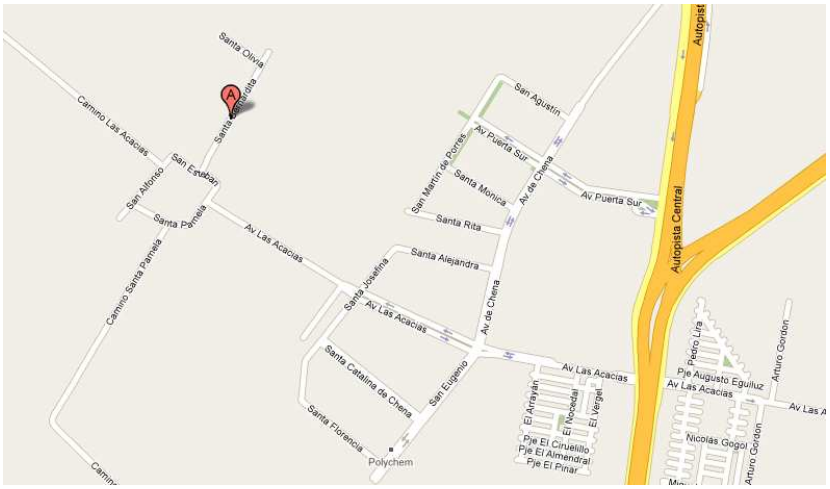
1.26 Subestación Las Acacias

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	LAS ACACIAS CON SANTA BERNARDITA
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	SAN BERNARDO
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACION ELECTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	33.500 m2
UF/m2:	1.80
Valor total tasación:	60.300 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 1.267.325.100
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector netamente industrial en formación. Existe una amplia oferta de terrenos. La conectividad es óptima con relación la Ruta 5 Norte y Sur.

La amplia oferta de paños de gran tamaño que ofrecen estos loteos permitiría conformar una zona industrial amplia y bien conformada la que tiene como limitante solo la expansión urbana de Santiago reflejada en la comuna de San Bernardo. Actualmente existen nuevas construcciones de bodegas en sitios aledaños a la subestación.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de tamaño importante de 33.500 m2 emplazado en la esquina de dos vías amplias, recientemente ejecutadas y que como loteo industrial consolidado cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas. También se ha ejecutado una arborización aun cuando en materia de jardines y áreas verdes se está solo a nivel inicial. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente a las dos calles sobre la base de cercos transparentes en perfiles de acero tubular 20/30 con pilares de acero de tipo tubular en 50/50 empotrados a tierra en poyos de hormigón. Los cierros laterales que colindan con los otros roles están constituidos por panderetas de placas de hormigón vibrado sostenidas por pilares de hormigón anclados en poyos de fundación.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe buena accesibilidad por Ruta 5 Norte y Sur de camiones y vehículos particulares. No existe transporte público ya que el predio se encuentra alejado hacia el interior de la avenida principal. La estructura vial que conforma el barrio industrial es suficiente y se efectúan mejoras de pavimentos.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Santa Bernardita.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Panamericana sur Km. 16, San Bernardo.	1.537	1,9

II. Comentarios sobre la Valorización:
Sector de eminente desarrollo empresarial, con buena accesibilidad y gran disponibilidad de sitios.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

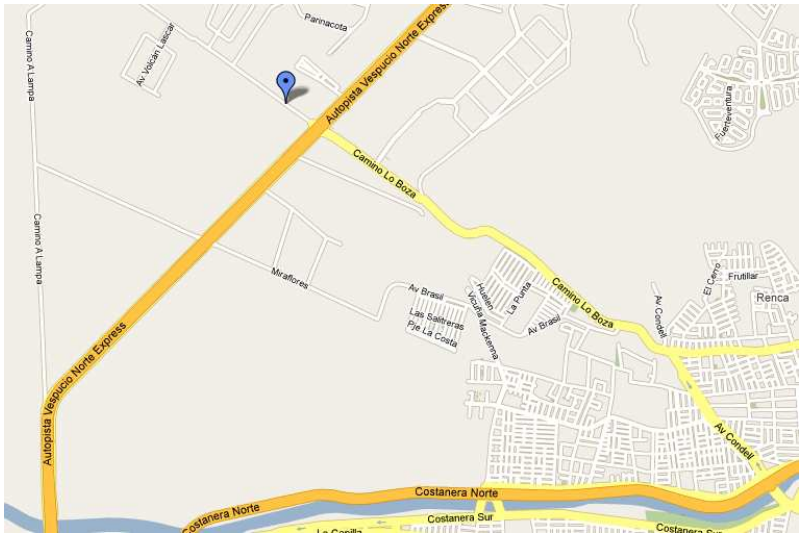
1.27 Subestación Lo Boza

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	CAMINO LO BOZA N° 8471
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	RENCA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	8.550 m2
UF/m2:	2.00
Valor total tasación:	17.100 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$359.390.700
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector netamente industrial y en formación. Existe una amplia oferta de terrenos. La conectividad es optima con relación a la nueva Américo Vespucio Express, vía licitada que conecta con la nueva vialidad de la Costanera Norte, la Avda. Américo Vespucio Sur y la Ruta 5 Norte y Sur.

La amplia oferta de paños de gran tamaño que ofrecen estos loteos permitiría conformar una zona industrial amplia que tiene como limitante solo la expansión urbana de Santiago reflejada en la comuna de Renca.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 8.550 m2 de topografía plana emplazado en la esquina de dos vías amplias, recientemente ejecutadas que cuentan con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas y cuentan con soleras y veredas conformadas. También se ha ejecutado una arborización aun cuando en materia de jardines y áreas verdes está solo a nivel inicial. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente a las dos calles sobre la base de cercos transparentes en perfiles de acero tubular 20/30 con pilares de acero de tipo tubular en 50/50 empotrados a tierra en poyos de hormigón. Los cierros laterales que colindan con los otros roles están constituidos por panderetas de placas de hormigón vibrado sostenidas por pilares de hormigón anclados en poyos de fundación.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe buena accesibilidad por la autopista Vespucio Norte Express sin transporte público en la actualidad.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Camino Lo Boza.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Avda. Renca Miraflores	6.000	2

II. Comentarios sobre la Valorización:
Existe una amplia oferta de terrenos aun cuando su ocupación se aprecia lenta por la persistencia de paños eriazos.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

1.28 Subestación Lo Prado Empalme

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	RUTA 68, KM 24
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	PUDAHUEL
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	883 m2
UF/m2:	0.60
Valor total tasación:	530 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$11.134.807
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector rural de la ruta 68 que une la capital con la Quinta Región. Se caracteriza como zona de escasa concurrencia peatonal ya que las labores mineras se desarrollan en otra área y hacia el poniente se emplazan terrenos de carácter militar de paso controlado.

La calidad de las tierras es insuficiente como para el desarrollo de una agricultura importante y el riego solo se produce por las lluvias de temporada. El suelo es pedregoso y con una capa vegetal donde se desarrollan principalmente cultivos naturales de espinos y yerbas o pastos de suelo delgado. No existe actividad comercial la que se vería restringida por el peaje de la carretera que se ubica inmediatamente antes del predio.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de topografía plana irregular inserto en los lomajes que se formaron por las obras de ingeniería de los túneles, además de la topografía natural. El sector carece totalmente de urbanización de servicios y se encuentra cercado por todos sus bordes, siendo el frontis con mallas de acero galvanizado pintadas de color azul (institucional) soportadas por pilares de acero empotrados a poyos de hormigón. El resto de los deslindes se encuentran cercados con panderetas de placas de cemento vibrado sostenidas por pilares de hormigón empotrados en poyos de fundación.

III. Estructura vial y transporte público:
Excelente conectividad por la ruta 68. Transporte interurbano de buses.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia interior camino minero.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Ruta 68 Km. 11 sector Lomas de lo Aguirre, Pudahuel	600	0,45

II. Comentarios sobre la Valorización:
Se trata de un pequeño paño de terreno inserto en la vialidad de las rutas públicas concesionadas. No existen opciones inmobiliarias sobre este tipo de paños.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo del mercado del suelo en estas ubicaciones.

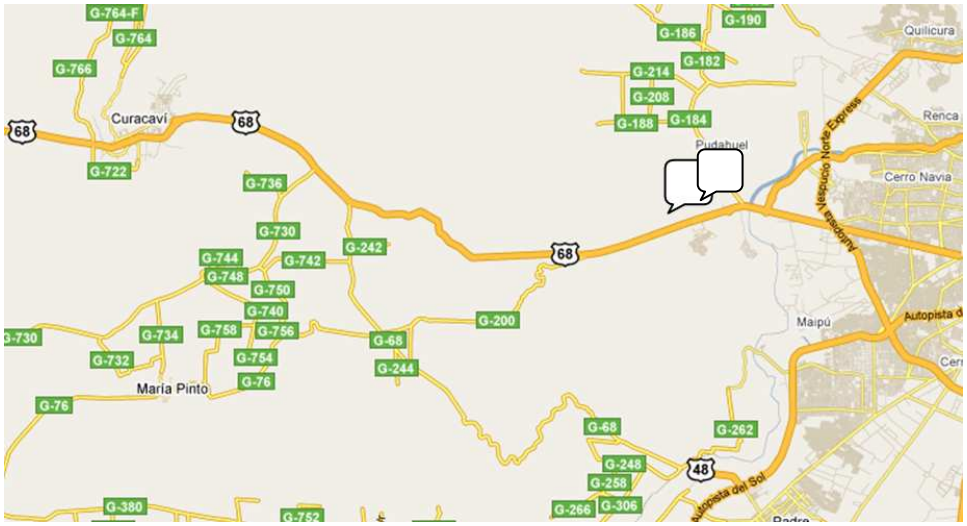
1.29 Subestación Lo Prado Enlace

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	RUTA 68, KM 24
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	PUDAHUEL
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	2.200 m2
UF/m2:	0.41
Valor total tasación:	902 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 18.957.334
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANALISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector rural y minero emplazado en la boca oriente del túnel de Lo Prado. Está ubicado al costado norte de la Ruta 68, en el kilómetro 24 antes del peaje y es visible desde la carretera. Dado el emplazamiento del predio ubicado antes del túnel Lo Prado y en un terreno de reforestación donde no existen otro tipo de construcciones es poco probable que el uso de suelo pueda tener alternativas diferentes a las en uso. Por la avenida principal no existen edificaciones en ambos lados de la vía.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 2.200 m2 de topografía plana irregular inserto en los lomajes que se formaron por las obras de ingeniería de los túneles, además de la topografía natural. El sector carece totalmente de urbanización de servicios y para acceder a él es necesario dejar la ruta 68 (boca sur-oriente) y acceder por un camino interior de acercamiento de acceso a la minera que también es acceso a la subestación Lo Aguirre. Los deslindes se encuentran cercados con panderetas de placas de cemento vibrado sostenidas por pilares de hormigón empotrados en poyos de fundación.

III. Estructura vial y transporte público:
Excelente conectividad por la ruta 68. Para el transporte público solo existe servicio interurbano de buses.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia interior camino minera.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Ruta 68 Km. 11 sector Lomas de lo Aguirre, Pudahuel	600	0,45

II. Comentarios sobre la Valorización:
El posicionamiento de este paño de terreno impide construcción alguna destinada a vivienda y en materia de servicios queda restringido a complementos de la vialidad.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
La relación del valor de este predio con respecto de proyectos de carácter inmobiliario es nula. La tasacion de este bien obedece a los parámetros expresados en II.

