

INFORME DE EVALUADOR INDEPENDIENTE

SOLICITANTE : REDSALUD

OPERACION : COMPRA DE TERRENOS APTOS PARA
EDIFICACIÓN EN ALTURA

DIRECCION : AVDA. TABANCURA N° 1261 - 1281

COMUNA : VITACURA

CIUDAD : SANTIAGO

REGION : METROPOLITANA

ROLES S.I.I. : 3405-42 Y 3405-43

TASADOR : GABRIEL RODRIGUEZ WALKER
ARQUITECTO U. DE CHILE ICA 3114

FECHA : 03 DE OCTUBRE 2017

VALOR U.F. : \$ 26.662,11

INFORME DE EVALUADOR INDEPENDIENTE

A.- INTRODUCCION

La sociedad Empresas Red Salud S.A. (la “Sociedad”) nos ha contactado para la preparación de un informe de evaluador independiente en el marco de una operación con parte relacionada consistente en la posible compra de dos inmuebles. Según se nos informó, el Directorio de la Sociedad analizó el tema en la reunión sostenida el pasado 29 de septiembre de 2017, y en dicha oportunidad la totalidad de sus miembros se abstuvo de pronunciarse sobre la operación, sometiendo en consecuencia la aprobación de la misma a la junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, en cumplimiento de lo establecido en el Título XVI de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas.

En virtud de lo anterior, el presente informe está dirigido a los accionistas de Empresas Red Salud S.A. y tiene por objeto pronunciarse, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 147 del referido Título XVI de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, respecto de las condiciones, efectos y potencial impacto que puede tener para la Sociedad, la compra de los inmuebles ubicados en Avenida Tabancura N°1.261 y N°1.281, de propiedad de su matriz Inversiones La Construcción S.A. Para ello, analizaremos si la operación tiene por objeto contribuir al interés social y si ésta se ajusta en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalecen en el mercado al tiempo de su aprobación.

B.- ANTECEDENTES GENERALES

B.1 Descripción:

El presente informe se refiere a operación consistente en la posible compra de dos terrenos colindantes, ubicados en la esquina suroriente de la Avda. Tabancura y calle Las Hualtatas, comuna de Vitacura, en un precio total de UF 223.396,00 (equivalente a \$ 5.956.204.232). Los predios corresponden a los lotes 5-A-1 y 6-A-1 de acuerdo a planos de subdivisión S-4535 y S-4640 respectivamente.

B.2 Emplazamiento:

Macro-manzana conformada por la Avda. Tabancura al poniente, calle Las Hualtatas al norte, calle Pamplona al oriente y Avda. Las Condes al sur.

B.3 Sector:

Sector de la comuna de Vitacura, con edificación en altura en frente a las avenidas principales (Avdas. Las Condes, Tabancura, Vitacura) y viviendas unifamiliares de uno y dos pisos en calles secundarias, complementadas con equipamiento de colegios, etc.

- Resolución Modificación N° 590/2015 Fecha: 30-10-2015
- Recepción Final Definitiva de Obra Menor N° 20/2016
Fecha: 28-01-2016

B.7 Afectación a Utilidad Pública y Expropiación:

De acuerdo al certificado de Informaciones Previas N° 1523 de fecha 07-08-2013 y a lo indicado el Plano Regulador Comunal, las propiedades se encuentra afectas a Utilidad Pública por el frente poniente, correspondiente a la Avda. Tabancura, en franja de 5,00 mts. por ensanche de la mencionada arteria de acuerdo a su perfil definitivo.

No se encuentra afecto a Utilidad Pública por el costado norte de los terrenos, correspondiente a calle Las Hualtatas.

Superficie Predial afecta a Utilidad Pública Lote 5-A-1: 147,50 m²
Superficie Predial afecta a Utilidad Pública Lote 6-A-1: 147,50 m²
Total superficie afecta : 295,00 m²

B.8 Normativa Municipal:

El Plano Regulador Comunal de Vitacura, define a este sector, en lo referente a usos de suelo, como “Zona U-POC” (Uso de Suelo Preferente Oficinas y Comercio).

En lo relativo a Edificación: E-Am5 (Edificación Aislada Media N°5).

El detalle de esta ordenanza, se indica anexo de tasación (páginas 11 a 16).

C.- TERRENOS

Predios de forma rectangular, colindantes, ubicados en la esquina de Av Tabancura y calle Las Hualtatas. Ambos sitios colindan a su vez con los edificios de Clínica Tabancura, de los mismos propietarios, siendo el más inmediato un edificio de reciente ejecución, de 9 pisos sobre nivel de terreno más subterráneos.

Ambos lotes colindan al oriente con viviendas de baja altura.

Servidumbre de paso:

Los predios fueron declarados como “Predios Sirvientes” en la escritura de Servidumbre, repertorio N° 4338-2014, denominada Modificación de Servidumbre Inversiones La Construcción S.A., otorgada en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, con fecha 24 de marzo de 2014, la que establece el derecho de tránsito vehicular como alternativa de acceso y egreso al segundo nivel subterráneo de la clínica Tabancura, denominada para este efecto como “Predio Dominante”.

Los planos fueron aprobados según las Resoluciones modificatorias Nros 589/2015 y 590/2015 de fecha 30-10-2015. Estas corrigen y determinan las áreas condicionadas por

dicha servidumbre, ilustrando asimismo la planta y cortes de las rampas de acceso al edificio de Clínica Tabancura colindante (2° nivel subterráneo).

