



CONCESIÓN AMÉRICO VESPUCIO ORIENTE TRAMO PRÍNCIPE DE GALES – LOS PRESIDENTES TRAMO 2

FASE 3: INFORME FINAL

ÍNDICE DE CONTENIDOS

<u>1</u>	<u>INTRODUCCIÓN.....</u>	<u>1</u>
<u>2</u>	<u>DESCRIPCIÓN DEL SECTOR EN ESTUDIO</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>RECOPIACIÓN Y REVISIÓN DE LOS ESTUDIOS Y ANTECEDENTES EXISTENTES</u>	<u>4</u>
3.1.-	Ministerio de Obras Públicas	4
3.2.-	Servicio de Vivienda y Urbanismo - SERVIU.....	4
3.3.-	Empresa de Transportes de Pasajeros Metro S.A.	4
3.4.-	Empresas de Obras Sanitarias.....	6
3.5.-	D.O.M. - Municipalidad	6
<u>4</u>	<u>PROPIEDAD DE LOS TERRENOS Y REQUERIMIENTOS DE EXPROPIACIONES</u>	<u>7</u>
4.1.-	Planchetas de la DOM - Municipalidad	7
4.2.-	Servicio de Impuestos Internos.....	7
4.3.-	Conservador de Bienes Raíces	7
4.4.-	Visita a terreno	7
4.5.-	Bienes Fiscales	7
<u>5</u>	<u>MONOGRAFÍA DE EXPROPIACIONES</u>	<u>9</u>
5.1.-	Metodología	9
5.2.-	Cuadro resumen de superficie de terreno	9
5.3.-	Cuadro resumen de superficie edificada	10
5.4.-	Cuadro resumen de Bienes Fiscales	10
5.5.-	Cuadro resumen por tipo de actuación	10
5.6.-	Bienes Fiscales	11
5.7.-	Sectores que pueden producir demora en la obtención de terrenos	12
5.8.-	Equipamientos Comunitarios afectados.....	12
<u>6</u>	<u>Catastro de Puntos Duros</u>	<u>13</u>
<u>7</u>	<u>INFORME PRE-PERICIAL - IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO</u>	<u>15</u>
<u>8</u>	<u>OBJETIVOS DEL INFORME PRE-PERICIAL.....</u>	<u>16</u>
<u>9</u>	<u>VALORIZACIONES</u>	<u>17</u>
9.1.-	Generalidades	17
9.2.-	Análisis del Valor del Terreno	17
9.2.1.-	Descripción de las Zonas Homogéneas	17

9.2.1.1.- Comuna de la Reina.....	17
9.2.1.2.- Comuna de Ñuñoa.....	19
9.2.1.3.- Comuna de Peñalolén	19
9.2.1.4.- Comuna de Macul	20
9.2.1.5.- Cuadro Resumen de Ancho entre Líneas Oficiales.....	20
9.2.1.6.- Cuadro Resumen de Zonas Homogéneas	21
9.2.1.- Valores Referenciales	25
9.2.2.- Valorización de las Zonas Homogéneas – Valor Unitario del Terreno	33
9.3.- Análisis del Valor de las Edificaciones	35
9.4.- Análisis del Valor de Establecimientos Educativos.....	36
9.5.- Análisis del Valor de Instalaciones Industriales	36
9.6.- Análisis del Valor de Plantaciones y/o Especies Forestales	36
9.7.- Análisis del Valor de Otros Ítems	37
9.8.- Fichas de pre valorización individual y Fotos de Lotes	37
<u>10 OTROS ALCANCES DEL ESTUDIO.....</u>	<u>38</u>
10.1.- Servicios	38
10.2.- Bienes Fiscales	38
10.3.- Equipamientos Comunitarios afectados	38
10.4.- Análisis de Sensibilidad – Factor de Riesgo.....	39
10.5.- Costos Administrativos.....	40
10.6.- Identificación de posibles conflictos	40
10.7.- Sectores sin Expropiación con posible demora en la obtención de terrenos	41
10.8.- Resultados del Informe Pre-pericial	41
<u>ANEXOS</u>	<u>42</u>
ANEXO Nº 1: Monografía de Expropiaciones	42
ANEXO Nº 2: Catastro de Puntos Duros	44
ANEXO Nº 3: Plano de Zonas Homogéneas	46
ANEXO Nº 4: Cuadro de Valores Referenciales.....	48
ANEXO Nº 5: Cuadros Resumen por Zona Homogénea y Lote.....	50
ANEXO Nº 6 Informes de Pre Valorización Individual y Fotos de Lote	52
ANEXO Nº 7: Otros Antecedentes	54

1 INTRODUCCIÓN

El Proyecto denominado ***“Concesión Américo Vespucio Oriente, tramo Príncipe de Gales – Los Presidentes”***, se encuentra en fase de desarrollo de Estudios de Ingeniería por parte del Ministerio de Obras Públicas, actualmente a nivel de perfil avanzado.