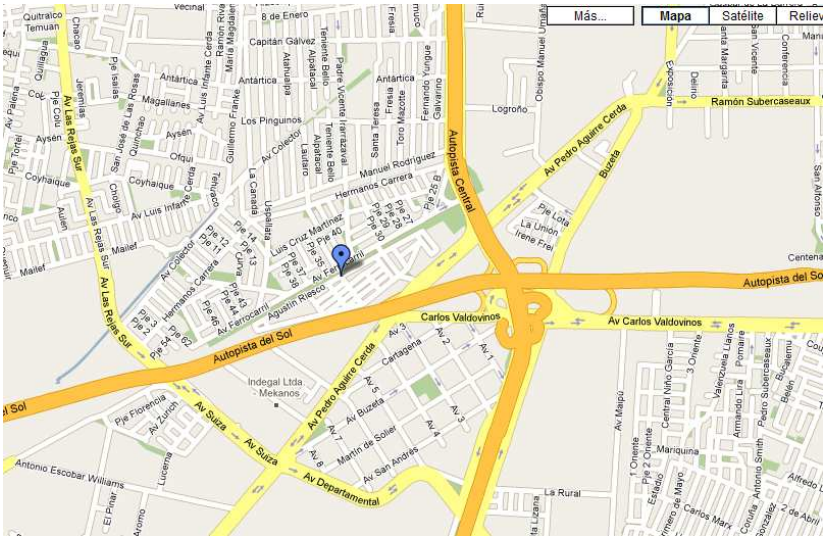
1.30 Subestación Lo Valledor

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	AGUSTIN RIESCO Nº 4020
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	ESTACION CENTRAL
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	6.935 m2
UF/m2:	4.50
Valor total tasación:	31.208 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$655.888.028
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector habitacional de nivel socioeconómico bajo. La Avda. Pedro Aguirre Cerda constituye el nexo de unión de la ciudad de Maipú con las comunas céntricas y mantiene una proporción importante de las industrias del sector sur de la capital. Entre las industrias se han mantenido conjuntos habitacionales de viviendas para empleados y operarios. Actualmente existen edificaciones en el sitio contiguo donde se ubicará un proyecto de viviendas sociales de la red de protección social del estado que albergara a 78 familias. Por su ubicación por debajo de la cota del nivel de la autopista los terrenos carecen de accesibilidad directa, en desmedro de su valor.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 6.935 m2 de topografía plana emplazado entre las viviendas de un conjunto habitacional. El sector cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente a la calle principal un portón opaco en perfilería metálica con planchas de acero soldadas a la estructura. El resto de los cierres perimetrales están constituidos por muros de albañilerías no estucadas sostenidas por pilares y cadena superior de hormigón.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe buena conexión con vías principales como la Autopista Central y la Autopista del Sol. El transporte público no accede a este sector, por lo que la conexión principal se produce por Pedro Aguirre Cerda o Avda. Las Rejas.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia calle Agustín Riesco.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio calle Buzeta, Estación Central	850	4,5

II. Comentarios sobre la Valorización:
Actualmente se desarrolla un proyecto social de reincorporación de nuevas familias de nivel socioeconómico bajo. El sitio se encuentra aledaño a estas nuevas viviendas por un costado de la autopista bajo la cota lo que lo convierte en un lugar de difícil accesibilidad.

III. Conclusiones:
No existe variación en el valor de suelo de la propiedad respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector, se desarrollará a futuro un proyecto de viviendas sociales que incorporará 78 nuevas familias a un costado de la subestación.

1.31 Subestación Lord Cochrane

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	ALONSO OVALLE Nº 1.393
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	SANTIAGO
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	2.621 m2
UF/m2:	35.00
Valor total tasación:	91.735 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$1.927.994.495
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector cívico de la ciudad especialmente en la zona que abarca calle Alonso Ovalle. Dada la alta calidad de la urbanización y la exigencia del medio, la subestación está conformada por un edificio que alberga parte de las instalaciones y un patio donde se encuentran algunos transformadores y equipos. El aspecto más relevante en el desarrollo de esta zona consiste en la incorporación de la vivienda en altura a un medio en el que tradicionalmente se desarrollaba en forma casi exclusiva la administración pública, convirtiéndose así en ser un lugar de interés para una nueva forma de ocupar la ciudad orientada a un nivel socioeconómico que puede soportar precios de las viviendas desde UF 900, favorecidos por el subsidio de renovación urbana.

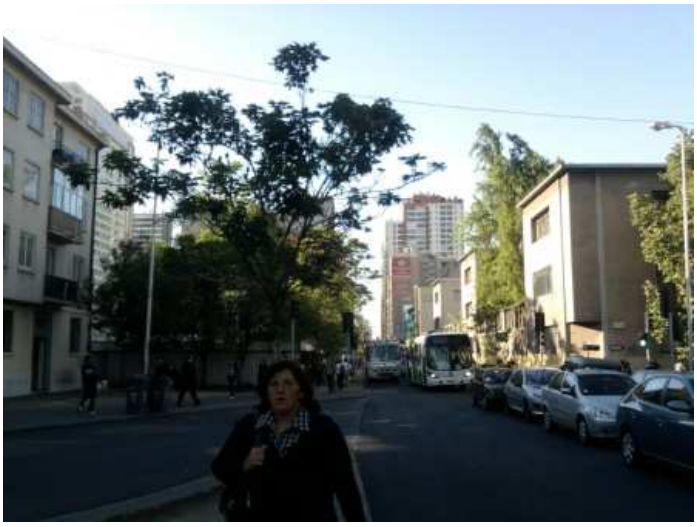
II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 2.621 m2 de topografía plana emplazado en pleno centro cívico de la ciudad. La topografía es plana y se cuenta con la más amplia gama de urbanización en lo que concierne a los servicios de agua potable, alcantarillado a colector, telefonía y datos, electricidad en alta y baja tensión y colectores de aguas lluvias que operan correctamente. Las instalaciones eléctricas son subterráneas. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente a las dos calles sobre la base de los propios edificios del conjunto y en la parte abierta se encuentra cerrado por un cierro ejecutado sobre la base de acero tubular en 50/50 empotrados a tierra en poyos de hormigón.

III. Estructura vial y transporte público:
Excelente alta conectividad por su condición de sector céntrico de Santiago, sector de calles angostas y congestión en las horas punta. Está cercano a vías importantes como la Autopista Central y Autopista del Sol que lo conectan de manera más expedita con otras comunas.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Lord Cochrane.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Eleuterio Ramírez/Sta. Rosa	840	32
Sitio calle Amunátegui	255	39

II. Comentarios sobre la Valorización:
Sector céntrico al cual se está ampliando la oferta inmobiliaria que se ha expandido por el centro de Santiago. En la misma calle existen proyectos inmobiliarios con valores de departamentos desde las 850 UF. Por esta calle existen aun edificios antiguos de construcción sólida que abarcan servicios públicos y otras instituciones lo que indica que la oferta de terrenos para proyectos nuevos es más bien escasa.

III. Conclusiones:
Se espera que los valores de suelo aumenten en la medida de la demanda y en relación a la escasez de terrenos destinados al desarrollo de edificios con destino habitacional u oficinas.

IV. Evolución de los valores en la zona:
Los valores en el sector céntrico han aumentado los últimos años, las construcciones de edificios de departamentos han surgido gracias a los incentivos de renovación urbana modificando el mercado tradicional. Se estima que la tendencia se mantendrá en la medida de que se flexibilicen algunas normativas y se pueda incorporar nuevas áreas al desarrollo urbano.

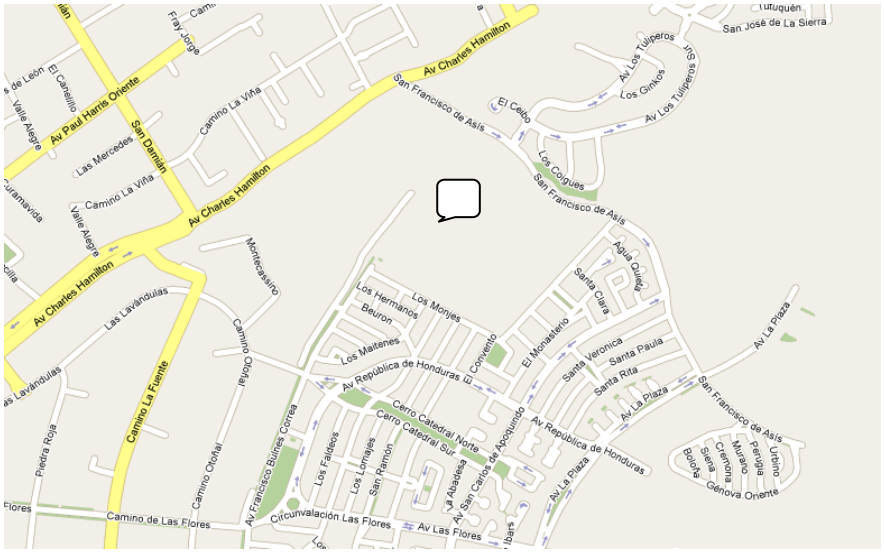
1.32 Subestación Los Almendros

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	CAMINO INTERIOR DE FUNDO SANTA ROSA DE APOQUINDO
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	LAS CONDES
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	30.282 m2
UF/m2:	2.40
Valor total tasación:	72.677 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 1.527.448.306
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
El barrio cercano a estas instalaciones es altamente residencial y de gran plusvalía. Con la apertura de nuevos caminos se ha avanzando en la urbanización de lotes de terreno que quedan sobre la zona de Colón orientados principalmente a un nivel socioeconómico alto que demanda segregación y vistas.

Una de las características más importante del sector residencial de Los Dominicos es el correcto funcionamiento de los usos de suelo. Ha sido compleja la instalación de supermercados y comercio o servicios en el casco antiguo de este barrio porque evidentemente rompió con el esquema residencial que tenía en origen. Lo más probable, a diferencia de La Dehesa es que se mantenga el control de los usos de suelo y difícilmente las viviendas de una avenida residencial se transformen en locales comerciales. Al menos, por eso es lo que se paga en término de inversiones.

Si bien los terrenos de la subestación están aun lejanos de los nuevos loteos, no es menos cierto que ahora se encuentran mucho más cerca que en 2005 y que la plusvalía de dicho mercado inmobiliario los afecta. También se ha dado el fenómeno del cambio de densidad y si bien no exactamente en las inmediaciones, existen lugares en donde se están construyendo edificios de departamentos en complejos cerrados con ofertas de viviendas de entre 300 y 500 m2 aproximados por departamento a valores por sobre las UF 12.800 y otros que se proyectan en la extensión de la vía Francisco Bulnes camino ya directo a la subestación.

II. Condiciones de Urbanización:
Planicie natural consolidada en un lugar precordillerano.

No existe urbanización de servicios ni caminos pavimentados. Existen caminos básicos con pendientes adecuadas y senderos peatonales hacia la quebrada de Valenzuela Puelma.

III. Estructura vial y transporte público:
La estructura vial de acceso al área residencial exclusiva de El Remanso, donde se encuentra el acceso al predio, es expedita, se encuentra en buenas condiciones y ha sido construida recientemente e incluye áreas verdes y bandejones centrales con paisajismo incorporado.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica cercado en todos sus deslindes.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio San José de la Sierra, Las Condes.	1.887	3

II. Comentarios sobre la Valorización:
Si bien los terrenos de la Subestación se encuentran aún alejados del foco inmobiliario en ejecución y bordea la cota 1000, no es posible separar la calidad del suelo disponible de las áreas de interés con que se desarrolla este mercado. Se estima que el crecimiento natural de las zonas recientemente urbanizadas es precisamente hacia el sur, lugar donde abundan mejores vistas y escenarios. Las cotas naturales de los cerros, por otra parte, separan claramente estos sectores de otros barrios de menor estándar, aspecto deseable para la formación de nuevos barrios de la categoría predominante.

III. Conclusiones:
La oferta inmobiliaria en esta zona es amplia, existen varias ofertas en el sector de Los Dominicos y en las cumbres del remanso además de nuevos proyectos lo que traerá como consecuencia un aumento del valor del suelo.

IV. Evolución de los valores en la zona:
Los valores de los terrenos han evolucionado sobre la base de las nuevas densidades y subdivisiones prediales aprobadas en los últimos años.