En resumen; la servidumbre está conformada por dos tramos continuos y en forma de “L”. El primer tramo, norte y de sentido norte - sur, corresponde a una franja continua y adosada a los medianeros oriente de ambos lotes (6-A-1 y 5-A-1) en un ancho de 9,66 mts. para el Lote 6-A-1 y un ancho de 11,39 mts. al medianero oriente en el Lote 5-A-1.

El segundo tramo, proyectado en franja adosada al deslinde sur del Lote 5-A-1, determina un ancho constante de 10,60 mts. y se desarrolla entre la línea de edificación y el fondo oriente de la propiedad, con una longitud de 49,00 mts.

Ambos tramos de servidumbre se unen en un arco de trazado curvo en cuarto de circunferencia (90°) con un radio aproximado de 5,71 mts.

C.1 Generalidades:

Lote 5-A-1

Superficie Predial Bruta de acuerdo a Plano de Subdivisión:	1.740,50 m ²
Superficie Franja Afecta a Utilidad Pública:	- 147,50 m ²
Superficie Predial Neta: (1.740,50 m ² - 147,50 m ²)	= 1.593,00 m ²

Lote 6-A-1

Superficie Predial Bruta de acuerdo a Plano de Subdivisión:	1.687,40 m ²
Superficie Franja Afecta a Utilidad Pública:	- 147,50 m ²
Superficie Predial Neta : (1.740,50 m ² - 147,50 m ²)	= 1.539,90 m ²

Nota: De acuerdo a información existente, a la fecha no se ha practicado formalmente la expropiación ni la cesión a utilidad pública de las franjas afectas.

C.2 Deslindes:

Lote 5-A-1

De acuerdo a plano de subdivisión, el terreno considera los siguientes deslindes oficiales (en su condición de superficie bruta, previo a la cesión predial):

Al Poniente:	=	Línea recta de 29,50 mts en frente a Avda. Tabancura
Al Sur:	=	Línea recta de 59,00 mts con terreno de la Clínica Tabancura. (afecto a utilidad pública en 5,00 mts)
Al Oriente:	=	Línea recta de 29,50 mts con otras propiedades
Al Norte:	=	Línea recta de 57,20 mts con Lote 6-A-1 y en 1,80 mts con otra propiedad. (afecto a utilidad pública en 5,00 mts)

Nota: Corresponde aplicación de antejardín de 5,00 mts, mínimo, en el frente predial poniente.

Lote 6-A-1

Al Poniente	=	Línea recta de 29,50 mts con Avda. Tabancura
Al Sur	=	Línea recta de 57,20 mts con el Lote 5-A-1. (afecto a utilidad pública en 5,00 mts)
Al Oriente	=	Línea recta de 17,92 mts con otras propiedades
Al Norte	=	Línea recta de 57,20 mts con calle Las Hualtatas. (afecto a utilidad pública en 5,00 mts)

Nota: Corresponde aplicación de antejardines de 5,00 m, mínimo, en los frentes prediales norte y poniente, con ochavos reglamentarios de 4,00 m en esquina (normativa sólo para cierros en líneas oficiales).

D.- PROYECTOS DE OBRA MENOR

Los Permisos de Obra Menor antes informados, además de autorizar las respectivas situaciones de Servidumbre de Tránsito, aprueban obras adicionales relativas a:

1. Cierros, aplicados en líneas de edificación y en la cabecera norte de la franja de servidumbre de tránsito. Cierros de deslindes con otras propiedades.
2. Pavimentos de veredas, contenidas en las franjas de uso público, las que se extienden hasta las respectivas líneas de edificación, a excepción de la franja de servidumbre en el Lote 6-A-1 que se cierra en su cabezal norte coincidiendo con la línea oficial. De esta manera se entregan en forma voluntaria, a uso público, las respectivas franjas afectas a utilidad pública y de antejardín reglamentario de 5,00 m de ancho (salvo el cabezal norte de la franja de servidumbre de paso en Lote 6-A-1). Esta condición de uso público no implica cesión de derechos de propiedad y favorece la aplicación futura de normas que permiten normativas referentes a Conjunto Armónico.
3. Ejecución de rampa de acceso al 2° nivel subterráneo de Clínica Tabancura y su respectiva área cubierta, consistente en calzada de pavimento de 7,00 mts. con soleras y/o muros de contención en sus costados.

D.1 Aplicación de la Normativa Municipal y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

De acuerdo a Plan Regulador Comunal, la constructibilidad permitida para estos terrenos, de superficie superior a 2.500 m² al efectuarse la fusión predial, es de 1.6 veces la superficie, resultando 5.000 m² aprox. Sobre lo anterior, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 2.6.4, determina para aplicación de Conjunto Armónico y de acuerdo a la condición de uso, en este caso de equipamiento, un aumento sobre lo anterior de un 50%, por lo que, el total posible de construcción sobre nivel de terreno es de 7.500 m² aprox.

Lo indicado se encuentra condicionado a un distanciamiento no inferior a 10 mts. con los predios vecinos, y la aplicación de rasante de 70°, aplicada sobre el nivel de terreno en la línea del deslinde común con cada predio colindante. Por otra parte, se debe cumplir con la cantidad de estacionamientos subterráneos que resulten de la aplicación de los estándares definidos por el Plan Regulador Comunal.

La forma regular de ambos sitios y del posible sitio fusionado, es un factor positivo para el diseño de un proyecto definido por un volumen de forma rectangular.

El detalle de la normativa posible de aplicar, se indica en anexos (páginas 11 a 16).

