



INFORME DE TASACION

CAMINO MELIPILLA N° 17150

COMUNA DE MAIPU

REGIÓN METROPOLITANA

AGOSTO 2021

INFORME DE TASACION PROPIEDAD URBANA



N° TASACION : 072113_3014

FECHA TASACION : 2 de agosto de 2021

NOMBRE : INVERSIONES E INMOBILIARIA LUARC

DIRECCION:	CAMINO MELIPILLA N°17150	ROL: 2605-0002
COMUNA:	MAIPÚ	TIPO PROP: HABITACIONAL / COMER
AVALUO:	\$ 609.095.729	REGION METROPOLITANA
		DESTINO: BODEGA Y ALMACENAJE
		OCUPANTE: ARRENDATARIO

VALOR TASACION

Propiedad	Subtotal \$	Subtotal UF
Camino a Melipilla n° 17150	4.797.770.176	161.218
Total	4.797.770.176	161.218

VALOR DE TASACION	\$	UF
	4.797.770.176	161.218
Valor UF:	\$ 29.759,56	Fecha UF: 02-ago-21

RESUMEN

El presente informe corresponde a la valorización de una propiedad usada y actualmente arrendada, donde se encuentran las instalaciones del complejo deportivo "Canchas Asturias", esta emplaza en la vereda oriente de Camino a Melipilla N°17.150 esquina calle Esdras, comuna de Maipú, posee rol de avalúo 2605-0002 y destino (SII) Bodega y Almacenaje, compuesta por un terreno de superficie total de 33.070 m2, de forma irregular con topografía plana, cabe señalar que el terreno se divide de dos zonas, además esta afecto a expropiación por ensanche y por apertura de calle, y alberga una superficie construida en volumetría variada por un total de 416,63 m2, además de cierros perimetrales y canchas pasto sintético como obras complementarias. Se ubica en un sector mixto consolidado al uso residencial e industrial, posee acceso inmediato por Camino a Melipilla, que conecta con el enlace Av. Pajaritos y la Autopista Américo Vespucio, las que le proporcionan buena accesibilidad y conectividad.

El valor de la propiedad fue determinado por la enfoque de mercado, por comparación de referencias de ofertas de mercado vigentes a la fecha del informe, las cuales fueron analizadas y homologación a la propiedad en estudio, y enfoque de costo.




Javier Vergara

Valtin Capital Asesores Financieros

El tasador declara lo siguiente:

- 1.- Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
- 2.- Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación ni con las personas que participan en la operación.
- 3.- Que se ha inspeccionado la propiedad, por dentro y por fuera. La información en esta ficha es totalmente verdadera y no se ha obviado nada de importancia.
- 4.- Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener la propiedad y su vecindario están mencionados.
- 5.- Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparados por el tasador firmante, el cual no se hará responsable de cambio alguno que pueda ser hecho a este informe por personas distintas a este tasador.

I. IDENTIFICACION DEL SECTOR

SECTOR

Sector consolidado de carácter mixto residencial, comercial e industrial de densidad media, marcado principalmente por comercio variado y viviendas unifamiliares de 1-2 pisos de altura, con buena accesibilidad y conectividad por su cercanía a vías importantes como Camino a Melipilla y Avenida Cuatro Poniente, lo que garantiza el acceso al transporte público. Cuenta con urbanización compuesta por calzadas de asfalto y acera de hormigón, arborización formada y alumbrado público mediante postación corriente de hormigón. Se encuentra cercano a áreas verdes y equipamiento variado a escala comunal.

VALOR PROPIEDADES		DESARROLLO DEL SECTOR	
<input checked="" type="checkbox"/> Aumentando		<input checked="" type="checkbox"/> Expansión	<input type="checkbox"/> Remodelación
<input type="checkbox"/> Estable		<input type="checkbox"/> Estacionario	<input type="checkbox"/> Incierto
<input type="checkbox"/> Disminuyendo		<input type="checkbox"/> Disminuyendo	<input type="checkbox"/> Consolidado

USOS DEL SUELO

PROYECCION CAMBIO DE USO DE SUELO DE LOS TERRENOS
Probable <input type="checkbox"/> No Probable <input checked="" type="checkbox"/>
Tomando lugar de : a :

Especificar razones :

No se estima cambio probable de uso de suelo a corto plazo, considerando zonificación señalada en PRC de Maipú, trata de un sector apto por ubicación, configuración y condiciones de desarrollo del área para desarrollo habitacional, actividades comerciales con equipamiento variado, permite afirmar que se mantendrá el uso actual.