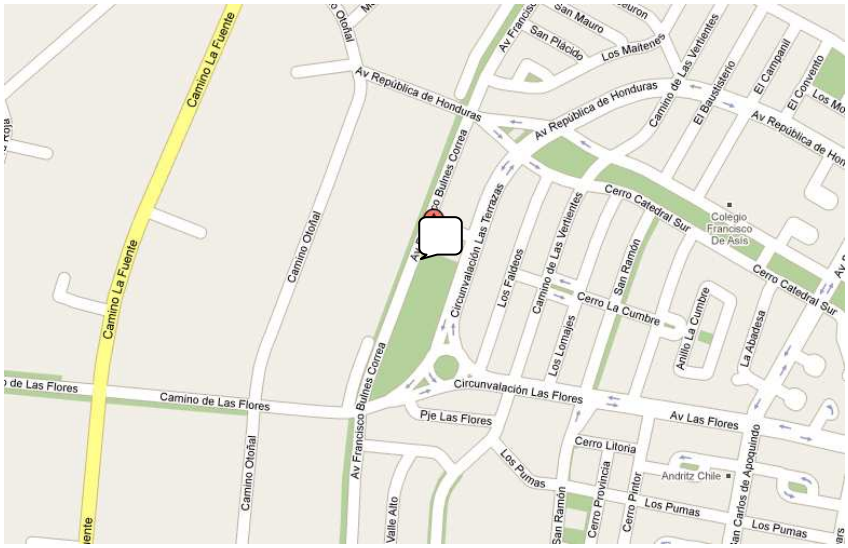
1.33 Subestación Los Dominicos

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	CAMINO OTOÑAL N° 1.178
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	LAS CONDES
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	5.990 m2
UF/m2:	10.00
Valor total tasación:	59.900 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$1.258.918.300
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector altamente residencial de gran plusvalía. Todos los terrenos existentes se han valorizado con el crecimiento urbano y por la demanda que representa la calidad de vida que ofrece el entorno.

Las viviendas aledañas a este precio se mantienen en su estilo y calidad de uso de suelo. Existen alternativas de subdivisiones prediales para dar paso a conjuntos en lo que originalmente fueron sitios de 5.000 m2. Actualmente en sitios contiguos se construyen proyectos habitacionales, condominios hacia el interior.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 5.990 m2 de topografía en pendiente ubicado en un barrio residencial por excelencia. La urbanización es completa en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas, pero en el acceso de este sitio no existe pavimentación, por el pasaje en su totalidad. También se ha ejecutado una arborización de las vías públicas lo que se complementa con la profusa inversión en jardines y parques de los residentes. El sitio se encuentra cerrado en todo su frente un cerco transparente elaborado con perfiles de acero tubular 20/30 y pilares de acero de tipo tubular en 50/50 empotrados a tierra en poyos de hormigón. Los cierros laterales que colindan con los otros roles están constituidos por muros de albañilerías de ladrillos en panderetas con barda superior de ladrillos. En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón los que se encuentran delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón.

III. Estructura vial y transporte público:
Existen muy buenas estructuras viales por su condición de nivel socioeconómico alto, existe acceso de transporte público suficiente y con buena accesibilidad.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia pasaje Francisco Bulnes.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio camino del Alba, Los Dominicos	3.300	10
Sitio Los Dominicos antiguo	4.000	9

II. Comentarios sobre la Valorización:
Sector de alta plusvalía orientado a viviendas unifamiliares tipo desde 250 m2 con valores de 12.000 UF.

III. Conclusiones:
La oferta inmobiliaria en esta zona es amplia, existen varias ofertas en el sector de similares características.

IV. Evolución de los valores en la zona:
Los valores en este sector han ido en aumento permitido por la superficie de los predios y la segregación que se ha producido en este sector de familias de nivel socioeconómico alto, con la posibilidad de construir viviendas unifamiliares amplias y de estilos únicos.

1.34 Subestación Macul

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	SAN LUIS DE MACUL N° 5.682
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	PEÑALOLEN
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	5.250 m2
UF/m2:	2.60
Valor total tasación:	13.650 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$286.882.050
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector habitacional de mediana a baja plusvalía. La calle San Luis de Macul es otra de las conexiones al interior poblacional de la comuna entre las Avda. Américo Vespucio y Avda. Tobalaba donde se produce un cambio de nivel socioeconómico. Se trata de viviendas de uno o dos pisos construidas en terrenos de regular tamaño orientados a segmentos socioeconómicos C2 y C3. En algunos sitios de roles unificados se han construido pequeño loteos sobre la base de un pasaje de ingreso y seis o siete casas instaladas en su borde.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 5.250 m2 de topografía plana emplazado entre viviendas de carácter poblacional. El sector cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas.

El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente sobre la base de un cerco transparente ejecutado con perfiles de acero tubular 20/30 con pilares de acero de tipo tubular en 50/50 empotrados a tierra en poyos de hormigón. Los cierros laterales que completan el perímetro están constituidos por muros de albañilerías de ladrillos sin estuco con pilares de hormigón anclados en fundaciones corridas. El cabezal está formado por una barda de albañilería.
En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón los que se encuentran delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. Existe postaciones de iluminación interior alimentadas por cableados subterráneos.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe buena conectividad de acceso a la Autopista Vespucio Sur que conecta con las demás comunas y con Avda. Tobalaba que conecta con las comunas del sector oriente. El sitio se encuentra ubicado cercano a la estación de metro Los Orientales y posee muy buena red de transporte público.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia calla San Luis de Macul.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
San Luis de Macul	17.880	2,6

II. Comentarios sobre la Valorización:
En el sector no existe desarrollo de proyectos de importancia que influyan en la valorización, los proyectos inmobiliarios en desarrollo se concentran hacia el poniente de Américo Vespucio o al norte.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

1.35 Subestación Maipú

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	CAMINO A MELIPILLA N° 9.978
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	MAIPU
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	3.160 m2
UF/m2:	3.20
Valor total tasación:	10.112 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$212.523.904
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector netamente industrial de antigua data. Con el avenimiento del concepto de los loteos industriales, esta "calle industrial" dejó de tener preeminencia en la oferta industrial de la ciudad de Santiago. También influyeron las nuevas rutas de acceso a la capital que desplazaron a esta avenida como acceso fundamental. Aún así, en las inmediaciones de la subestación como así mismo hacia el poniente y oriente se continúa construyendo loteos industriales cada vez de características más modernas producto de la saturación del suelo metropolitano. Ello evidentemente consolidará la oferta existente y demandará nuevas tierras. Hay grandes paños en venta (ex FISA) pero el proyecto que determinará finalmente el destino del sector es el Proyecto Bicentenario, esto es el acceso de la ciudad a los terrenos del ex aeropuerto de Los Cerrillos.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 3.160 m2 de topografía plana emplazado en la misma Avda. Camino a Melipilla que, como sector industrial cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas pero no cuentan con veredas conformadas especialmente en aquellas zonas donde se mantiene una ruralidad cada vez más cercada o acotada. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente sobre la base de un cerco transparente ejecutado en perfiles de acero tubular 20/30 con pilares de acero de tipo tubular en 50/50 empotrados a tierra en poyos de hormigón. Los cierros laterales que colindan con los otros roles están constituidos por panderetas de ladrillos de arcilla sin estuco. En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón los que se encuentran delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. Existe postaciones de iluminación interior alimentadas por cableados subterráneos. Las aguas lluvias se encuentran canalizadas y sus ductos cuentan con cámaras de registro para su limpieza y control.

III. Estructura vial y transporte público:
El predio se encuentra ubicado en el camino antiguo a Melipilla. Por su situación de cercanía con esta vía principal consta de una muy buena accesibilidad, gran flujo de transporte público y oferta de medios de locomoción.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia camino Melipilla.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio camino Melipilla, sector Maipú	17.300	3

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector no ha cambiado notoriamente respecto a las condiciones que puedan influir en el valor de las propiedades pero han aumentado las edificaciones en términos de villas o conjuntos de viviendas masivas de nivel intermedio. También se han incorporado nuevas industrias que potencian el sector como barrio industrial. La oferta aun es amplia y existen terrenos disponibles dada la gran extensión de esta zona.

III. Conclusiones:
Existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior. El proyecto Bicentenario, la implementación de la red de Metro hasta Maipú, la tradicional demanda de los habitantes por esta comuna, el crecimiento poblacional acentuado en esta comuna, los requerimientos de nuevas áreas de expansión y las proyecciones a largo plazo de incorporar las comunas periféricas de Peñaflor y Talagante al área metropolitana hacen previsible que este extenso eje se densifique aprovechando la disponibilidad de terrenos de gran tamaño aun disponibles

IV. Evolución de los valores en la zona:
Por las razones expuestas hay variaciones en los valores del suelo en Maipú y así lo demuestran los sondeos especializados del mercado inmobiliario.

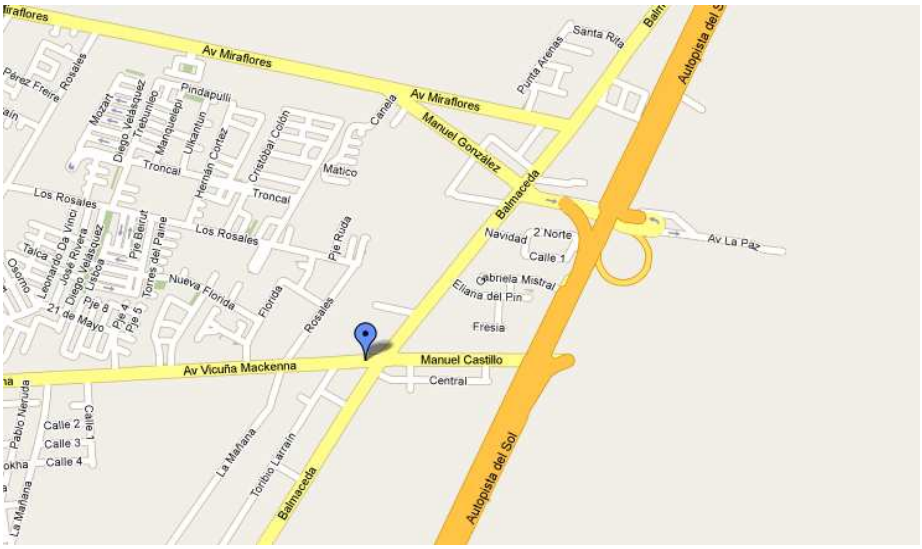
1.36 Subestación Malloco

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	VICUÑA MACKENNA N° 11
Ciudad:	PEÑAFLOR
Comuna:	PEÑAFLOR
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	3.160 m2
UF/m2:	3.50
Valor total tasación:	11.060 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 232.448.020
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Malloco y su anexa comuna de Peñaflor han pasado de ser una localidad aledaña a la capital a transformarse en una suerte de ciudad satélite, toda vez si además se agrega la conexión que naturalmente existe con la ciudad de Talagante. Este conjunto no menor mantiene una importante dependencia de la ciudad (trabajo, estudio, trámites, etc.) lo que se aprecia por el fuerte movimiento vehicular de micros que por tener un recorrido alejado, representan un sistema que interfiere el centro mismo de la ciudad capital. La conectividad lograda con la Ruta del Sol permite estar en pocos minutos en estas localidades y a sus habitantes disponer de la infraestructura urbana. La esquina en que se emplaza el terreno materia de esta tasación tiene una alta significación en el tramado de estas ciudades satélites. Actualmente se desarrollan conjuntos habitacionales de viviendas de dos pisos de situación socioeconómica media, al interior cercano a la subestación por calle Avda. Vicuña Mackenna.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 3.160 m2 de topografía plana emplazado con un buen frente a las dos calles más importantes de la localidad. La urbanización es completa en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas y se cuenta con soleras aunque las veredas son estrechas. El sitio se encuentra cerrado en todo su frente por cercos transparentes elaborados con perfiles de acero tubular 20/30 y pilares de acero de tipo tubular en 50/50 empotrados a un zócalo de albañilería de ladrillos estucados. Cada una determinada modulación existe pilares de hormigón que sostienen el conjunto. En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón los que se encuentran delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. Existe postaciones de iluminación interior alimentadas por cableados subterráneos.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe buena conexión de transporte público con buses que salen directamente de los terminales de buses de Santiago; la estructura vial de conexión con estas ciudades es excelente y expedita por medio de la Autopista del Sol.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Vicuña Mackenna.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Peñaflor/Vicuña Mackenna 001	3.676	3,2

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector no ha cambiado notoriamente respecto a condiciones que puedan influir en el valor de las propiedades, sí han aumentado las edificaciones de conjuntos habitacionales de nivel socioeconómico medio en sectores cercanos a la propiedad.

III. Conclusiones:
En el sector inmediato a la subestación no existen cambios significativos que afecten notoriamente el valor de suelo en el lugar.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el valor de suelo debido a la poca trascendencia de los proyectos que se están desarrollando en la zona.