E.- VALORES DE REFERENCIA

Fuente: Portal Inmobiliario

VENTA				
Terrenos sobre 1000 m2				
Dirección	Superficie	Índice	Precio	Vigente desde:
Gerónimo de Alderete 1108	1.000,00 m2	UF 68,00	UF 68.000,00	05-05-2017
Las Condes - Lo Fontecilla	3.500,00 m2	UF 75,00	UF 262.500,00	27-02-2017
Vitacura 5410	1.070,00 m2	UF 75,00	UF 80.250,00	09-09-2016
Avda. Las Condes - Tabancura - E-AM1 - UC2	3.500,00 m2	UF 85,00	UF 297.500,00	24-01-2017
Lo Fontecilla - Estoril	5.000,00 m2	UF 100,00	UF 500.000,00	17-10-2012

Locales				
Dirección	Superficie	Índice	Precio	Vigente desde:
Kennedy 7596	224,32 m2	UF 74,04	UF 16.607,66	05-08-2016
Kennedy - Wisconsin	166,11 m2	UF 77,12	UF 12.809,62	25-07-2016
Kennedy 7596	179,68 m2	UF 77,12	UF 13.856,30	22-07-2016
Tabancura - Las Hualtatas	58,00 m2	UF 77,86	UF 4.515,82	14-08-2017
Kennedy - G. de Alderete	98,00 m2	UF 96,94	UF 9.500,00	17-06-2017
Tabancura, Vitacura	80,00 m2	UF 112,90	UF 9.031,64	01-12-2016

Oficinas				
Dirección	Superficie	Índice	Precio	Vigente desde:
Tabancura - Las Hualtatas	87,00 m2	UF 95,07	UF 8.271,00	28-08-2017
Avda. Las Condes - Lo Fontecilla	50,00 m2	UF 97,00	UF 4.850,00	24-07-2017
Avda. Las Condes - Estoril	75,79 m2	UF 106,67	UF 8.084,50	28-06-2017
Estoril - Avda. Las Condes	51,00 m2	UF 107,84	UF 5.500,00	30-12-2016
Avda. Las Condes - Estoril	57,92 m2	UF 111,36	UF 6.450,00	02-06-2017

ARRIENDO				
Locales				
Dirección	Superficie	Índice	Canon	Vigente desde:
Avda. Las Condes - San Damián	426,11 m2	UF 0,45	UF 191,70	15-06-2017
Avda. Las Condes - San Damián	423,11 m2	UF 0,44	UF 186,60	28-06-2017
Avda. Las Condes - San Damián	242,80 m2	UF 0,50	UF 121,40	15-06-2017
Avda. Las Condes - Estoril	80,00 m2	UF 0,56	UF 45,11	19-08-2017
Avda. Las Condes - Estoril	195,00 m2	UF 0,80	UF 156,00	30-12-2016

Oficinas				
Dirección	Superficie	Índice	Canon	Vigente desde:
ESTORIL/ LAS CONDES, Las Condes	88,00 m2	UF 0,45	UF 40,00	25-02-2017
Lo Fontecilla 101 - Oficina 903, Las Condes	94,00 m2	UF 0,48	UF 45,00	08-08-2017
Av. Kennedy / Estoril, Las Condes	100,00 m2	UF 0,51	UF 51,40	05-01-2017
Estoril / Las Condes, Las Condes	74,00 m2	UF 0,57	UF 42,00	30-01-2017
Estoril / Av. Las Condes, Las Condes	78,00 m2	UF 0,64	UF 50,00	29-01-2016

F.- VALORIZACIÓN ECONÓMICA (Capitalización de rentas)

La metodología empleada para determinar el valor económico de los terrenos, considera el valor presente de los flujos netos que genera un proyecto teórico, en este caso de oficinas, con aplicación de la normativa vigente, posible de aplicar.

Los flujos se consideran en un horizonte de 30 años, en función del destino específico de oficinas, en este caso, relacionados con el rubro salud (oficinas de superficie promedio de 25,00 m²).

Para lo anterior, es importante determinar mediante supuestos de valorización, una serie de variables que inciden en los potenciales ingresos y egresos futuros del inmueble, tales como; precios de rentas de arrendamiento, niveles de ocupación o vacancias, valores residuales del inmueble, variación de ingresos, gastos de administración y reinversiones requeridos para mantener en el tiempo el valor del inmueble.

Finalmente, una vez construido el escenario potencial de los flujos que generaría el inmueble, se procede a descontarlos a una tasa de descuento o tasa de retorno adecuada al nivel de riesgo del proyecto.

Supuesto de la Valorización Económica

1. Se consideró un horizonte para la evaluación de un plazo de 30 años.
2. Para la determinación de la tasa de descuento se estimó la tasa de retorno que inversionistas inmobiliarios le exigirían a proyectos de similares características, por lo que la tasa de descuento aplicada fue de 6,5% (para definir el valor del terreno, aún sin edificación, se consideró una tasa de descuento de 7%).
3. Se consideraron los cánones de arrendamientos según antecedentes de mercado.
4. Los gastos asociados a la propiedad son:
 - Administración correspondiente al 3% de los ingresos
 - Impuesto de contribuciones de bienes raíces.
 - Seguros
 - Gastos de mantención equivalente al 1% del ingreso anual
 - Gastos comunes vacancia estimados en UF 0,10 por m².
5. El valor residual de las oficinas corresponde a la perpetuidad del último flujo de ingresos netos, descontado al 6,5%.
6. Para determinar el valor presente del terreno fusionado se sustrae del resultado operacional que arroja el modelo indicado, el costo de inversión estimado ascendente a UF 270.000, de acuerdo al siguiente detalle:

Parámetros del modelo:

Superficie Terreno Fusionado	3.132,0 m ² útil
	3.427,9 m ² bruto

Edificaciones Factibles Según Normativa

Bajo nivel de terreno	4.500 m ²	UF 15 UF	67.500
Sobre nivel de terreno	7.500 m ²	UF 27 UF	202.500

Costo de construcción

UF 270.000,00

7. La tasa de descuento aplicada para determinar el valor del terreno es de 7%

Valor Presente de Terreno Fusionado (7%) = UF 223.396.-

VALORIZACION ECONOMICA TABANCURA

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11-29	30
Superficies													
Oficinas		5.600	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600	5.600
Estacionamientos (unid.)		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Precio unitarios													
Oficinas		0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
Estacionamientos (unid.)		3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Vacancias													
Oficinas		30%	15%	7%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Estacionamientos (unid.)		30%	15%	7%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Ingresos													
Oficinas		25.872	31.416	34.373	35.112	35.112	35.112	35.112	35.112	35.112	35.112	35.112	35.112
Estacionamientos (unid.)		5.040	6.120	6.696	6.840	6.840	6.840	6.840	6.840	6.840	6.840	6.840	6.840
INGRESOS TOTALES		30.912	37.536	41.069	41.952								
Comisión Gestión Administración	3,0%	(927)	(1.126)	(1.232)	(1.259)	(1.259)	(1.259)	(1.259)	(1.259)	(1.259)	(1.259)	(1.259)	(1.259)
Contribuciones		(2.956)	(2.956)	(2.956)	(2.956)	(2.956)	(2.956)	(2.956)	(2.956)	(2.956)	(2.956)	(2.956)	(2.956)
Seguros		(540)	(540)	(540)	(540)	(540)	(540)	(540)	(540)	(540)	(540)	(540)	(540)
Reinversión	1%	(309)	(375)	(411)	(420)	(420)	(420)	(420)	(420)	(420)	(420)	(420)	(420)
Gastos comunes vacancia	0,10	(2.088)	(1.044)	(487)	(348)	(348)	(348)	(348)	(348)	(348)	(348)	(348)	(348)
EGRESOS TOTALES		(6.821)	(6.042)	(5.626)	(5.522)								
INVERSION CONSTRUCCION		(270.000)											
VALOR RESIDUAL	6,50%	560.455											
RESULTADO OPERACIONAL		(270.000)	24.091	31.494	35.442	36.430	596.884						
VALOR ECONOMICO INMUEBLE													
VALOR PRESENTE TERRENO	7,00%	UF223.396											

VALOR COMERCIAL = \$ 5.956.204.232
UF 223.396,00

VALOR UF AL 03-10-2017 = \$ 26.662,11

Nota 1: La vialidad existente en ambos terrenos (de acuerdo a la servidumbre de paso, que beneficia al edificio colindante de Clínica Tabancura) (obra menor con aprobación municipal), no se ha considerado en sus costos en el presente informe, el cual tiene como objetivo la valorización de la superficie útil de ambos terrenos, en relación a un proyecto de oficinas (proyecto que considera la mantención de esta franja).

Nota 2: Los supuestos considerados en relación a la superficie posible de construir, indicada en el presente informe, debe ser confirmada con un estudio volumétrico en el cual se apliquen las diversas condicionantes indicadas en las ordenanzas de la O.G.U. y C. y en el Plan Regulador Comunal (porcentaje de uso de suelo, distanciamiento a predios vecinos, antejardín, cantidad de estacionamientos en subterráneos, altura máxima, etc.). Preferentemente contar con un anteproyecto de edificación aprobado por la Dirección de Obras Municipales.

G.- CONCLUSION

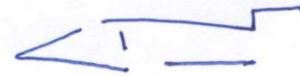
En virtud de todo lo señalado anteriormente, estimamos que el precio total de UF 223.396,00 equivalente a \$5.956.204.232, propuesto para la compra de los inmuebles ubicados en Avenida Tabancura N°1.261 y N°1.281, se encuentra dentro de los rangos de mercado para inmuebles de esas características en sectores comparables, siendo por lo tanto una buena oportunidad de adquisición para la Sociedad.

Adicionalmente, nos parece importante señalar que, para poder analizar correctamente los efectos e impacto que la operación tendría para la Sociedad, es necesario considerar una serie de factores adicionales al solo valor del terreno, los cuales -a nuestro juicio- generan externalidades positivas para la Sociedad. En primer lugar, es preciso tener presente que, tal como se ha indicado, actualmente la Clínica Tabancura se encuentra emplazada en los terrenos colindantes a los que serían objeto de la compra, siendo éstos últimos los que separan a la mencionada Clínica de la calle Las Hualtatas; de esta manera, y considerando que la Sociedad ya es dueña (indirectamente) de tales terrenos colindantes, la adquisición propuesta permitiría que la Sociedad sea dueña (directa e indirectamente) de todos los terrenos que van desde el primer edificio en el que se encuentra la Clínica, hasta la calle Las Hualtatas, con todas las oportunidades de crecimiento, ampliaciones y remodelaciones que esto generaría.

Asimismo, estimamos que el hecho de que todos los mencionados terrenos sean de propiedad (directa e indirecta) de la Sociedad, podría generar beneficios desde un punto de vista administrativo. Según se nos ha informado, desde hace un tiempo la Clínica Tabancura ha estado tramitando permisos y autorizaciones en relación a la nueva torre recientemente construida y a la conexión de ésta con el antiguo edificio, siendo un factor relevante los metros cuadrados de constructibilidad permitidos, en razón a los metros cuadrados de terreno en los que se encuentran tales construcciones. Esta situación se vería considerablemente mejorada si se “incorporarán a la Clínica” los dos terrenos objeto de la presente operación bajo el concepto de Conjunto Armónico, incorporación que podría resultar administrativamente más sencilla de implementar si todos los terrenos son de propiedad un una misma entidad.