NORMATIVA :

ZONA EDIFICACION	Subdivisión predial mínima (m2) :	4000/ 2500
ZI-2 Zona Industrial y ZH-1 Habitacional Santa Ana de Chena.	Frente predial mínimo:	40 / 30
	Porcentaje Ocupación de suelo:	70% y 20%
	Coef. Máximo de Constructibilidad:	1 / 0.4
ZONA USO DE SUELO	Altura máxima (metros / pisos):	14 / 10,5
Mixto:	Estacionamientos y circulación:	OGUC
ZI-2 Industrial	Densidad bruta máxima (Hab/Has):	OGUC
ZH-1 Vivienda y Equipamiento	Antejardín:	30 y 7
	Sistema de Agrupamiento:	Aislado

ANTECEDENTES MUNICIPALES

PERM. EDIFICACION	: 16049	FECHA:	22-01-02	AÑO EDIFICACION	2002
RECEPCION FINAL	: 25	FECHA:	07-03-02	SUP. ORIGINAL	263,41 m²
PERM. AMPLIACION	: 19170	FECHA:	19-04-16	SUP. AMPLIACION	153,22 m²
RECEPCION FINAL	: 10	FECHA:	11-01-18	TOTAL EDIFICACION	416,63 m²
Acogida a DFL-2	-			Acogida a Ley Venta por pisos	-
DESTINO DEL BIEN RAIZ	: Bodega y Almacenaje				
ORIGEN DE LAS SUPERFICIES	: Antecedentes aportados por el mandante y visita in situ				

OBSERVACIONES :

Propiedad con destino Bodega y Almacenaje, sin embargo encontramos las instalaciones de un complejo deportivo para desarrollo y uso comercial. Las superficies de terreno y edificaciones en base a antecedentes aportados por el mandante, levantamiento parcial realizado en terreno, información del SII y documentación recopilada del expediente municipal en la DOM.

II. IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

TERRENO

FORMA	:	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular	Topografía :	<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Plana
DIMENSIONES	:	Frente :	113,40 m.	Fondo :	311,00 m.	
SUPERFICIE TERRENO	:	33.070,00 m ²				
LIMITES DE LA PROPIEDAD	:					
1.- AL NORTE	:	con calle Esdras		en:	311,00 m	
2.- AL SUR	:	con otros propietarios		en:	316,90 m	
3.- AL ORIENTE	:	con otros propietarios		en:	103,20 m	
4.- AL PONIENTE	:	con Camino a Melipilla		en:	113,40 m	
URBANIZACION COMPLETA	:	<input type="checkbox"/> Superior	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Inferior		
URBANIZACION PARCIAL	:	<input type="checkbox"/> S/Pavimento	<input type="checkbox"/> S/Alcantarillado	<input type="checkbox"/> S/Electricidad		
EXPROPIACION	:	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No			

OBSERVACION TERRENO Y EXPROPIACION

Terreno de morfología semirregular con topografía plana, posee una superficie total de 33,0070,00 m², se emplazado en dos Zonas "ZI-2" Zona Industrial y "ZH-1" Habitacional Santa Ana de Chena, y se rige por el Plan Regulador Comunal de Maipú y de acuerdo al PRC vigente, se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública en dos áreas, la primera por ensanche de Camino a Melipilla en una superficie de 2.3667,70 m² app y la segunda por apertura de calle por un total de 2.685,50 m², este apertura afecta a las Zonas "ZI-2" (1.342,75 m²) y "ZH-1" (1.342,75 m²), se recomienda aportar certificados correspondientes.

Origen de las superficies fueron obtenidas de acuerdo con antecedentes recopilados en el SII, visita in situ, levantamiento parcial realizado a través de imagen satelital e información aportada por el mandante.