Esta Concesión Vial Urbana, consiste en la construcción y explotación de una concesión vial subterránea de tres vías por sentido, en una extensión aproximada de 5 kilómetros, comprendidos entre las inmediaciones de la Avenida Príncipe de Gales y la Avenida Los Presidentes, y que abarca las comunas de Ñuñoa, La Reina, Peñalolén y Macul.

En este contexto el Ministerio de Obras Públicas saca a licitación pública el ***“ESTUDIO ESTIMACIÓN DE COSTOS DE EXPROPIACIONES AMÉRICO VESPUCIO ORIENTE, TRAMO: PRÍNCIPE DE GALES – LOS PRESIDENTES”***, resultando adjudicataria la Consultora **APIA XXI Ingenieros y Arquitectos Consultores S.A.**, según Resolución de Adjudicación D.G.O.P. nº 594.

El Informe presentado en la Fase 3- Informe Final constituye un Resumen Ejecutivo y Volumen Compilatorio de los resultados obtenidos en la Fase 1- Informe de Avance y Fase 2- Informe de Estimación de Costos de Expropiaciones.

El objetivo fundamental de este Informe es elaborar un documento autosuficiente que aporte una visión clara y sencilla de las Expropiaciones necesarias para dar cabida completa a las obras de la futura Concesión Vial ***“Américo Vespucio Oriente, Tramo Príncipe de Gales – Los Presidentes”***.

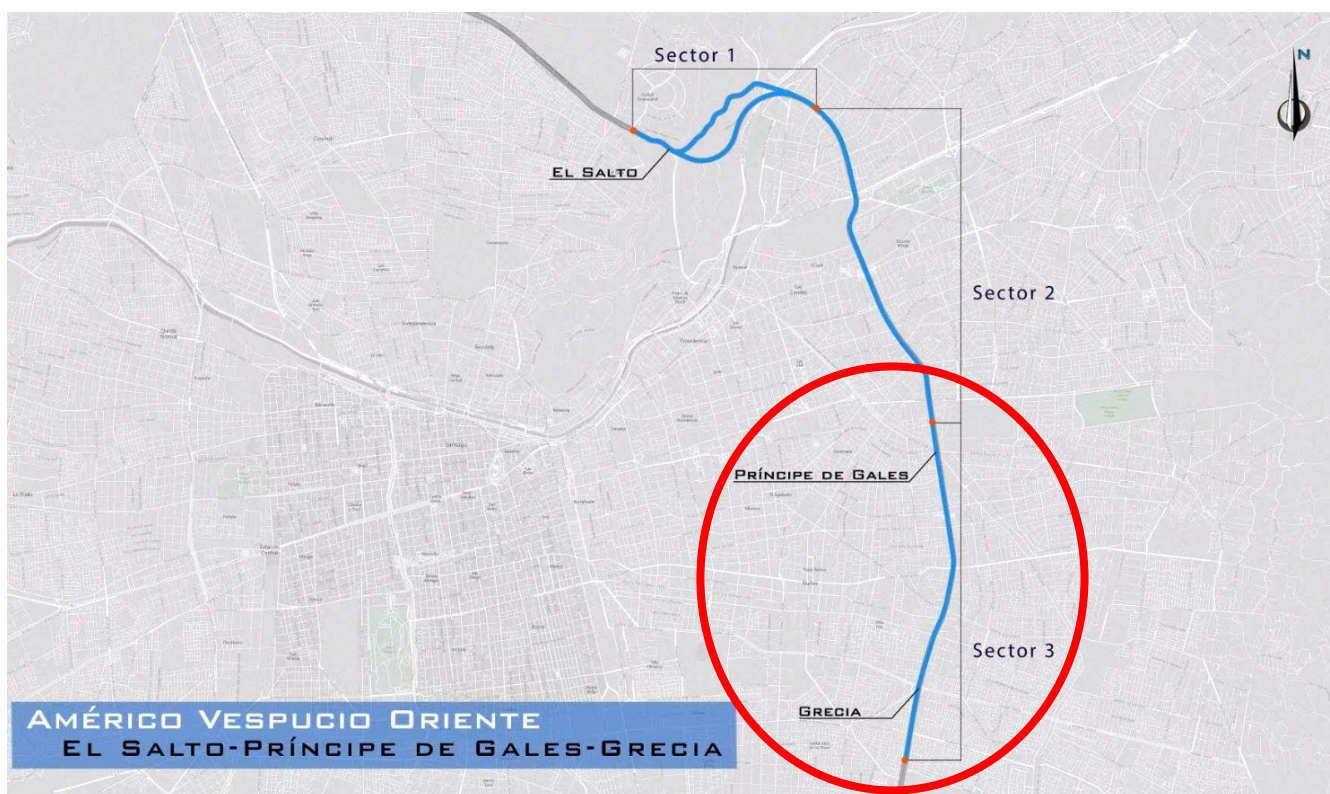
2 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR EN ESTUDIO