En consecuencia, la adquisición de los terrenos generaría un impacto positivo para la Sociedad desde el punto de vista de gestión y eficiencia, tanto en relación a los procedimientos que actualmente se siguen ante la autoridad respecto a la nueva torre y su conexión a la antigua, como a posibles nuevos proyectos inmobiliarios que se aprobaran para la Clínica. Esta eficiencia se generaría principalmente por el hecho que, al ser la Sociedad propietaria (directa e indirectamente) de todos los terrenos que conformarían el “conjunto Clínica Tabancura”, todas las decisiones de administración que puedan ser necesarias en relación a los mencionados proyectos, como así mismo los poderes necesarios para la tramitación de los mismos, debieran ser analizadas solamente a nivel de la Administración de la Sociedad, sin necesidad de tener que acudir a la administración de la sociedad matriz, como ocurre actualmente.

En conclusión, luego de analizar los efectos e impacto que generaría la referida compra para la Sociedad, podemos sostener que ésta es una operación que contribuye al interés social de Empresas Red Salud S.A. Asimismo, y de conformidad a lo señalado en el presente informe, estimamos que la estructura, precio, términos y condiciones propuestas para la operación de compra de los inmuebles ubicados en Avenida Tabancura N° 1.261 y N°1.281, se ajustan a aquellas que prevalecen en el mercado inmobiliario para este tipo de inmuebles en el sector en el que se encuentran ubicados.



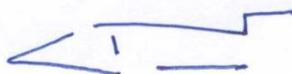
Gabriel Rodríguez W.
Arquitecto Tasador
ICA 3114

DECLARACION

AVDA. TABANCURA N° 1261 - 1281

EL TASADOR QUE SUSCRIBE, DECLARA LO SIGUIENTE:

1. QUE NO TIENE HOY, NI ESPERA TENER EN EL FUTURO, INTERES EN LA PROPIEDAD TASADA, NI NINGUN IMPEDIMENTO PARA LLEVAR A CABO ESTE TRABAJO EN FORMA INDEPENDIENTE.
2. QUE NO TIENE PERSONAL INTERES, NI PARTICIPACION EN LOS USOS QUE SE HAGAN DE LA TASACION.
3. QUE HA INSPECCIONADO PERSONALMENTE LA PROPIEDAD, POR DENTRO Y POR FUERA. LA INFORMACION QUE PRESENTA ES VERDADERA Y NO HA OBVIADO NADA DE IMPORTANCIA.
4. QUE TODOS LOS INCONVENIENTES Y LIMITACIONES QUE PUEDA TENER LA PROPIEDAD Y SU VECINDARIO, ESTAN MENCIONADOS.
5. QUE LAS CONCLUSIONES Y OPINIONES REFERENTES A LA INFORMACION REQUERIDA EN ESTE INFORME, HAN SIDO PREPARADAS POR EL TASADOR ABAJO FIRMANTE, EL CUAL SE HACE LEGALMENTE RESPONSABLE DE LAS APRECIACIONES CONTENIDAS EN LA TASACION, EN CONFORMIDAD AL ARTICULO 22 DEL REGLAMENTO DE SOCIEDADES ANONIMAS.



**GABRIEL RODRIGUEZ W.
ARQUITECTO ICA 3114**



X cerrar ventana

Zona U-POC, Uso Preferente Oficinas y Comercio

TIPO DE USO	CLASE	ACTIVIDADES PERMITIDAS		ACTIVIDADES PROHIBIDAS
		ACTIVIDAD	LIMITACIONES o RESTRICCIONES Ver Detalle de RUS	
Residencial	Viviendas individuales	Viviendas en casas o departamentos	—	—
	Viviendas colectivas	Hoteles u otros locales destinados a hospedaje y Hogares	RUS: 2; 3; 19. Permitido sólo en: a) Av. Vitacura, Av. Tabancura, Av. Alonso de Córdova, Av. Nueva Costanera, Costanera Norte Av. Santa María, Av. Pdte. Kennedy, Los Abedules, Av. El Crepúsculo, El Atardecer y El Mañío;	Todas las no señaladas como Permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restringidas.
		Hogares	RUS: 2; 3. b) Permitido sólo en otras calles, de 15 m. o más, en establecimiento que no demande más de 50 estacionamientos.	
Equipamiento	Comercio	Comercio en general	RUS: 4; 18; 19, 21. Permitido sólo en: a) Av. Vitacura, en ambas aceras, entre Tabancura y el Manantial y en Av. Tabancura, en establecimiento que no demande más de 250 estacionamientos; b) Los Abedules y Buenaventura, en establecimiento que no demande más de 50 estacionamientos;	Todas las no señaladas como Permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restringidas y Cabaret, Cantina, Discoteca, sin perjuicio de lo indicado al respecto en RUS 19. Para el caso e): Toda actividad que requiera patente de alcoholes o de expendio de bebidas alcohólicas, sin perjuicio de lo indicado al respecto en RUS 19.
			RUS: 4; 18; 19; 22. Permitido sólo en edificación aislada en: c) Av. Pdte. Kennedy, Av. Vitacura y Costanera Norte Santa María, Av. El Crepúsculo y El Atardecer; d) Av. Alonso de Córdova, Av. Nueva Costanera y El Mañío, en establecimiento que no demande mas de 250 estacionamientos; e) en otras calles, de 15 m. o más, en establecimiento que no demande más de 50 estacionamientos.	
	Culto y Cultura	Culto y Cultura en general	RUS: 5; 18. Permitido sólo en: a) Av. Pdte. Kennedy, Av. Vitacura, Costanera Norte Av. Santa María, Av. El Crepúsculo y El Atardecer; b) Av. Tabancura, Av. Alonso de Córdova, Av. Nueva Costanera y El Mañío, en establecimiento que no demande más de 250 estacionamientos; c) en otras calles de 15 m. o más y Los	Todas las no señaladas como Permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restringidas.