1.37 Subestación Ochagavía

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	CARLOS VALDOVINOS N° 2.358
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	PEDRO AGUIRRE CERDA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	20.015 m2
UF/m2:	2.10
Valor total tasación:	42.032 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$883.376.036
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector industrial con fuerte penetración de la vivienda masiva a contar del eje de la Avda. Valdovinos hacia el sur. "San Joaquín" como se conoce esta avenida conecta con la nueva vialidad de la Ruta del Sol y de la licitada "General Velásquez".

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 20.015 m2 de topografía plana emplazado en la Avda. Carlos Valdovinos. El sector cuenta con una completa urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles y las veredas presentan fuerte deterioro en su mantención. De igual forma sucede con las fachadas de las edificaciones lo que sumado a un comercio pobre, genera una baja demanda por las propiedades. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente una reja de buen nivel ejecutada con barras de acero lo que se complementa con fuertes muros de albañilería de ladrillos con canterías vistas y pintadas las que además llevan un zócalo y una barda superior de buen diseño. Los cercos que colindan con los otros roles están constituidos por panderetas de placas de hormigón vibrado sostenidas por pilares de hormigón anclados en poyos de fundación.

En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón los que se encuentran delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. Existe postaciones de iluminación interior alimentadas por cableados subterráneos.

Como en casi todas las subestaciones visitadas, los rayados de paredes y cierros sólo contribuyen a un deterioro del entorno y una desvalorización de calidad de vida.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe suficiente estructura vial y buena accesibilidad por medio de transporte público expedito.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Carlos Valdovinos.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio calle Carlos Valdovinos	17.000	2

II. Comentarios sobre la Valorización:
La comuna de Pedro Aguirre Cerda presenta, en términos generales, poco movimiento a nivel inmobiliario tanto en lo que se refiere a viviendas de baja densidad como a edificaciones en altura. No existen construcciones importantes que marquen un cambio del estándar del barrio.

III. Conclusiones:
Se trata de un sector que se mantiene estable sin modificaciones en el ámbito de nuevas construcciones, nuevas vías de circulación, obras de urbanización o ensanches o reparaciones de las calles.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No hay evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

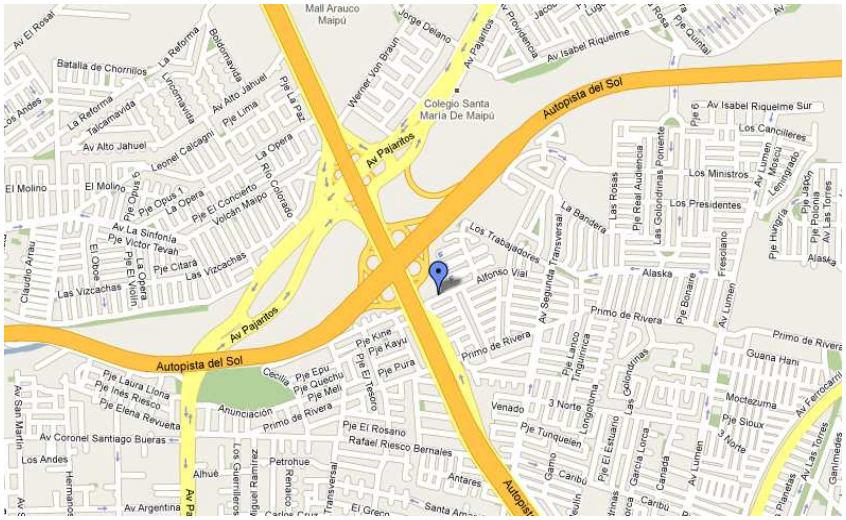
1.38 Subestación Pajaritos

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	ALFONSO VIAL N° 920
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	MAIPU
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	8.733 m2
UF/m2:	2.80
Valor total tasación:	24.452 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 513.916.091
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
El eje más importante de conexión de este barrio con la ciudad corresponde a la Avda. Pajaritos la que ha sido remodelada para el proyecto Transantiago. Además de las estaciones intermodales, las vías segregadas y las vías licitadas (Américo Vespucio) se agrega el proyecto del Tren Metropolitano de acceso a esta comuna, Peñaflor y Talagante.

En la actualidad el sector se aprecia de alta actividad y flujo vehicular lo que ha sido aprovechado por los agentes inmobiliarios para la construcción de viviendas de los más variados tipos que han cambiado el rostro de la comuna otrora semi rural. El terreno de la subestación se emplaza en el nodo mismo de las vías expresas y locales.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 8.733 m2 de topografía plana emplazado en la conjunción de vías expresas y troncales. El entorno está constituido por conjuntos habitacionales de las más variadas tipologías. La urbanización del sector es completa en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas. Los pasajes interiores de los conjuntos o villas son sumamente estrechos y difícilmente permiten el paso de dos vehículos. También se ha ejecutado una arborización incipiente aunque no es suficiente para producir un ornato adecuado. El sitio se encuentra cerrado en todo su frente por cercos transparentes elaborados con perfiles de acero tubular 20/30 y pilares de acero de tipo tubular en 50/50 empotrados a tierra en poyos de hormigón. Los cierros laterales que colindan con los otros roles están constituidos por cercos en placas de cemento vibrado afianzadas con pilares de hormigón anclados a poyos de fundación. En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón los que se encuentran delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. Existe postaciones de iluminación interior alimentadas por cableados subterráneos.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe suficiente estructura vial y accesibilidad. Las autopistas Del Sol y Vespucio favorecen la accesibilidad para el transporte privado. Por las calles aledañas de mayor perfil funcionan los buses alimentadores del sistema de transporte público.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Alfonso Vial. El barrio es tranquilo y de escasa densidad peatonal.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio calle Raúl Mazzone/Primera Transversal	270	2,8

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector presenta desarrollo inmobiliario de viviendas en uno y dos pisos para niveles socioeconómicos medios como conjuntos habitacionales abiertos que tienden al alza la valorización del sector.

III. Conclusiones:
Existen variaciones en los valores de suelo respecto de la última tasación efectuada debido al nivel de consolidación tanto de la vivienda como la urbanización del sector.

IV. Evolución de los valores en la zona:
La evolución en los valores del suelo se debe a la consolidación del sector. Como se trata de un barrio ya formado y en cierta medida privado, las construcciones existentes tienen una moderada demanda. La superficie del terreno materia de esta tasacion lo hace interesante para un proyecto que conserve las características actuales del barrio en términos de tipología y precio de las viviendas.

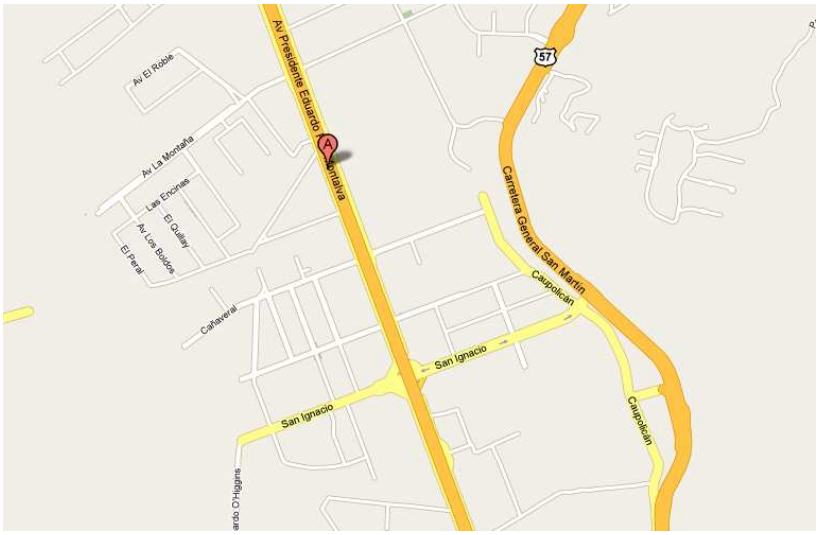
1.39 Subestación Quilicura

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	PANAMERICANA NORTE N° 5.899
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	QUILICURA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	12.530 m2
UF/m2:	4.00
Valor total tasación:	50.120 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$1.053.372.040
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector prominentemente industrial emplazado a lo largo del eje de la Ruta 5 Norte que en este sector tiene como denominación Panamericana Norte y corresponde en rigor a la Avda. Eduardo Frei M. justo antes de acceder a la Autopista Central.

A lo largo de este eje y con el tiempo se han ido consolidando una amplia gama de industrias de diferentes rubros, ya sean metalúrgicos, químicos, industriales, de manufactura, etc.

La nueva vialidad de la Capital está cambiando trascendentalmente la operatividad urbana. Así hoy ya prácticamente es posible trabajar en una industria, banco o comercio emplazado en esta ubicación alejada de la vivienda. Las obras de mejoramiento en Américo Vespucio y el nuevo túnel San Cristóbal generan un cambio radical en la valorización de las distancias y en la plusvalía de los bienes insertos en la nueva vialidad. Contrariamente a lo que se pueda pensar, los sectores que debieran salir revitalizados no son necesariamente las periferias sino que por el contrario, la ciudad ya consolidada urbanizada. La apuesta urbana es por la densificación por sobre la dispersión y las vías expresas permiten mejor entrada y salida de las zonas densificadas. El predio materia de la tasación se ubica en uno de los más cruciales "nodos" de la nueva vialidad y la plusvalía de su emplazamiento debiera verse fortalecida.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 12.530 m2 de topografía plana. El frente tiene como acceso la caletera de la Panamericana Norte y por el contra frente la calle Camino Lo Ruiz. Los otros deslindes (norte y sur) colindan con roles industriales. Los cierros al frente están formados por mallas de acero soldado sostenidas por pilares de acero empotrados en poyos de hormigón. El resto de los cierres corresponden a panderetas de placas de cemento vibrado sostenidas en pilares de hormigón empotrados en poyos de hormigón. En torno a la caletera de la ruta principal existen veredas bien formadas con soleras y postaciones de alumbrado público con luminarias de luz de mercurio. En el interior del predio las calles se encuentran demarcadas por soleras de hormigón y calles de tierra en parte ripiadas.

La urbanización es completa en materia de agua potable, alcantarillado a colector, telefonía y electricidad.

III. Estructura vial y transporte público:
Excelente conectividad ya que se emplaza en la Avda. 5 Norte, donde también existe transporte público expedito.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Ruta 5 Norte.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Panamericana Norte, industrial - Quilicura	8.000	4

II. Comentarios sobre la Valorización:
En el sector de la subestación no existen mayores intervenciones aun cuando se han incorporado nuevas industrias que no afectan el valor de suelo ya consolidado como sector industrial y de bodegas.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución significativa en el desarrollo de proyectos en el sector.

1.40 Subestación Recoleta

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	AVDA. RECOLETA Nº 4.421
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	HUECHURABA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	4.875 m2
UF/m2:	4.50
Valor total tasación:	21.938 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$461.060.438
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector de actividades mezcladas entre lo industrial, habitacional, comercial, servicios de cementerio y servicios varios que aprovechan la óptima conectividad con relación a Américo Vespucio Express, que conecta con la nueva vialidad de Costanera Norte, Avda. Américo Vespucio Sur y las Rutas 5 Norte y Sur.

Las poblaciones que se ubican al costado sur de la vía licitada son de muy bajo estándar, mientras que, importantes centros de negocios e industrias se han instalado en la comuna de Huechuraba. Se debiera desprender que en algún momento la actividad debiera consolidarse y emerger un barrio o zona con mayor orden. Actualmente en esta sección se ubican oficinas institucionales de empresas caracterizadas por edificaciones de baja altura. Las vías intermedias han sido o están siendo recuperadas y las veredas mejoradas lo que facilita la accesibilidad.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 4.875 m2 de topografía plana emplazado a un costado del cementerio Parque del Recuerdo. Por ello el paisaje escénico desde los bordes es verde y bien cuidado, al menos en lo que se refiere al parque. Siendo una zona industrial y mixta se cuenta con una completa urbanización en cuanto agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro con muros de albañilería de ladrillos estucados. En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón los que se encuentran delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. Existe postaciones de iluminación interior alimentadas por cableados subterráneos. En la actualidad se están ejecutando obras de construcción en el interior de la subestación.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe buena conexión vial comunal por Autopista Américo Vespucio. El predio está ubicado frente a la nueva estación de metro Vespucio Norte y por Avda. Recoleta se conecta hacia el sur de la ciudad - centro. Existe buena accesibilidad para el transporte público urbano y de igual forma para vehículos particulares y de carga.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Avda. Recoleta.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio comercial El Salto/ Huechuraba	1.000	4,5

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector se caracteriza por poseer una variada gama de usos de suelo, al costado de la subestación eléctrica se encuentra el cementerio Parque del Recuerdo (con características de Parque), existen zonas empresariales con oficinas institucionales, comercio dirigido especialmente a liquidaciones de existencias y hacia el norte por Avda. Recoleta la situación se torna más bien residencial complementada por un comercio menor de características socioeconómicas medio y bajas.