DESCRIPCION PROPIEDAD


Corresponde a las instalaciones del complejo deportivo "Canchas Asturias". Se ubica en Camino a Melipilla N°17.150 esquina calle Esdras, comuna de Maipú, posee rol de avalúo N° 2605-0002 con destino (SII) Bodega y Almacenaje, con una superficie total de terreno de 33.070 m², se emplaza en zona urbana del plan regulador comunal vigente de la comuna en dos Zonas: la primera Zona Industrial ZI-2 que asocia terreno por una superficie de 23.746,37 m², en su interior alberga un volumen aislado "Casa original" de 263,41 m² en mal estado del cual se desconoce programa. Segunda Zona: Habitacional Santa Ana de Chena ZH-1, que asocia terreno por una superficie de 9.323,63 m², en su interior alberga un volumen aislado destinada a equipamiento - deporte denominado Oficinas y Servicios de 153,22 m² y un programa: Recepción; Oficina Administración / baño; Baño Hombres/ Mujeres y Camarín Hombres / Mujeres., para una superficie total construida de 416,63 m², además obras complementarias como cierros perimetrales y canchas pasto sintético. Cuenta con buena accesibilidad, está próxima a los ejes de este sector posee acceso inmediato por Camino a Melipilla, que conecta con el enlace Av. Pajaritos y la Autopista Américo Vespucio, todas vías estructurantes con permanente flujo vehicular, condición que le otorga buena accesibilidad.

Las medidas fueron obtenidas por levantamiento parcial realizado visita in situ, imagen satelital y corroboradas por antecedentes aportada por el mandante e información recopilada de rol de avalúo detallado del SII y expediente en la DOM de Maipú.

II. IDENTIFICACION DE LA PROPIEDAD

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Casa original		Habitacional
Estructura	Visita realizo con inspección exterior, ya que la casa esta tomada por ocupas, la cual han destruido. (posee P.E N°16,049 fecha 22-01-2002 y R.F N°25 fecha 07-03-2002.)	
Terminaciones	Se desconoce estado y nivel de terminaciones	
Instalaciones	Red eléctrica, red de alcantarillado y red de agua potable	
Estado	Mal estado de conservación, año 2002	

Oficina y Servicios		Volumen aislado y un programa: Recepción; Oficina Administración / baño; Baño Hombres/ Mujeres y Camarín Hombres / Mujeres.
Estructura	Fundación en hormigón, estructura elemento prefabricado tipo container metálico.	
Terminaciones	Pavimentos piso tablero madera, revestimiento exterior pintura e interior y cielos pintura sobre planchas de yeso cartón.	
Instalaciones	Red eléctrica, red de alcantarillado y red de agua potable	
Estado	Buen de conservación, año 2018	

INSTALACIONES

ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/> Unión a Colector <input type="checkbox"/> Fosa y Pozo	AGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> Unión a Matriz <input type="checkbox"/> Pozo Captación	GAS <input checked="" type="checkbox"/> Red Cañería <input type="checkbox"/> Red Particular
CALEFACCION <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	RED ELECTRICA <input type="checkbox"/> Corriente <input checked="" type="checkbox"/> Tablero Automático <input type="checkbox"/> Trifásica	ASCENSORES <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No
Tipo: Particular		

OBRAS COMPLEMENTARIAS

CIERROS EXTERIORES	: Reja malla acma, portón estructura de acero y hormigón micro vibrado
PAVIMENTOS EXTERIORES	: No posee
TERRAZAS	:
OTROS	:

OBSERVACIONES

El sector donde se localiza el inmueble cuenta con urbanización completa y en buen estado de conservación. Obras complementarias en buen estado de conservación.
--