La Circunvalación Américo Vespucio (Ruta CH-70) es el anillo perimetral de la Región Metropolitana de Santiago. El objetivo general del Proyecto Américo Vespucio Oriente es incrementar y mejorar la infraestructura vial existente en la Región Metropolitana, brindando una solución integral a quienes transiten por el Sector Oriente de Santiago, mejorando los niveles de servicio de la arteria Américo Vespucio, que en la actualidad presenta elevados niveles de saturación de tráfico y congestión vehicular.

El tramo 1 (Sectores 1 y 2) del Proyecto Américo Vespucio Oriente, entre el sector de El Salto (Comuna Huechuraba y Recoleta) y Príncipe de Gales (Comuna de La Reina) con unos 9,3 km de longitud de trazado, se encuentra actualmente adjudicado y en Fase de Construcción con la elaboración de la Ingeniería de Detalle.

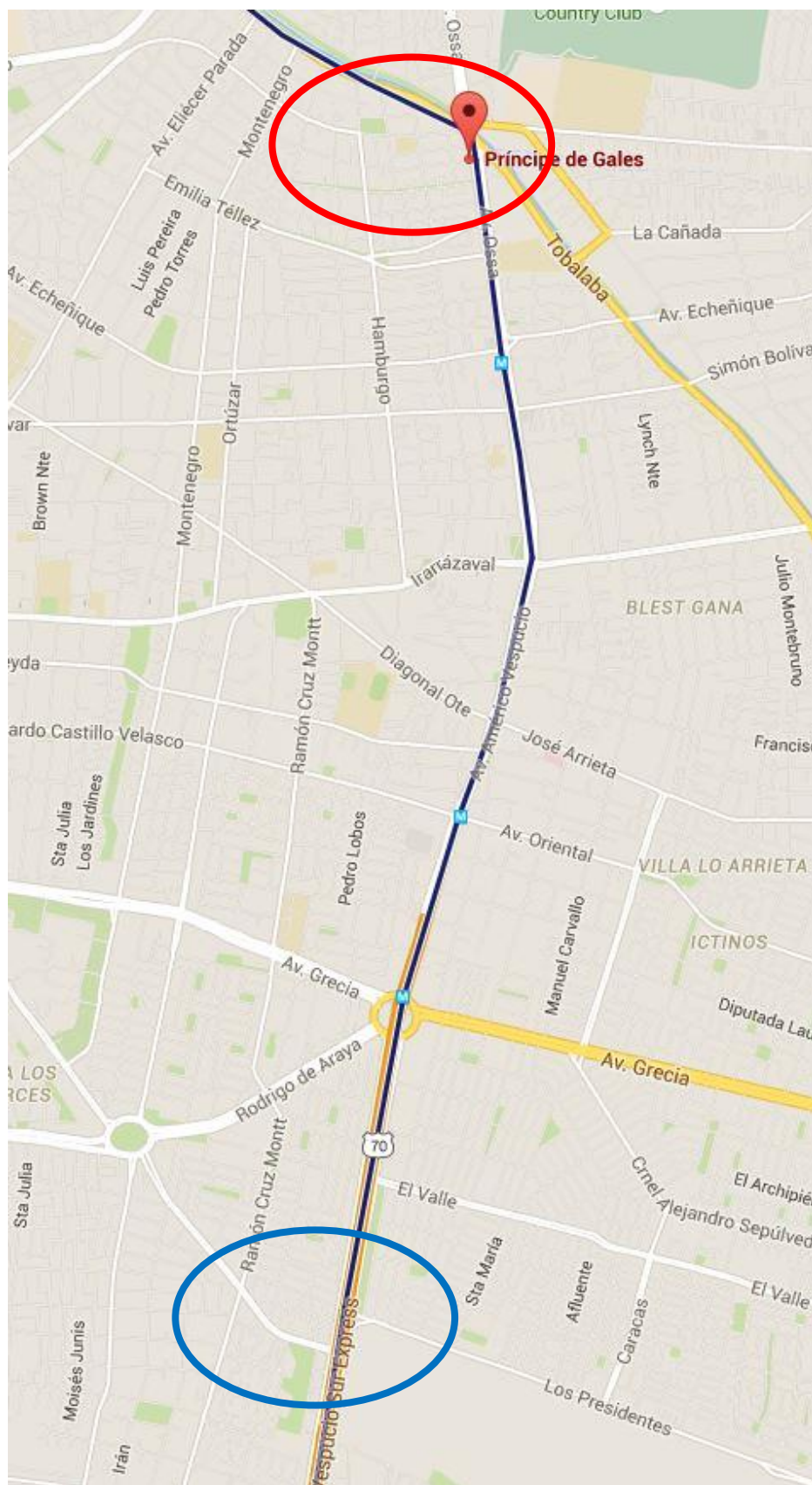
El tramo 2 del Proyecto Américo Vespucio Oriente (Sector 3), se ubica entre las calles Príncipe de Gales y Los Presidentes, atravesando las Comunas de Ñuñoa, La Reina, Peñalolén y Macul. Este Tramo 2 es objeto del presente Estudio a fin de estudiar las necesidades de terrenos asociadas a la Solución de Ingeniería y el monto total de los costos de expropiación.