III. Conclusiones:
En la medida que se consolida el barrio existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior. Esta zona que limita al norte por cordones montañosos corresponde a un valle encajonado directamente enlazado a la ciudad por las nuevas vialidades y en consecuencia con ello es parte integrante de lo urbano - en términos relativos – muy integrado a la ciudad central. Por ello se estima que el valor del suelo tenderá a la plusvalía por sobre la desvalorización soportado en su emplazamiento respecto de la trama metropolitana.

IV. Evolución de los valores en la zona:
Ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector según las observaciones de los acápites anteriores.

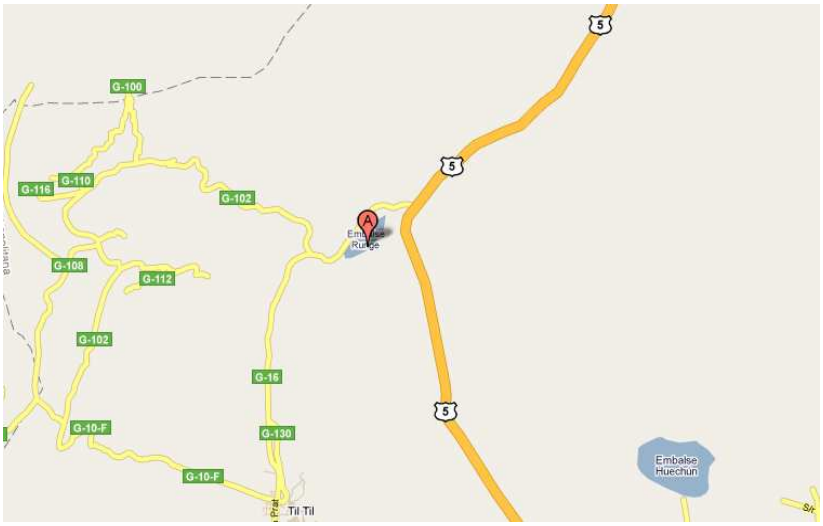
1.41 Subestación Rungue

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	CAMINO INTERIOR RUNGUE
Ciudad:	TILTIL
Comuna:	TILTIL
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	955 m2
UF/m2:	0.90
Valor total tasación:	860 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 18.064.112
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Poblado de carácter rural conformado a partir de la antigua línea de ferrocarril existente entre la ciudad de Santiago y Valparaíso, hoy en desuso para trenes de pasajeros y dependiente de la actividad que genera el reciclaje y proceso de la basura de la capital.

La localidad es pequeña y la actividad escasa concentrada en el trabajo de una agricultura incipiente y los servicios que genera una escuela pública y la actividad del ferrocarril. El movimiento inmobiliario es inexistente y no se aprecia un crecimiento o un desarrollo a través de la concreción de nuevas poblaciones o la renovación por remodelación de las estructuras existentes. Un tranque artificial ha permitido una actividad que fundamentalmente podría derivar a un ecoturismo.

Aparte del turismo, la economía del sector se sustenta sobre la explotación de la apicultura y frutos como los olivos y otros.

II. Condiciones de Urbanización:
Leve planicie inserta entre los lomajes que se extienden como pie de la cordillera de la Costa. Un sector del predio ha sido trabajado a máquina generando un espacio de aproximados 380 m2 los que se encuentran cercados en su totalidad por un cierro compuesto de mallas de acero soldado sustentadas en pilares ejecutados en acero laminando los que a su vez se encuentran empotrados en tierra mediante poyos de hormigón. El suelo interior del recinto se encuentra enteramente ripiado como así mismo también una parte del camino que sirve de ingreso a los vehículos desde el camino principal. Desde el punto de vista urbano el entorno de este predio carece de urbanización en lo que se refiere a implementación de alcantarillado, agua potable, pavimentos de calzadas, soleras y veredas.

III. Estructura vial y transporte público:
No existe acceso de transporte público a este sector, por esta vía existe tránsito de camiones pesados. La subestación se encuentra alejada de poblados importantes y la accesibilidad no es expedita por un camino de tierra.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia calle interior Camino Rungue.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:

II. Comentarios sobre la Valorización:
La subestación se encuentra en un sitio rural donde no existe mayor intervención del entorno inmediato.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

1.42 Subestación San Bernardo

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	EYZAGUIRRE S/N O BARRANCON
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	SAN BERNARDO
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	10.011 m2
UF/m2:	2.30
Valor total tasación:	23.025 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 483.922.730
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector aledaño a la ciudad de San Bernardo pero por referencia geográfica más ligado a la ruralidad de la zona de Calera de Tango. La actividad se desarrolla fundamentalmente en torno de la agricultura y la producción de servicio para la agricultura. No existen conjuntos habitacionales importantes en esta zona de la localidad y al parecer el mercado inmobiliario no presenta una actividad relevante.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 10.011 m2 de topografía con pendiente leve hacia el norte. La cota del terreno se encuentra por debajo de la cota de la calzada. En materia de urbanización ésta es incompleta pero se cuenta con agua potable y electricidad. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente cerrado y perímetro cerrado con muros de panderetas de ladrillos en parte estucados. En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón los que se encuentran delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. Existe postaciones de iluminación interior alimentadas por cableados subterráneos.

III. Estructura vial y transporte público:
Excelente accesibilidad por la Autopista Central. Acceso de transporte público comunal e inter comunal.

La nueva vialidad ha traído como consecuencia un tránsito mucho más seguro y por eso se observa un flujo continuo entre las localidades sin que interfiera en el uso de la carretera.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia calle Eyzaguirre.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio calle General Urrutia	20.000	2,5

II. Comentarios sobre la Valorización:
Actualmente el sector no presenta incorporación de nuevos proyectos, la subestación está ubicada a un costado de la Autopista lo que no favorece el desarrollo habitacional. Aun predominan los predios agrícolas y la producción de servicios para la agricultura.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior. El alza moderada de los precios se debe a muestras de terrenos de características similares.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector, sin embargo el valor del suelo se presenta en alza moderada

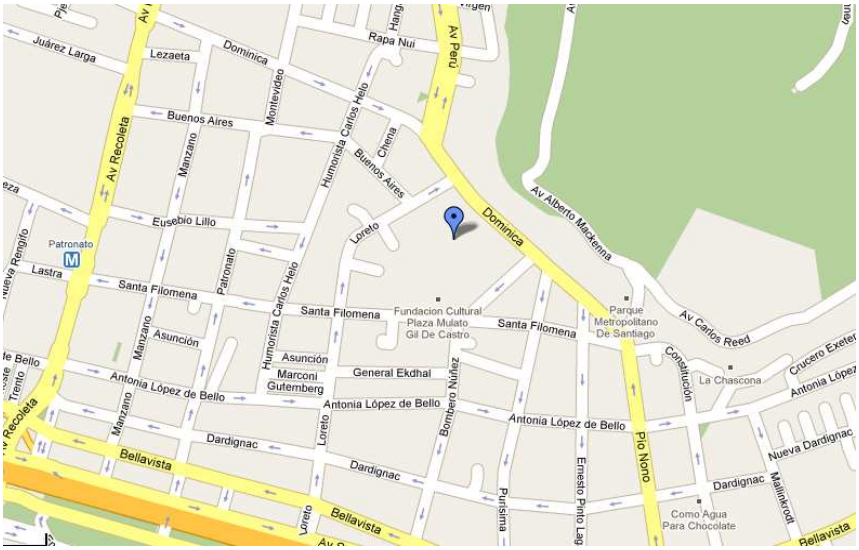
1.43 Subestación San Cristóbal

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	DOMINICA N° 185
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	RECOLETA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	4.023 m2
UF/m2:	18.00
Valor total tasación:	72.414 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$1.521.925.038
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Ubicada en el Barrio Bellavista, se trata de un barrio que por su cercanía al centro de la ciudad y las especiales características de sus edificaciones y de sus residentes se ha transformado en una oferta turística y gastronómica de alta concurrencia. Por otra parte, la Avda. Perú, residencia original de determinados grupos sociales, representa un eje que contiene el crecimiento urbano y enmarca el parque metropolitano del San Cristóbal. Ambas características han provocado una situación especial en el desarrollo de esta zona. Por una parte el turismo se alimenta de la arquitectura del barrio y por otra parte, el interés por la zona ha forzado la construcción de edificaciones en altura que aprovechan de las ventajas de la cercanía y del paisaje representado por el Parque.

En la actualidad el sector se aprecia con mucho movimiento especialmente la calle Dominica que conecta el barrio con el norte de la ciudad, se desarrollan proyectos inmobiliarios habitacionales con departamentos de precios desde las UF 730, con subsidios de renovación urbana. Se trata de proyectos inmobiliarios de oferta similar al centro de Santiago pero que ofrecen mejores condiciones de entorno.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 4.023 m2 de topografía plana emplazado en el deslinde inferior del cerro San Cristóbal, icono urbano. Las características de las edificaciones son muy buenas y están en perfectas condiciones de mantención y presentación. La arquitectura original ha sido respetada y cuidada y su presencia en el barrio deviene en una valorización del entorno ya que además se ha cuidado los jardines y la reja que lo separa de las calles. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente a la calle Dominica sobre la base de perfiles de acero macizo insertos sobre una barda inferior de hormigón estucado y pintado y entre pilares de hormigón terminados a estuco y con forma y diseño ornamental. El lugar cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas aunque estrechas.

III. Estructura vial y transporte público:
La estructura vial es suficiente, existe buena conexión con las comunas cercanas por Autopista Costanera Norte y Dominica que conecta hacia el sur con Avda. Vicuña Mackenna. El sector con calles irregulares por su ubicación a los pies del cerro San Cristóbal no provoca mayores complicaciones debido al ensanche de sus vías. Se encuentra cercano a la estación de metro Patronato.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia calle Dominica.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio calle Dominica	2.000	20
Avda. La Paz	3.000	18

II. Comentarios sobre la Valorización:
Actualmente en el sector se están desarrollando variados proyectos inmobiliarios con ofertas de departamentos que superan las 730 UF. La cercanía al barrio Bellavista - sector que se encuentra actualmente en un proceso de renovación con bulevares y restaurantes – potencia este sector beneficiado además por su buena accesibilidad y una estación de metro. Se construye además la nueva sede de la Universidad San Sebastian que generará un aumento de la población estudiantil.

III. Conclusiones:
Existen notorias variaciones que afectan la plusvalía del sector, la incorporación de mejoras en equipamiento, renovación de viviendas y la llegada de una nueva universidad traerán consigo una demanda de suelo que aumentará su valor.

IV. Evolución de los valores en la zona:
La zona de Bellavista había visto deteriorada su actividad por aspectos relacionados con el resguardo policial, el desarrollo de nuevos proyectos como el "Patio Bellavista" inciden reactivando el sector, aumentando notoriamente el interés por el suelo y reactivando la demanda por propiedades antiguas y típicas para su restauración o remodelación.

1.44 Subestación San Joaquín

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	CARLOS VALDOVINOS NC 201
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	SAN JOAQUIN
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	14.376 m2
UF/m2:	5.20
Valor total tasación:	74.755 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$1.571.130.038
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector industrial antiguo en vías de transformación en áreas mixtas tanto industriales comerciales como de densificación poblacional, impulsado esto por las nuevas conectividades del Metro y el importante desarrollo de Avda. Vicuña Mackenna. Actualmente están en construcción en Carlos Valdovinos (cercano a Gran Avda.) dos proyectos importantes en envergadura, uno un edificio de departamentos de 22 pisos ya terminado y a punto de entregarse y otro proyecto más cercano a la subestación por el frente que consiste en edificios de baja altura (3 pisos) que albergaran 150 viviendas en 7 Bloques de departamentos. Esta última es la tipología que se estima más cercana a las características del barrio.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 14.376 m2 de topografía plana emplazado en la acera norte de la calle Carlos Valdovinos. El sector cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente sobre la base perfiles de acero macizo insertos sobre una barda inferior de hormigón estucado y pintado Los otros deslindes de la propiedad con las calles se encuentran franqueados por las edificaciones. El lugar cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc.