DIRECCION :	CAMINO MELIPILLA Nº17150	COMUNA: MAIPÚ
VALOR UF :	29.759,56	TIPO PROPIEDAD : TERRENO

III. ENFOQUE DE MERCADO

1. REFERENCIAS DE MERCADO

Nº	Dirección referencial	Comuna	Superficie Terreno (m²)	Valor (UF)	Unitario Terreno UF/m²	Distancia Estimada	Tipo	Fecha Publicación	Fuente	Teléfono	Link
1	Sector Camino A Melipilla, Ciudad Satélite	Maipú	22.000	64.000	2,91	1.250 m	Oferta	06-06-21	Alaluf	22957 1073	www.portalinmo.com
2	Cerro Sombrero / Camino a Lonquén	Maipú	28.318	128.712	4,55	5.300 m	Oferta	23-03-21	Montalva Qui	22345 4100	www.locloc.com
3	Camino A Melipilla / Los Yacimientos	Maipú	25.256	176.972	7,01	4.200 m	Oferta	15-08-20	Gps Global Pr	22489 9000	www.portalinmo.com
4	Santa Marta 13800 - 14100	Maipú	17.971	73.800	4,11	4.000 m	Oferta	22-06-21	Montalva Qui	22201 9394	www.portalinmo.com
5	Cerro Sombrero, Maipú	Maipú	33.000	122.100	3,70	4.800 m	Oferta	10-07-21	Nexxos	99824 5328	www.portalinmo.com
6	Camino a Lonquén / Tres Poniente	Maipú	52.000	156.000	3,00	3.800 m	Oferta	12-09-20	Diagonal 2 Se	98528 3281	www.portalinmo.com
Promedio			29.758	120.264	4,04						

Homologación de Referencias Valor Unitario Terreno Industrial(UF/m²)	
Mínimo	3,25
Máximo	7,21
Mediana	5,38
Promedio	5,26

Homologación de Referencias Valor Unitario Terreno Habitacional (UF/m²)	
Mínimo	2,03
Máximo	4,94
Mediana	3,67
Promedio	3,58

Destino	Superficie Terreno m²	Unitario Terreno UF/m²
Industrial	22.404	5,26
Habitacional	10.666	3,58

COMENTARIOS DE MERCADO

Las ofertas detectadas consideran localizaciones en sectores aledaños con similares características en cuanto a ubicación, urbanización y normativa. Se utilizó el método de comparación de mercado consiste en recopilar ofertas actuales en las cercanías de la ubicación de la propiedad evaluada, con un mismo uso y con características homologables. Las fuentes de información corresponden a ofertas vigentes a la fecha. La muestra se compone por terrenos con superficies entre 17.500 m² a 52.000 m². Los valores oferta de terrenos en el sector fluctúan entre 2.9 UF/m² a 7.0 UF/m², para superficies de 29.500 m², con destinos sitios eriazos para uso comercial, industrial y habitacional. Se considera la referencia nº 1 como la más representativa, para un valor por comparación de 2.9 UF/m², sin embargo, esta posee menor superficie y se ubica en segunda línea. El valor unitario de terreno determinado responde al promedio de la homologación de referencias, el cual se estima acorde a su tipología, condición comercial, superficies asociadas y emplazamiento.

Al realizar la homologación de las referencias versus las características propias de la unidad analizada, determinamos una franja de valor entre 3.25 UF/m² a 5.38 UF/m², para propiedades industriales, y 2.03 UF/m² a 3.67 UF/m² para propiedades habitacionales, por las características de la propiedad en estudio, hemos determinado un valor por comparación en torno al promedio de la homologación de la muestra,

- Terreno Industrial 5,26 UF/m²
- Terreno Habitacional 3,58 UF/m²

considerando ajustes por superficie, orientación, características propias, emplazamiento, además de un ajuste por negociación previas a la transacción, y considerando que el lote se divide en dos superficies de acuerdo con el PRC vigente, se valoriza de acuerdo con las ofertas de mercado el terreno correspondiente a la Zona "ZI-2" Zona Industrial en razón de 6,06 UF/m² y la Zona "ZH-1" Habitacional Santa Ana de Chena en razón de 6,06 UF/m², considerando ajustes por usos, destino, superficie, forma y emplazamiento.

PLANO DE UBICACIÓN DE REFERENCIAS



DIRECCION : CAMINO MELIPILLA N°17150	COMUNA: MAIPÚ
VALOR UF : 29.759,56	FECHA 02-08-21
	TIPO PROPIEDAD : TERRENO

III. COSTO DE REPOSICION A NUEVO Y VALOR ACTUAL / COMERCIAL

Metodología

Para determinar el costo de reposición por metro cuadrado construido se ha utilizado los costo de mercado para este tipo de construcción. Una vez determinado el costo de reposición este se ha ajustado por uso y desgaste en función de la vida útil transcurrida y las curvas de Ross-Heidecke.