		Abedules, en establecimiento que no demande más de 50 estacionamientos.	
Deporte	Práctica o enseñanza de cultura física en general	RUS: 6; 18. Permitido sólo en: a) Av. Pdte. Kennedy, Av. Vitacura, Costanera Norte Av. Santa María, Av. El Crepúsculo y El Atardecer; b) Av. Tabancura, Av. Alonso de Córdova, Av. Nueva Costanera y El Mañío, en establecimiento que no demande más de 250 estacionamientos; c) en otras calles de 15 m. o más, en establecimiento que no demande más de 50 estacionamientos.	Todas las no señaladas como Permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restringidas.
Educación	Docentes en general	RUS: 7; 8; 9; 10; 11; 18. Permitido sólo en: a) Av. Vitacura, Costanera Norte Av. Santa María, Av. El Crepúsculo y El Atardecer; b) Av. Tabancura, Av. Alonso de Córdova, Av. Nueva Costanera y El Mañío, en establecimiento que no demande más de 250 estacionamientos; c) en otras calles de 15 m. o más, en establecimiento que no demande más de 50 estacionamientos.	Todas las no señaladas como Permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restringidas y Centros de Rehabilitación Conductual.
Esparcimiento	Juegos mecánicos o electrónicos	RUS: 5; 18. Permitido sólo en recintos cerrados en establecimiento que no demande más de 50 estacionamientos, donde se permite la Clase Comercio.	Todas las no señaladas como Permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restringidas.
Salud	Salud en general	RUS: 2; 5; 14. Permitido sólo en: a) Av. Pdte. Kennedy, Av. Vitacura, Costanera Norte Av. Santa María, Av. El Crepúsculo y El Atardecer; b) Av. Tabancura, Av. Alonso de Córdova, Av. Nueva Costanera y El Mañío, en establecimiento que no demande más de 250 estacionamientos; c) en otras calles de 15 m. o más, en establecimiento que no demande más de 50 estacionamientos.	Todas las no señaladas como Permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restringidas y Cementerio, Crematorio, Velatorio (salvo como actividad complementaria a las funciones de un Templo o de un establecimiento de salud).
Seguridad	Unidades Policiales Bomberos	RUS: 5. Permitido sólo en calles de 20 m. o más, en establecimiento que no demande más de 50 estacionamientos.	Todas las no señaladas como Permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restringidas.
Servicios	Servicios en general	RUS: 13; 14; 18; 21. Permitido sólo en: a) Av. Vitacura y en Av. Tabancura, en establecimiento que no demande más de 250 estacionamientos; b) Los Abedules y Buenaventura en establecimiento que no demande más	Todas las no señaladas como Permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restringidas.

			de 50 estacionamientos.	
			RUS: 13; 14; 18. Permitido sólo en edificación aislada en: c) Av. Pdte. Kennedy, Costanera Norte Av. Santa María, Av. El Crepúsculo y El Atardecer; d) Av. Alonso de Córdova, Av. Nueva Costanera y El Maño, en establecimiento que no demande mas de 250 estacionamientos; e) en otras calles, de 15m. o más, en establecimiento que no demande más de 50 estacionamientos; f) en otras calles, de 11 m. o más, en locales que formen parte de conjuntos de más de 2000 m2 edificados, en los que estos locales no deben ocupar más del 20 % del total edificado;	
		Oficinas de Profesionales	RUS: 13; 14; 18; 21. g) Permitido en Predios remanentes aislados.	
		Servicios Profesionales Privados	RUS: 14, 18; 21. h) Permitido sólo en Pasaje Manquehue, en establecimiento que no demande más de 50 estacionamientos.	
	Social	Comunitarias en general	RUS: 5; 20. Permitido sólo en: a) Av. Pdte. Kennedy, Av. Vitacura y en Costanera Norte Av. Santa María; b) Av. Alonso de Córdova, Av. Nueva Costanera y El Maño, en establecimiento que no demande más de 250 estacionamientos; c) en otras calles de 15 m. o más, en establecimiento que no demande más de 50 estacionamientos.	Todas las no señaladas como Permitidas o las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restringidas.
Actividades Productivas	Industria	Productivas en general	RUS: 18. Sólo se permiten en locales comerciales, las actividades productivas clasificadas como inofensivas por el Servicio de Salud correspondiente y autorizadas expresamente por el Director de Obras Municipal (OGUC Art. 2.1.28., inciso 2º), las que se asimilarán a las disposiciones establecidas para las Clases Comercio y Servicios, cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario, y siempre que no requieran más de 50 estacionamientos.	Todas las actividades industriales en general, salvo las clasificadas como inofensivas por el Servicio de Salud correspondiente y que cuenten con expresa autorización del Director de Obras Municipal.
		Actividades de impacto similar al industrial		
Infraestructura	Infraestructura en general	Infraestructura existente al 30/12/99	—	—
		Nuevas obras de infraestructura	RUS: 15; 16; 17.	Todas las que no cumplan con las exigencias establecidas para las actividades limitadas o restringidas.
Espacio	Sistema vial	Sistema vial	—	—

Público	Otras	Otras		
Área Verde	Áreas libres destinadas a área verde	Públicas	RUS: 17.	Cementerios en general.
		Privadas	—	

Notas:

1. Las cantidades máximas de estacionamientos que se permite generar a determinadas actividades de Equipamiento no son sumables unas a otras. Así, en el caso de proyectos que contemplen dos o más actividades sujetas a limitación de no generar más de 50 estacionamientos, esta cantidad deberá distribuirse entre ellas; si, además, concurre una actividad a la que se permite generar hasta 250 estacionamientos, ella deberá limitarse en este caso a ocupar la cantidad remanente de la anterior, de manera que en conjunto no se superen los 250 estacionamientos.
2. Para todos los efectos se entenderá que la zona U-POC ubicada al sur de Costanera Sur, entre Av. Tabancura y calle La Aurora, limita con dicha avenida.