En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón los que se encuentran delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. Existe postaciones de iluminación interior alimentadas por cableados subterráneos. Las aguas lluvias se encuentran canalizadas y sus ductos cuentan con cámaras de registro para su limpieza y control.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe una excelente conectividad vial, el transporte urbano es expedito y la incorporación de la nueva estación de Metro Carlos Valdovinos ha afianzado la consolidación del sector.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia calle Carlos Valdovinos.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
San Joaquín/Mackenna (habitacional o comercial)	30.000	4,8
San Joaquín /Mackenna (Comercial e industrial)	4.500	6

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector aun cuenta con construcciones antiguas que persisten y se mantienen como tales aun cuando existen nuevos proyectos de carácter inmobiliario que influyen en las perspectivas de los actuales propietarios apuntando a un cambio en la plusvalía.

III. Conclusiones:
Se estima que por calle Carlos Valdovinos el valor del suelo se verá incrementado sobre la base de la buena conectividad y del interés reciente que manifiestan los agentes inmobiliarios.

IV. Evolución de los valores en la zona:
El desarrollo de la industria inmobiliaria convierte a este sector en una zona de interés que proyecta una evolución de los valores de suelo, aunque posiblemente no inmediato. Se puede considerar que calle Carlos Valdovinos corresponde al limite sur del área central de la ciudad y que, desde este eje hacia el norte, Santiago debe densificarse y renovarse aprovechando obras de urbanización ya probadas en eficiencia y durabilidad apoyado todo además en las conectividades viales producto de calles rectas y bien demarcadas.

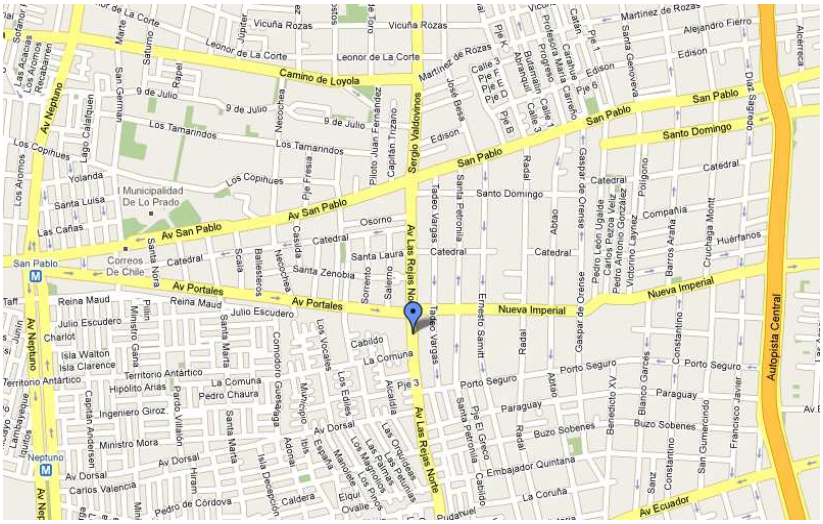
1.45 Subestación San José

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	LAS REJAS NORTE N° 550
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	LO PRADO
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	4.910 m2
UF/m2:	2.60
Valor total tasación:	12.766 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$268.303.022
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
La Avda. Las Rejas corresponde a un importante eje transversal de la vialidad urbana. Conecta las comunas de Quinta Normal con la comuna de Estación Central y Pedro Aguirre Cerda. En torno de esta vía se han formado polos habitacionales, de mejor nivel y de mayor altura en la medida que las construcciones se aproximan a la Alameda. En los sectores antiguos se aprecian dos órdenes de viviendas, por un lado las de fachada continua, un piso, sin antejardines y adosadas a las veredas y por otra parte en forma intercalada, construcciones de uno o dos pisos con antejardines, terrenos de tamaño mediano, accesos de vehículos y patios. El nivel socio económico de este medio se relaciona con los segmentos C2 y C3.

II. Condiciones de Urbanización:
Sitio de buen tamaño para la trama existente. Urbanización completa. Locomoción colectiva abundante. Calles pavimentadas con veredas formadas; la propiedad ya ha tomado la línea de cierre que le corresponde según el Plano Regulador. La urbanización es completa en lo que se refiere a redes de servicios, pavimentos, calzadas y veredas. Pero no están en buenas condiciones debido a que se ha generado un parque de estacionamiento frente a la propiedad.

III. Estructura vial y transporte público:
La conectividad de la locomoción colectiva es fuerte y orientada a buscar un uso de las nuevas redes del Transantiago a través de sus estaciones intermodales y la línea del Metro con varias estaciones cercanas. La estructura vial de calle Las Rejas es deficiente se producen embotellamientos constantes por lo estrecha de la Avda.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia calle Las Rejas Norte.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio en calle San Pablo	800	2,6

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector no presenta modificaciones ni en la vialidad ni en la forma de presentación de sus calles y construcciones. El sector de Avda. Las Rejas aledaño a la subestación no presentan proyectos de desarrollo inmobiliario a pesar de ser un área prioritaria para renovación urbana de la comuna de Santiago por tratarse de un eje estructurante que conecta varias comunas de Norte a Sur Oriente.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

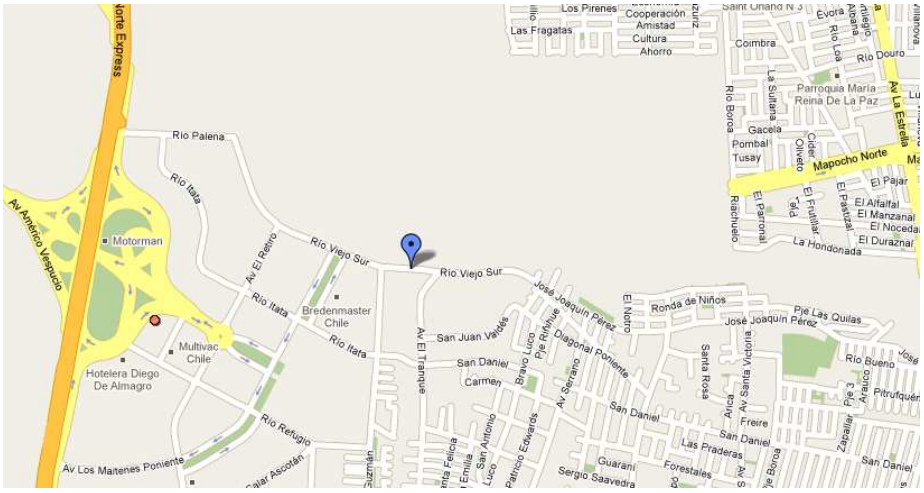
1.46 Subestación San Pablo

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	AVDA. PUDAHUEL ORIENTE ESQ. AVDA. RIO VIEJO SUR
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	PUDAHUEL
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	16.847 m2
UF/m2	1.95
Valor total tasación:	32.852 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$690.443.128
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector urbano industrial. Loteos de amplias calles despejadas y de gran perfil; veredas formadas, soleras y postaciones de iluminación con cableado subterráneo; calzadas pavimentadas con hormigones de buen estándar. Urbanización completa sobre la base de matrices de agua potable, colectores de alcantarillado, electricidad, redes de telefonía y soportes de electricidad para el alto consumo de las industrias.

La conectividad fundamental de este loteo corresponde a la que genera la vía licitada Américo Vespucio Norte, la que conecta el sector tanto con el Norte como con el Sur de la ciudad, con la Ruta 68 y con la ruta internacional al atlántico vía Los Andes.

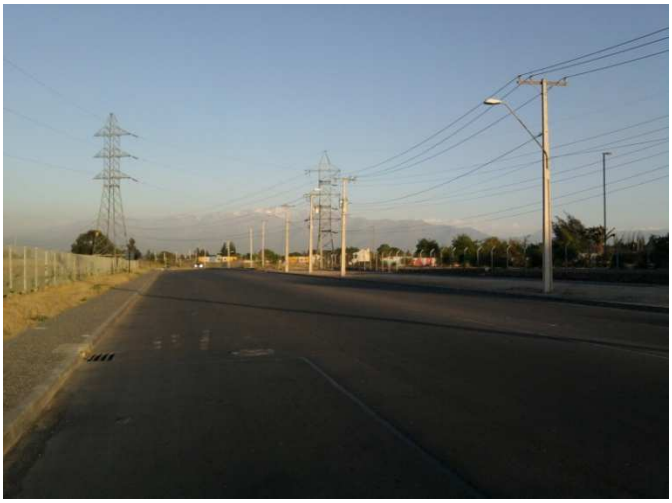
Se trata de loteos con amplia oferta de terrenos disponibles los que se verán incrementados con nuevas secciones, avanzando probablemente más allá del cordón de la circunvalación.

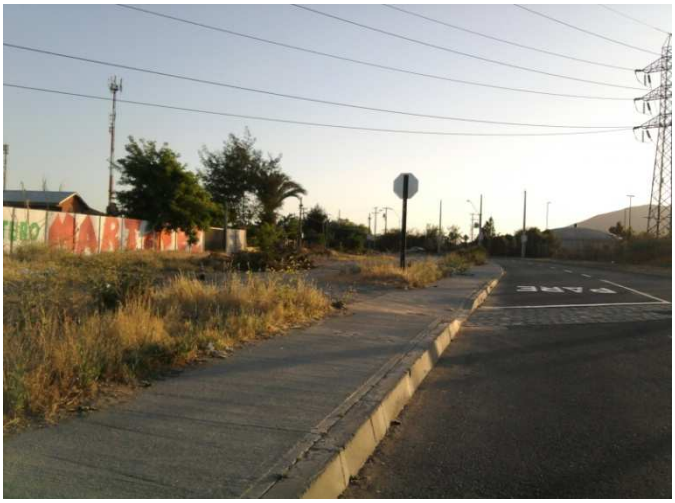
II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de tamaño grande, rodeado de vías de buen perfil, accesos controlados, conectividad optima. El perímetro se encuentra cerrado por cercos de alambres de acero galvanizado, sostenidos por perfiles de de acero empotrados al suelo en poyos de hormigón. La urbanización es completa.

III. Estructura vial y transporte público:
Posee una buena estructura vial de acceso particular sin conexiones con el transporte público urbano ya que se encuentra en las periferias de la comuna.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Avda. Río Viejo Sur.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio industrial, Pudahuel	6.200	2

II. Comentarios sobre la Valorización:
Sector de la comuna de Pudahuel que se encuentra aislado por las periferias de la comuna, el valor de suelo se mantiene bajo ya que la comuna presenta déficit en materia de equipamiento y servicios, la concentración de vivienda social y la desconexión de sectores aledaños.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

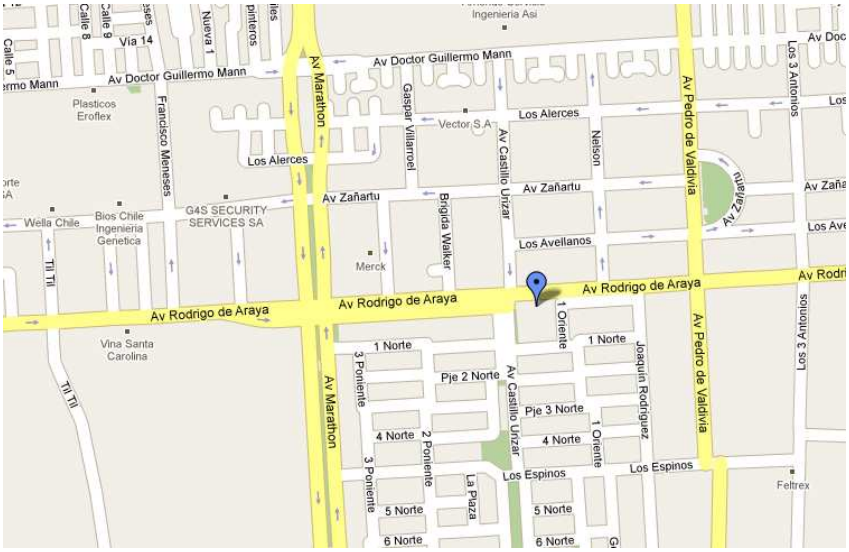
1.47 Subestación Santa Elena

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	RODRIGO DE ARAYA N° 2.305
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	MACUL
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	5.830 m2
UF/m2:	4.10
Valor total tasación:	23.903 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$502.369.351
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector habitacional de mediana plusvalía. La calle Rodrigo de Araya presenta dos formas de uso claramente definidas, entre Vicuña Mackenna y Pedro de Valdivia es prácticamente de carácter industrial y a partir de la última, las poblaciones y conjuntos de viviendas predominan. El nivel socio económico predominante de esta zona corresponde a los segmentos C2 y C3 y el mercado inmobiliario no presenta una demanda importante por cuanto no se han construido edificios en altura ni de viviendas menores.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 5.830 m2 de topografía plana emplazado en la esquina de la calle Rodrigo de Araya con Castillo Urízar que, como loteo industrial cuentan con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están pavimentadas pero en deficientes condiciones de mantención y cuentan con soleras y veredas conformadas. También se ha ejecutado una arborización aun cuando en materia de jardines y áreas verdes está solo a nivel inicial. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro por panderetas de placas de hormigón vibrado sostenidas por pilares de hormigón anclados en poyos de fundación.