1. Construcciones	Estado	Sup.	Valor Reposición		%	Valor Construcción			
	conserv.	(m²)	CLP/m²	UF/m²	Deprec.	CLP/m²	UF/m²	CLP	UF
Casa original	6	263,41	523.768	17,6	100%	-	0,00	-	-
Oficina y Servicios	4	153,22	235.696	7,9	21%	185.799	6,24	28.468.000	957
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES		416,63	759.464	25,5		68.329	2,296	28.468.000	957

2. Obras Complementarias	Estado	Sup.	Valor Reposición		%	Valor Construcción			
	conserv.	(m² / ml)	CLP/m²	UF/m²	Deprec.	CLP/m²	UF/m²	CLP	UF
Cierros	4	840,00	32.736	1,1	59%	13.346	0,448	11.211.000	377
Canchas	4	4.900,00	36.009	1,2	36%	22.873	0,769	112.078.000	3.766
SUBTOTAL OBRAS COMPLEMENTARIAS		5.740,00	27.497.833	2,3		21.479	0,72	123.289.000	4.143

Nota. Lista de estados de conservación

Nº	Estado Construcción	Observaciones (parámetros)
1	Excelente	Nueva sin uso
2	Muy buena	Buen estado de conservación, con poco uso.
3	Buena	Buen estado de conservación, con remodelación reciente (Casino) y actualmente en uso (Casas).
4	Normal	Buen estado de conservación, con detalles menores, actualmente en uso
5	Regular	Regular estado de conservación, con detalles mayores.
6	Malo	Mal estado, no puede ser reparada, su valor comercial es de CLP \$0.