X cerrar ventana

Área E-Am5: Edificación Aislada media N° 5(*)

* Conforme a Modificación N°18 al Plan Regulador Comunal de Vitacura aprobada mediante Dec. Alc. Secc. 1° N° 3/414 de fecha 15/02/2008 publicado en el Diario Oficial con fecha 21/0 publicado en el Diario Oficial con fecha 08/03/2008 y Modificación N° 29 al Plan Regulador Comunal de Vitacura aprobada mediante Dec. Alc. Secc. 1° N° 3/1741 de fecha 29/05/2013 pul

** Conforme a Modificación N°30 al Plan Regulador Comunal de Vitacura, aprobada mediante Dec. Alc. Secc. 1° N° 3/30 de fecha 06/01/2016 publicado en el Diario Oficial con fecha 21/0

Cuadro 24: Área E-Am5: Edificación Aislada media N° 5

Subdiv. mínima (m2)	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Coef. Área Libre	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distanci
Exist.	0,80	0,40	----	60°	2 pisos 8,5 m	5 (b)	Ord. Ge

NOTA:

a)	Los subterráneos podrán ocupar hasta un 40% del terreno para ser destinados a bodegas y/o estacionamientos con sus respectivas áreas de circulación.						
b)	b1)	Para los terrenos que enfrentan Av. Las Condes, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29 m. del eje de dicha avenida. (
	b2)	Para los terrenos que enfrentan Av. Vitacura, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29 m. del eje de dicha avenida.					
	b3)	Para los terrenos que enfrentan Av. Luis Pasteur, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 20 m. del eje de dicha avenida.					
	b4)	Para los terrenos que enfrentan Costanera Sur Río Mapocho Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 20 m. del eje de dicha vía.					
	b5)	Para los terrenos que enfrentan Av. Tabancura, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 27 m. del eje de dicha avenida.					

(1) Modificado por Dec. Alc. Secc. 1° N° 3/1741, D.O. 29/05/2013 (Modificación N° 29)

En esta Área se permitirá realizar proyectos de densificación conforme a las normas contenidas en la siguiente Tabla, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones de la Ley Genera

Cuadro 25: Área E-Am5: Edificación Aislada media N° 5, Densificación

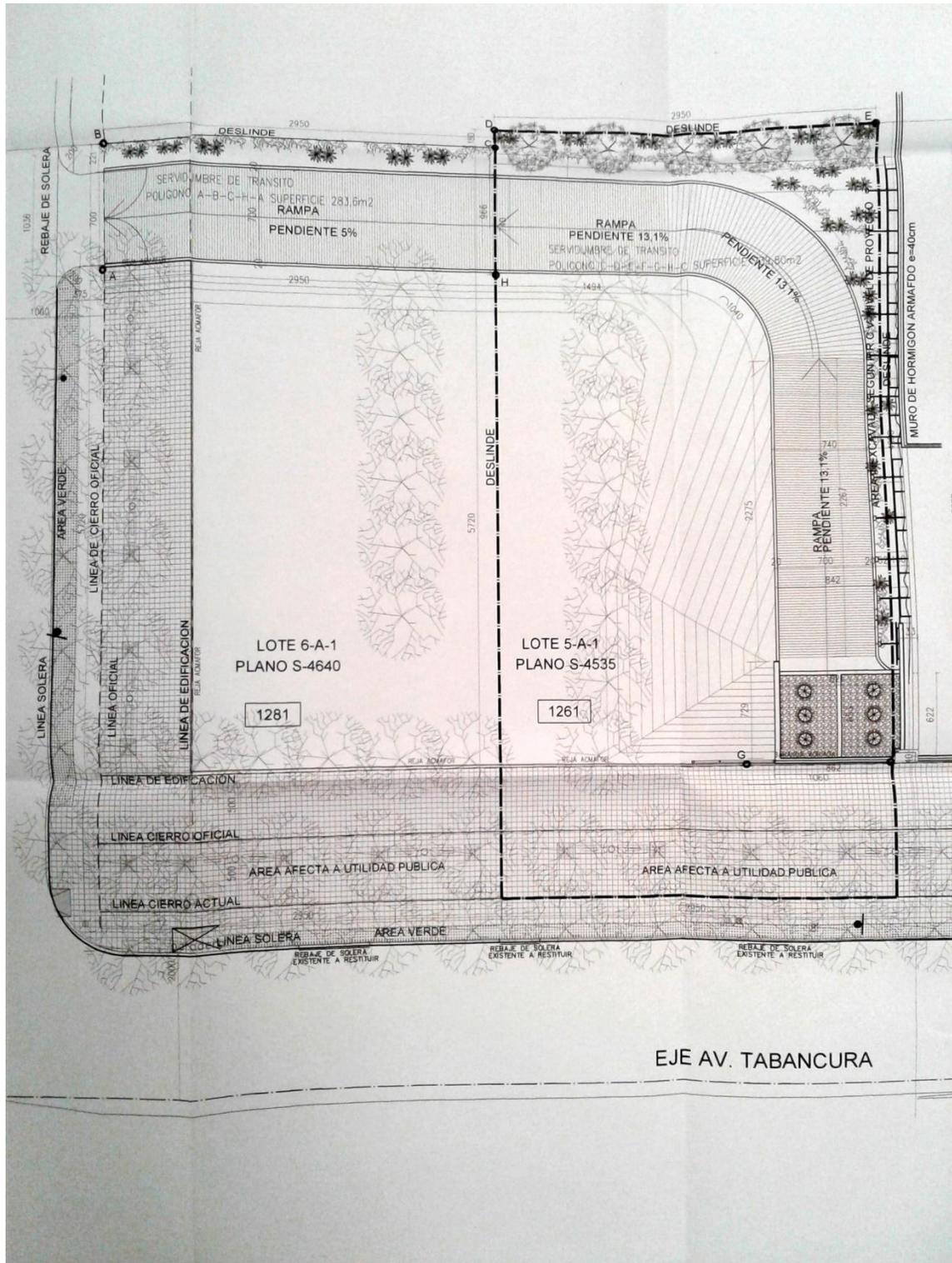
Subdiv. mínima (m2)	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Coef. Área Libre	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Neta máxím
1200	1,6	0,30	0,40	70°	7 pisos 24,5 m	7 (f)	6	No se permite	200 Viv/Há