En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón los que se encuentran delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. Existe postaciones de iluminación interior alimentadas por cableados subterráneos.

III. Estructura vial y transporte público:
Existe buena estructura vial y conexión inter-comunal por vías como Avda. Marathon y Pedro de Valdivia. Existe también buena conexión de transporte público expedito.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Calle Rodrigo de Araya.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio calle Siria/Líbano	360	4,5

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector de Macul ha tenido variaciones importantes en el valor del suelo respecto de la tasacion anterior. La comuna es muy vasta existiendo amplias diferencias entre uno y otro sector en el valor del suelo. En la zona misma de la subestacion no se observan proyectos importantes ni condiciones de nuevas urbanizaciones que puedan modificar los valores en forma sustancial, pero la ya consolidada formación de barrios y poblaciones del lugar hacen que, terrenos grandes, como el de la presente tasacion tengan un valor diferenciado de la media.

III. Conclusiones:
Por la superficie el terreno – superior a la media y similar a la que exhiben grandes industrias sumada a las condiciones de constructibilidad establecidas en el Plano Regulador local, se estima que el suelo tiene un incremento sobre la tasacion anterior, asegurado además en la clara consolidación de los barrios aledaños.

IV. Evolución de los valores en la zona:
La consolidación de las poblaciones vecinas, la alta densidad factible y la escasa oferta hace del suelo, especialmente el de dimensiones mayores, un bien apreciable.

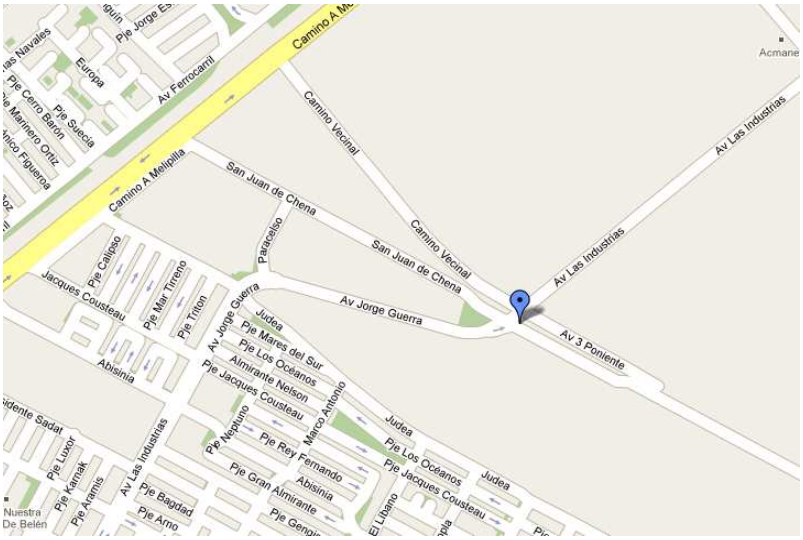
1.48 Subestación Santa Marta

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	AVDA. TRES PONIENTE S/N ESQ. JORGE GUERRA
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	MAIPU
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	13.408 m2
UF/m2:	2.30
Valor total tasación:	30.838 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 648.130.653
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector netamente industrial y en formación. Existe una amplia oferta de terrenos de gran tamaño que ha logrado conformar una zona industrial amplia y consolidada. Por la zona posterior a la subestación se están desarrollando conjuntos habitacionales de nivel socioeconómico medio y se han realizado mejoramientos de vías de acceso por el costado de la subestación.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 13.408 m2 de topografía plana emplazado en un loteo de carácter industrial moderno el que cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas aunque no pavimentadas en su totalidad. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente a las dos calles sobre la base de cercos transparentes sobre la base de mallas de acero galvanizado soldadas a perfiles de acero laminado los que forman pilares que se fundan en poyos de hormigón armado. Los cierros laterales que colindan con los otros roles están constituidos por panderetas de placas de hormigón vibrado sostenidas por pilares de hormigón anclados en poyos de fundación. En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón los que se encuentran delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. Existe postaciones de iluminación interior alimentadas por cableados subterráneos.

III. Estructura vial y transporte público:
La conectividad es óptima con relación al Camino a Melipilla y de allí con las vías licitadas que conectan con la nueva vialidad de Santiago. Existe transporte público expedito para acceder al lugar.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Avda. Tres Poniente.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Abisinia o Camino del Medio, Maipú/Camino Melipilla	4.000	3

II. Comentarios sobre la Valorización:
La propiedad de la subestación no presenta mayores modificaciones. Existe un proyecto inmobiliario de viviendas de nivel medio cercano al sitio, por el cual hubo un mejoramiento de vías de acceso.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

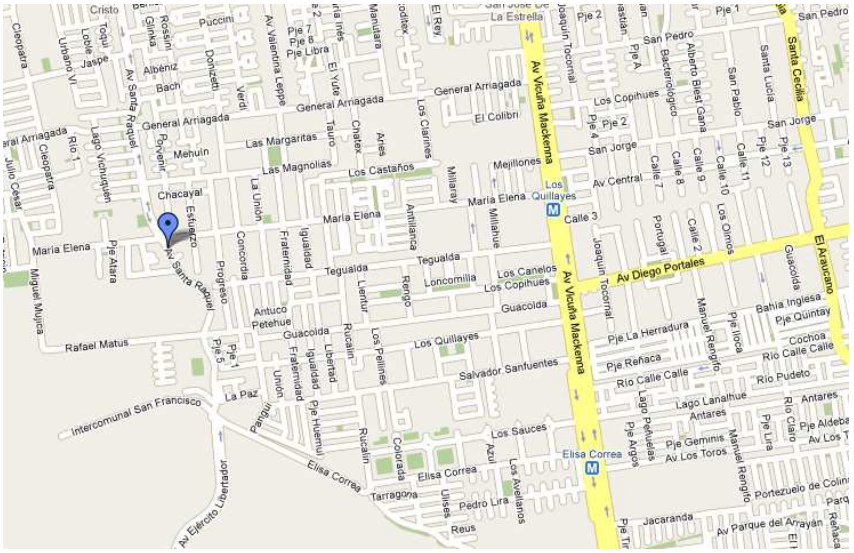
1.49 Subestación Santa Raquel

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	SANTA RAQUEL N° 10.223
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	LA FLORIDA
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	8.188 m2
UF/m2:	2.00
Valor total tasación:	16.376 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 344.174.392
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector habitacional de mediana plusvalía. La calle Santa Raquel es una vía importante, de doble calzada que nace junto con las urbanizaciones poblacionales de carácter social con que se constituye esta amplia zona de la comuna de La Florida. Las viviendas tienen características en general similares, son pareadas, con antejardín, entrada de vehículos y de uno o dos pisos. El nivel socio económico de esta sección urbana se constituye por los estratos C2 y C3.

II. Condiciones de Urbanización:
El sector cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas.

El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente sobre la base de cercos transparente en perfiles de acero tubular 20/30 con pilares de acero de tipo tubular en 50/50 empotrados a tierra en poyos de hormigón. Los cierros laterales que completan el cierre están constituidos por panderetas de albañilerías estucadas. Como en casi todas las subestaciones visitadas, los rayados de paredes y cierros sólo contribuyen a un deterioro del entorno y una desvalorización de calidad de vida. En el interior del predio se ubican los equipos del sistema instalados sobre radieres o basamentos de apoyo en hormigón los que se encuentran delimitados en zonas formadas por caminos compactados que cuentan con soleras de hormigón. Existen postaciones de iluminación interior alimentadas por cableados subterráneos. Las aguas lluvias se encuentran canalizadas y sus ductos cuentan con cámaras de registro para su limpieza y control.

III. Estructura vial y transporte público:
Posee una excelente estructura vial por calle María Elena y Avda. Santa Raquel y consta de transporte público expedito al sector, se encuentra cercano a metro Los Quillayes.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia calle Santa Raquel.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio en Calle Atahualpa, La Florida	10.000	2

II. Comentarios sobre la Valorización:
En el sector ha habido un mejoramiento de las vías de acceso, no existe desarrollo de nuevos proyectos habitacionales. Al momento de esta tasación no se presentan ofertas de propiedades en el sector inmediato.

III. Conclusiones:
No existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior.

IV. Evolución de los valores en la zona:
No ha habido evolución en el desarrollo de proyectos en el sector.

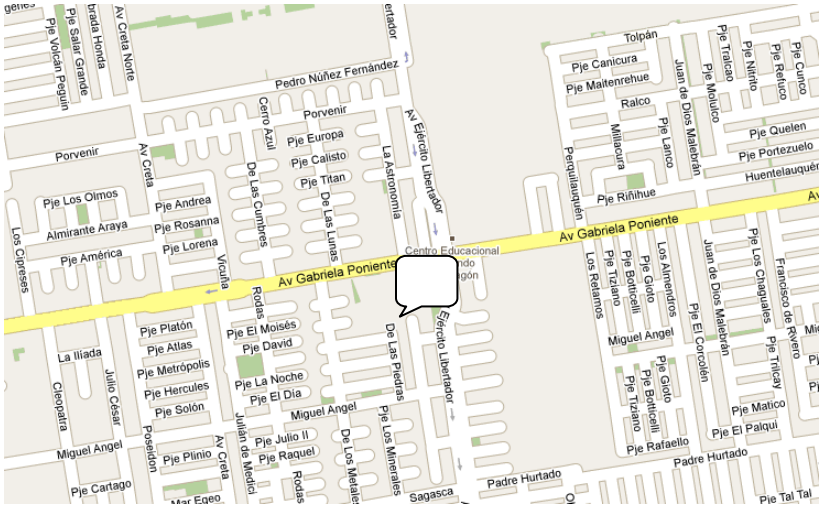
1.50 Subestación Rosa Sur

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	AVDA. GABRIELA N° 1.150
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	PUENTE ALTO
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	6.160 m2
UF/m2:	2.80
Valor total tasación:	17.248 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 362.501.216
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector de alta densidad poblacional. La calle Gabriela conecta la comuna de La Pintana con la comuna de Puente Alto y contiene un gran cordón de poblaciones de bajos recursos con viviendas en su mayoría de carácter social mezcladas hacia el norte con conjuntos de viviendas del tipo condominios, en su mayoría cerrados, conformados por casas de uno o dos pisos que cuentan con antejardines y patios posteriores. Las viviendas señaladas pueden alcanzar valores de hasta 1.100 UF

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 6.160 m2 de topografía plana emplazado en la calle Gabriela esquina de la calle Ejército. Cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas. También se ha ejecutado una arborización aun cuando en materia de jardines y áreas verdes a nivel inicial. El sitio se encuentra cerrado en todo su perímetro, siendo el frente sobre la base de cercos transparentasen perfiles de acero tubular 20/30 con pilares de acero de tipo tubular en 50/50 empotrados a tierra en poyos de hormigón. Los cierros laterales que colindan con los otros roles están constituidos por panderetas de placas de hormigón vibrado sostenidas por pilares de hormigón anclados en poyos de fundación.