IV. ANEXOS

A. UBICACIÓN

Imagen Mapa Google Maps

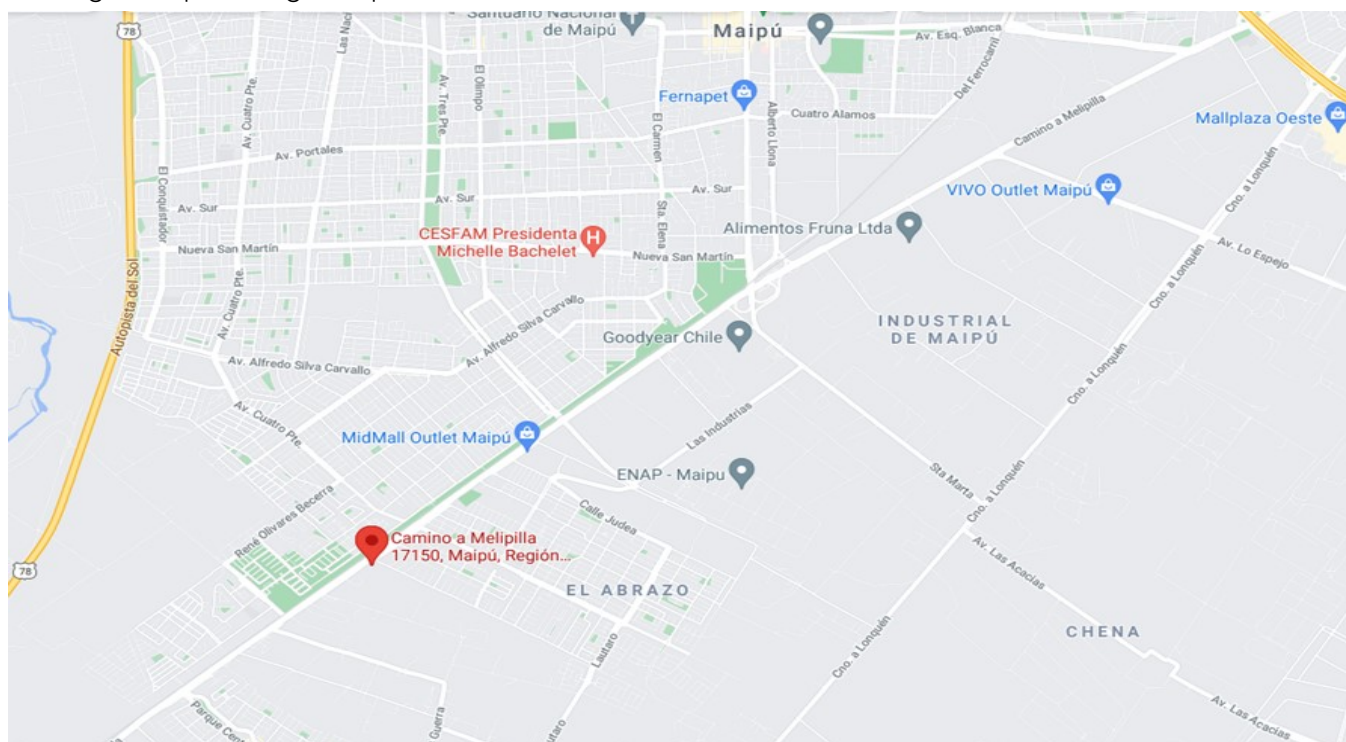


Imagen Satelital Google Earth





IV. ANEXOS

B. EMPLAZAMIENTO PROPIEDAD

1. Plano emplazamiento propiedad ubicada en Camino a Melipilla N°17150, comuna de Maipú, Región Metropolitana. Afecta a expropiación por ensanche y apertura de calle.



-  Superficie afecta utilidad publica por ensanche
-  Superficie afecta utilidad publica por apertura

IV. ANEXOS

C. FOTOGRAFIAS



VISTA EL SECTOR



VIS VISTA DE LA VIVIENDA



VISTA DE LA VIVIENDA



VISTA ACCESO A LAS CANCHAS



VISTA INTERIOR RECINTO



VISTA CANCHAS

IV. ANEXOS

C. FOTOGRAFIAS



VISTA CANCHAS



VISTA CANCHAS



VISTA CANCHAS



VISTA AREAS DE TRANSITO



VISTA AL VOLUMEN OFICINAS Y SERCIOS



VISTA INTERIOR BAÑOS

IV. ANEXOS

D. AVALUO FISCAL

1. Avalúo SII, propiedad Camino a Melipilla N°17.150 - Rol: 2605-2

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

12 de Agosto de 2021


Datos Generales					
Comuna		MAIPU		ROL	02605-00002
Dirección o Nombre de la Propiedad		CAMINO MELIPILLA 17150			
Nombre del Propietario		INVERSIONES E INMOBILIARIA LUARC			
Ubicación	URBANA	Destino	BODEGA Y ALMACENAJE	Serie	NO AGRICOLA


Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2021			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2	
Avalúo Total	\$ 597.152.687	Contribución Neta	\$ 1.624.256
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 0	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 37.322
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0
		Contribución Total	\$ 1.661.578

Avalúo Total Actualizado al 12/08/2021	\$ 609.095.729
--	----------------

2. Cartografía SII, propiedad Camino a Melipilla N°17.150 - Rol: 2605-2

CARTOGRAFIA DIGITAL SII MAPAS

 Catálogo Mapas
  Bienes Raíces
  Buscar Comunas
  Buscar Reavalúo
  Buscar Dirección
  Buscar Rol



Rol Predial: 2605-2
-33.548372 -70.781908

DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna: MAIPU
Dirección o Nombre de la Propiedad: CAMINO MELIPILLA 17150
Ubicación: URBANA
Destino: BODEGA Y ALMACENAJE

Catastro Valorizado

Avalúo Total: \$609.095.729
Avalúo Afecto: \$609.095.729
Avalúo Exento: \$0

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2021

El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Áreas Homogéneas RAV NO Agrícola 2018 (+)

Ocultar

IV. ANEXOS

E. PLAN REGULADOR

1. Emplazamiento PRC de Maipú Zonas ZI-2 y ZH-1, Propiedad en Camino a Melipilla N°17150



2. Normativa PRC de Maipú Zonas ZI-2 y ZH-1, Propiedad en Camino a Melipilla N°17150

Zona ZI-2 Industrial

ZI ZONAS INDUSTRIALES

Usos permitidos	Nombre	Usos permitidos y normas generales
ZI-1	Industrial Exclusiva	Actividades Productivas
ZI-2	Industrial de Transición Oriente	Equipamientos de salud: sólo servicios de atención ambulatoria. Equipamientos de educación: sólo centros de formación técnico - profesional.
ZI-3	Industrial de Transición Poniente	Otros equipamientos: B, C, D (excepto comercio B en lo correspondiente a "locales de abastecimiento diario") Macroinfraestructura sanitaria: según Art. 6.1.3.1. PRMS Viviendas: sólo cuidador, según PRMS.