NOTAS:

a)	El área libre deberá ubicarse a nivel de terreno natural.								
b)	Los subterráneos podrán ocupar hasta un 80% del terreno para ser destinados a bodegas y/o estacionamientos con sus respectivas áreas de circulación								
c)	En el primer piso no se autoriza la construcción de departamentos de uso residencial, sólo se permitirán usos complementarios a las viviendas, pertenecientes al bien común, los cu								
d)	En los terrenos ubicados en Av. Vitacura desde El Manantial hacia el Oriente, y en Av. Tabancura, regirán las siguientes condiciones especiales: (i)								
	i)	El antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29 m. del eje de la Av. Vitacura y a 27 m. de Av. Tabancura y se admitirá que la edificación de hasta 4 pisos con un distanciamiento mínimo a los medianeros laterales de 4 m. sobre los dos pisos de altura la edificación deberá atenerse al coeficiente de ocupación de suelo y al distanciamiento dicho sector deberá complementarse de modo que todo cableado nuevo o preexistente en el frente del terreno sea subterráneo (incluidos transformadores u otros).							
	ii)	El área libre deberá ubicarse a nivel del terreno natural o en otros planos de nivel directamente comunicados con la parte de área libre a nivel del terreno.							
	iii)	Los subterráneos podrán ocupar hasta un 80 % del terreno.							
	iv)	En el primer piso no se autoriza la construcción de departamentos de uso residencial.							
e)	En el resto, regirán las condiciones del Cuadro de densificación precedente.								
	Para los terrenos que enfrenten la calle Los Abedules (2), regirán las siguientes condiciones especiales:								
	i)	La subdivisión mínima será de 800 m;							
	ii)	La construcción en los dos primeros pisos, hasta una altura de 6 m. mínimo, deberá situarse 2 m. al interior del predio en relación a la línea de Edificación y no se permitirá vola							
	iii)	En este sector, en proyectos destinados total o parcialmente a uso de Equipamiento y que contemplen Antejardines Abiertos (es decir, libres de elementos tales como estaciona de nivel y que tengan un tratamiento de piso a nivel de la vereda que empalme con ella y con los paños vecinos de similares características) , se admitirá un coeficiente de cons una ocupación de suelo de 0,5 y una separación a medianeros de 4m.							
iv)	No se admitirá estacionamientos en superficie en calzada y no se aplicará el Art. 27 de la Ordenanza del PRCV.								
f)	En el resto, regirán las condiciones del Cuadro de densificación precedente.								
	f1)	Para los terrenos que enfrentan Av. Las Condes, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 31 m. del eje de di							
	f2)	Para los terrenos que enfrentan Av. Vitacura, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29 m. del eje de dicha							
	f3)	Para los terrenos que enfrentan Av. Luis Pasteur, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 20 m. del eje de di							
	f4)	Para los terrenos que enfrentan Costanera Sur Río Mapocho Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, el antejardín será variable, la Línea de Ed							
f5)	Para los terrenos que enfrentan Av. Tabancura, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 27 m. del eje de di								

(2) Modificado por Dec. Alc. Secc. 1° N° 3/1741, D.O. 29/05/2013 (Modificación N° 29)

ANEXOS DE TASACIÓN Planimetría



Situación Predial con Servidumbre de Tránsito, Pavimentos de áreas abiertas a Uso Público y Franjas Afectas a Utilidad Pública

FOTOGRAFÍAS



Vista general desde el surponiente



Vista al norte; Avda. Tabancura. Área abierta a uso público, incluye vereda oficial, franja afecta a utilidad pública y antejardines poniente, cierros ejecutados en línea de edificación.



Vista al surponiente, desde la esquina de Avda. Tabancura y calle Las Hualtatas.



Obra Menor: Rampa de acceso a clínica, servidumbre de tránsito, costado sur



Obra Menor: Detalle de acometida al 2º nivel subterráneo de clínica; servidumbre de tránsito, franja poniente.



Obra Menor: Franja oriente de acceso vehicular a clínica, vista al sur.



Perfil Urbano, vista al norte, Avda. Tabancura