III. Estructura vial y transporte público:
La subestación se ubica en la conexión de calles Ejercito Libertador y Avda. Gabriela Poniente, dos avenidas de importancia en la estructura comunal. Existe buena accesibilidad por medio del transporte público.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia Avda. Gabriela.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Avda. Gabriela Poniente	300	2,8

II. Comentarios sobre la Valorización:
El sector presenta un desarrollo inmobiliario en las inmediaciones a la subestación consistente en conjuntos habitacionales de mejor nivel, para los estándares propios del lugar. El comercio se ha desarrollado a baja escala.

III. Conclusiones:
Existen variaciones importantes en las condiciones que definen el valor de suelo respecto a la tasación anterior motivadas por la construcción de conjuntos de viviendas de niveles medios mejores a los estándares originales (Creta, etc.)

IV. Evolución de los valores en la zona:
Hay evolución en el desarrollo de proyectos en el sector motivados por la necesidad de suelo para niveles sociales mejores que los básicos. La infraestructura vial y la conectividad del metro permiten señalar una mejor plusvalía. Existen grandes paños de terreno disponible que podrían apuntar a proyectos inmobiliarios de estándares mejores.

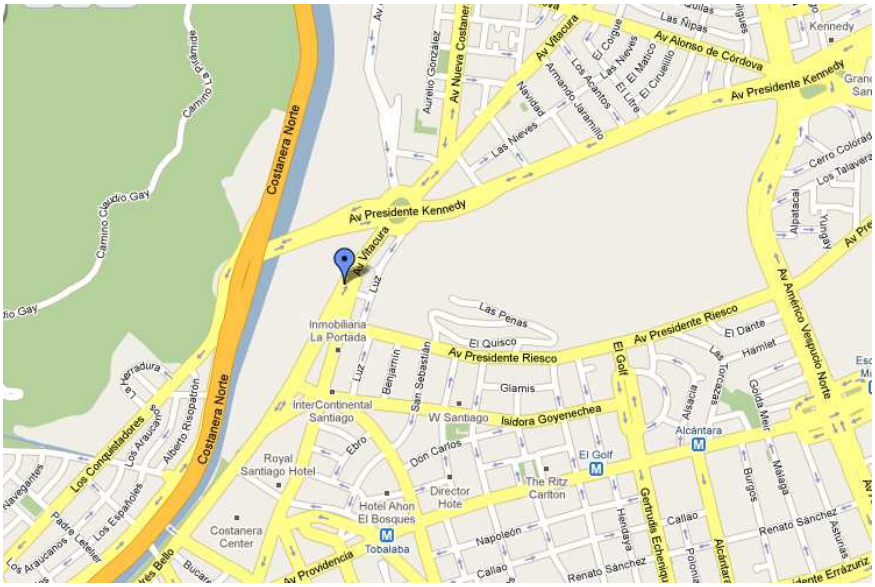
1.51 Subestación Vitacura

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	AVDA. ANDRES BELLO Nº 2.932
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	LAS CONDES
Tipo de propiedad:	TERRENO SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	4.971
Valor UF/m2:	41.00
Valor total tasación:	203.811 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 4.283.495.787
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector de alto interés inmobiliario (en el ámbito de oficinas) en el que se están construyendo los edificios corporativos de las empresas más importantes del país. También se ubica aquí la Embajada de los Estados Unidos y el campo deportivo de la Universidad Católica.

El retazo de terreno que ocupa Chilectra y la Compañía de Agua Potable se emplaza bajo la cota de la calzada de las calles circundantes con pendiente hacia el río Mapocho y está dotado de una importante vegetación natural producto de las condiciones de humedad y geografía predominantes.

Si bien las condiciones de constructibilidad del predio se encuentran supeditadas por la Ordenanza del Plano Regulador Comunal y del Plano Regulador Metropolitano en orden restrictivo y de exclusión de la habitación y el comercio - además de la preservación de las características de parque o áreas verdes de la que está dotado - la modificación al Decreto N° 47 de 1992 a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en la que se reemplaza el artículo 2.1.31 permite un grado de constructibilidad de un 20 % de la superficie total destinado a edificaciones de tipo oficinas y servicios que está siendo usado para los efectos de la obtención de permisos de edificación de torres en altura, complementando y reforzando la tendencia del sector.

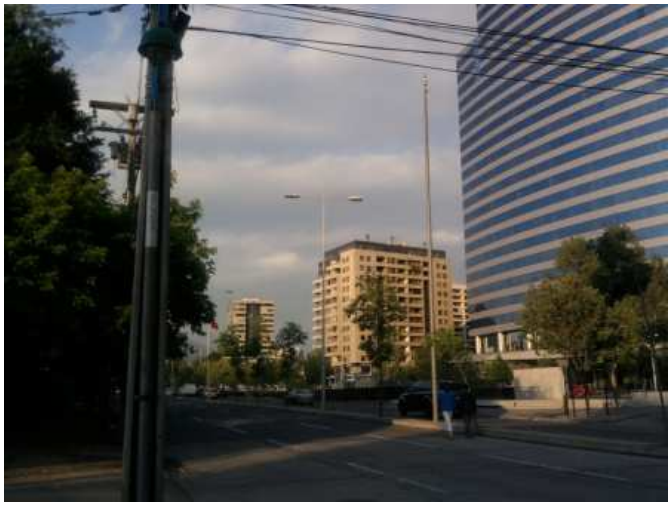
II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de 4.971 m2 de topografía en pendiente y con características de parque por la vegetación que contiene. El sector cuenta con una oferta completa de urbanización en lo que se refiere a agua potable, alcantarillado a colector, electricidad domiciliaria y urbana, telefonía, etc. Las calles están bien pavimentadas y se cuenta con soleras y veredas conformadas. El sitio se encuentra cerrado en su frente de acceso con un portón ejecutado en perfiles de acero con planchas de acero soldadas y el recinto propio de las instalaciones con mallas de acero soldadas a perfiles de apoyo.

III. Estructura vial y transporte público:
La comuna de Las Condes posee una buena estructura vial aunque congestionada en horas punta, existe importante flujo de transporte urbano lo que lo convierte en un lugar de muy fácil accesibilidad. Si bien la red de Metro no es inmediata, se la puede considerar como una alternativa de conectividad.

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla subestación eléctrica con fachada hacia camino interior por Avda. Andrés Bello.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio Kennedy-Vitacura	2.500	42
Sitio Los Militares / Alonso de Córdova	2.200	43

II. Comentarios sobre la Valorización:

Actualmente el sector presenta una alta plusvalía por demanda de desarrollos inmobiliarios en el ámbito de oficinas y servicios. Existe una amplia cantidad de ofertas y se proyectan nuevas inversiones de alto nivel para los segmentos predominantes.

En el sector se están construyendo los edificios de mayor relevancia del país y junto a ello una competencia por alcanzar las verticalidades que, cual signos, hablan de la economía, la pujanza y el desarrollo. En todos los países del mundo se trata de lo mismo. Si bien las zonas de parque son escasas y en esta capital se adolece de una arborización adecuada, no es menos cierto que el cerro San Cristóbal es el parque metropolitano por excelencia y probablemente uno de los más grandes y mejor emplazados del mundo. Por ello, por lo que significa el eje ribereño del río, por las grandes vialidades que se han creado en torno de los grandes ejes y por la forma en como ha crecido el área metropolitana es que los terrenos materia de esta tasación son, en síntesis, de los más importantes y costosos en la región. La normativa que permite un manejo inmobiliario sobre un porcentaje de los parques de uso público permite intensificar los proyectos urbanos de la naturaleza de los que abundan en el sector consolidando en forma definitiva la voluntad arquitectónica que se ha propuesto.

III. Conclusiones:
Es un sector de alta plusvalía y demanda. Debiera aumentar en la medida que se concreten nuevos proyectos y consoliden los que ya se encuentran en desarrollo.

IV. Evolución de los valores en la zona:
La alta demanda y carencia de suelo ha presionado los precios sobre los terrenos existentes incluidos aquellos con edificaciones antiguas que son demolidas para nuevos proyectos. Las ventajas que otorga la ley sobre terrenos con características de parques han sido aprovechadas sólo recientemente por lo que se explica la variación en los valores del casco.

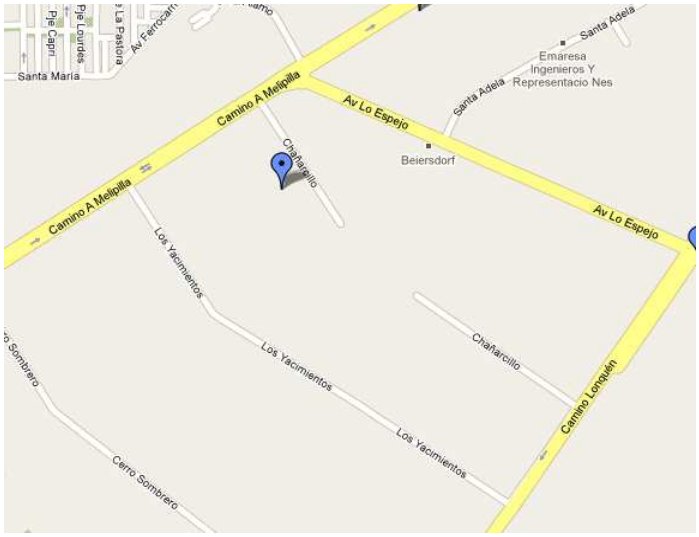
1.52 Subestación Bicentenario

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD	
Dirección del terreno:	LOTE Nº3, POR CALLE CHAÑARCILLO
Ciudad:	SANTIAGO
Comuna:	MAIPÚ
Tipo de propiedad:	TERRENO DE FUTURA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

RESUMEN DE LA TASACIÓN	
Superficie Terreno:	12.251 m2
UF/m2:	1.90
Valor total tasación:	23.277 UF
Valor UF:	$ 21.017
Valor total tasación:	$ 489.210.607
Fecha UF:	11/NOV/2009

PROPIEDAD EN ESTUDIO

Plano de Ubicación:



Fotografía de la propiedad:



ANÁLISIS DEL SECTOR DE LA PROPIEDAD

I. Localización del sector:
Sector ubicado en loteo donde se concentran bodegas de empresas, el sitio de la subestación actualmente no contempla acceso directo. Se trata de sitios rodeados por construcciones, bodegas e industrias por calle Melipilla, Los Yacimientos y Avda. Lonquén; por calle Chañarcillo la situación cambia y las edificaciones se concentran hacia las calles principales. Este loteo está ubicado en la esquina nororiente de la intersección de calle Chañarcillo con Avda. Las Industrias a una cuadra de Avda. Lo Espejo, comuna de Maipú. En el sector se encuentran empresas como Bodegas San Francisco, Gildemeister, además del Mall Plaza Vespucio Oriente.

II. Condiciones de Urbanización:
Se trata de un predio de loteo empresarial emplazado en un terreno plano dentro de una zona donde se concentran bodegas. El terreno actualmente eriazo no se encuentra delimitado y no esta urbanizado.

III. Estructura vial y transporte público:
Posee una buena accesibilidad por calle Melipilla acceso Chañarcillo, situación que difiere del camino Los Yacimientos que no se encuentra pavimentado, el sitio también posee una calle de acceso que no se encuentra habilitada (Avda. Las Industrias).

IV. Atributos de la Propiedad:
Terreno contempla futura subestación eléctrica con fachada hacia camino interior no habilitado por Chañarcillo.

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PROPIEDAD





OPINIÓN DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

I. Análisis de la referencia:

Dirección:	M^2:	UF/M^2:
Sitio industrial Camino Melipilla, Maipú	10.000	2
Camino Melipilla cercano a cuidad satélite.	173.000	1,9

II. Comentarios sobre la Valorización:
Loteo subdividido para desarrollo del sector empresarial, industrial y de bodegaje. Actualmente está ocupado casi en su totalidad. La comuna de Maipú a partir del año 2005 en adelante ha experimentado un aumento considerablemente en el valor del suelo residencial y de servicios e industrias

III. Conclusiones:
El desarrollo de centros empresariales que concentran un sector específico de la actividad es capaz de producir alzas en los valores del suelo e influir en el mercado del sector.

IV. Evolución de los valores en la zona:
Los valores del suelo han aumentado en buena parte de la comuna producto de la consolidación de espacios o loteos de grandes paños destinados a la instalación de industrias de carácter especifico. Se estima que el valor de mercado en este rubro debiera ir a alza, toda vez se van ocupando los loteos ya formados y aparecen nuevos proyectos en las vastas franjas de tierra disponibles.