Condiciones de edificación y subdivisión					
Condición de edificación	ZI-1 Industria	ZI-1 Equipamiento	ZI-2 Industria	ZI-2 Equipamiento	ZI-3 Equipamiento
Superficie predial mínima (m²)	1500	1500	4000	1500	1000
Frente predial mínimo (m)	35	30	40	30	25
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,7	0,7	0,5 molesta 0,7 otros	0,7	0,4
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,7	0,7	0,5 molesta 0,7 otros	0,7	0,4
Coefficiente de constructibilidad máximo	1,2	1,5	1	2,0	2,5
Coefficiente de área libre mínimo	0,2	0,1	0,3 molesta 0,2 otros	0,1	0,3
Porcentaje de arborización	10%	10%	15% molesta 10% otros	10%	15%
Altura de edificación máxima (m)	14	14	14	libre según rasantes	libre según rasantes
Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado	Aislado
Rosante	70°	70°	60°	70°	70°
Distanciamiento a medianeros (m)	Art. 6.1.3.1. y 3.2.1. del PRMS	Art. 6.1.3.1. y 3.2.1. del PRMS	Art. 6.1.3.1. y 3.2.1. del PRMS	Art. 6.1.3.1. y 3.2.1. del PRMS	Art. 6.1.3.1. y 3.2.1. del PRMS
Adosamiento máximo	No	No	No	OGUC	No
Antejardín mínimo (m)	10	10	15	10	10
	20 molesta industria molesta en calles colindantes con zonas habitacionales.		30 industria molesta en calles colindantes con zonas habitacionales.		



Zona ZH-1 uso Vivienda y Equipamiento


ZH ZONAS DE USO PREFERENTE VIVIENDA CON EQUIPAMIENTO ZH-1 Habitacional 1 (Santa Ana de Chena)

Usos permitidos	Grupo	Condiciones especiales
Comercio Minorista	B, C	B: sólo se permite restaurante, pub en cualquier parte de la zona. El resto de los usos sólo se localizará en colectoras o de mayor jerarquía. C: se permite sólo centro comercial, supermercado, venta de pollos asados, venta de carbón y leña, discotecas.
Culto	Todos	Se permite sólo en vías colectoras o de mayor jerarquía.
Cultura	Todos	
Deporte	Todos	Se prohíbe estadios.
Educación	Todos	Se permite sólo en vías colectoras o de mayor jerarquía.
Equipamiento	D	
Salud	B, C	Se permite sólo en vías colectoras o de mayor jerarquía.
Seguridad	B	Se permite sólo en vías colectoras o de mayor jerarquía.
Servicios Públicos	B	Se permite sólo en vías colectoras o de mayor jerarquía.
Servicios Profesionales	Todos	
Servicios Artesanales	A, C	C: sólo se permite jardines de plantas.
Social	-	
Vivienda y hospedaje	Todos	
Viabilidad y transporte	-	
Áreas Verdes	Todos	
Actividades Productivas	A	Se permite sólo actividades subroguecuaras de carácter artesanal, tales como cultivos, producción de huevos y otros.

Condiciones de edificación y subdivisión		
Condición de edificación	Vivienda	Equipamiento
Superficie predial mínima (m²)	2500	2500
Frente predial mínimo (m)	30	30
Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,2	0,5
Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,2	0,5
Coefficiente de constructibilidad máximo	0,4	1,0
Coefficiente de área libre mínimo	-	0,2
Altura de edificación máxima (m)	10,5	10,5
Sistema de agrupamiento	Aislado	
Rasante	70°	
Distanciamiento a medianeros (m)	5	5
Adosamiento máximo	No	No
Antejardín mínimo (m)	7	5
Densidad bruta mínima (hab/há)	0	-
Densidad bruta máxima (hab/há)	20	-

F. REFERENTES DE MERCADO



Sector Camino A Melipilla

Publicado hace 2 meses por [Alaluf](#)

UF 64.000

8.130750079

22000 m² totales

Publicación pausada

Información de la tienda

Alaluf
Vente

Ir a la tienda oficial de [Alaluf](#)


Código de la propiedad
3404

Consejos de seguridad

- Desde Portaimmobiliario.com, nunca te daremos contraseñas, PIN o códigos de verificación a través de WhatsApp, teléfono, SMS o email.
- Verifica que el inmueble exista y descifra si te dicen que necesitan vender o alquilar con urgencia.
- Revisa el rembolte de los e-mails para asegurarte que los envía [Bolsa.com Chile](#) no a otros.

Ubicación

Sector Camino A Melipilla, Maipú, RM (Metropolitana)



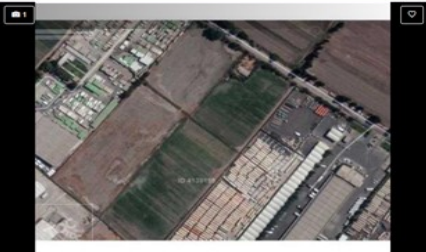
Maipú, Zona Industrial de Maipú, Maipú, RM (Metropolitana)

\$ 3.792.535.028

Ver ubicación

Publicado hace 2 meses por [Alaluf](#)

Publicación pausada



Información Básica

Metros construidos: 28.318 m²

Metros Ultras: 84,5 m²

Para publicar: 05-08-2021

Dividendo estimado: 610 Ofimes | [Simular](#)

Información Adicional

- Tiempo industrial de más de 20000 m² en comuna de Maipú. Excelente acceso a y con bulevar industrial.

Ver datos de contacto

Comparte

[Agregar a favoritos](#)

[Envía esta propiedad por email](#)

Comparte en [Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [WhatsApp](#)

[Avísanos si no está disponible](#)

Ver datos de contacto

Comparte

[Agregar a favoritos](#)

[Envía esta propiedad por email](#)

Comparte en [Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [WhatsApp](#)

[Avísanos si no está disponible](#)


Referencia N°1 www.portalinmobiliario.com/MLC-6

Referencia N°2 www.toctoc.com/propiedades/com

[illegible]

Referencia N°3 www.portalinmobiliario.com/venta/s

Referencia N°4 www.portalinmobiliario.com/venta/i



Industrial en Venta

Industrial En Venta en Maipú

Publicado hace 34 días


UF 122.100

\$ 3.658.203.711

33000 m² totales


[Contactar](#)

Información del vendedor

 **Nexicos**
Ventas

[Ver teléfono](#)

Ubicación

 **Cerro Sombrero, Zona Industrial de Maipú, Maipú, RM (Metropolitana)**

Simula tu crédito online [Nexicos](#)


- Ingresa tus datos y el valor de la propiedad.
- Si el banco pre-aprueba el crédito, te contactará para otorgártelo.

Trabaja con **Scotiabank**

[Simular crédito](#)

Consejos de seguridad

- Desde Portalinmobiliario.com, nunca te pediremos contraseñas, PINs o códigos de



Industrial en Venta

Maipú

Publicado hace 11 meses


UF 156.000

\$ 4.045.715.690

52000 m² totales


[Contactar](#)

Información del vendedor

 **Diagonal 2 Servicios Inmobiliarios**
Ventas

[Ver teléfono](#)

Ubicación

 **Maipú, Nueva San Martín, Maipú, RM (Metropolitana)**

Simula tu crédito online [Nexicos](#)

- Ingresa tus datos y el valor de la propiedad.
- Si el banco pre-aprueba el crédito, te contactará para otorgártelo.

Trabaja con **Scotiabank**

[Simular crédito](#)

Consejos de seguridad

- Desde Portalinmobiliario.com, nunca te pediremos contraseñas, PINs o códigos de

Referencia N°5 www.portalinmobiliario.com/MLC-6:

Referencia N°6 www.portalinmobiliario.com/venta/s