Imagen nº 1: Esquema General de los tres sectores del proyecto Américo Vespucio Oriente



Fuente: Elaboración propia

Imagen nº 2: Tramo 2 del Proyecto Américo Vespucio Oriente.



Fuente: Elaboración propia sobre cartografía Google Maps

3 RECOPIACIÓN Y REVISIÓN DE LOS ESTUDIOS Y ANTECEDENTES EXISTENTES

Con la finalidad de definir la Faja Fiscal existente de la Avenida Américo Vespucio, o Avda. Ossa o Egaña según la comuna atravesada por el Proyecto, se recopilan y revisan los antecedentes de las expropiaciones anteriores que se pudieran traslapar con el sector en estudio. Todos los Antecedentes recopilados se adjuntan en el **Anexo nº 7- Otros Antecedentes**.

3.1.- Ministerio de Obras Públicas

Entre los Proyectos en curso cabe destacar el Proyecto de Expropiación de la **Concesión Vial Américo Vespucio – Oriente: Sector 2: Tramo: Puente Centenario – Avenida Príncipe de Gales**, actualmente en Fase de Ingeniería de Detalle elaborado por la Sociedad Concesionaria. En lo referido a las expropiaciones, actualmente este Sector del Proyecto AVO se encuentra con los Planos de Expropiaciones aprobados por el Inspector Fiscal del Estudio y las expropiaciones están en trámite por parte del MOP.

En el solape entre los Tramos 1 y 2 del Proyecto AVO, sector de Príncipe de Gales, se producen expropiaciones de Lotes por ambos proyectos ya que se trata de una zona de transición con actuaciones y expropiaciones por ambas concesiones. Este evento se deja graficado en los Planos de Expropiaciones identificando con un layer y achurado distinto las expropiaciones derivadas de las obras del Tramo 1 del Proyecto AVO, y además, las áreas que se expropiarán con el Tramo 1 se descuentan en el Tramo 2.

También se recopilan los planos de expropiaciones de la Concesión Vial Sistema Américo Vespucio Sur Sector 5 entre Avda. Vicuña Mackenna y la Avda. Grecia. Revisados los Planos de Expropiaciones de este proyecto se observa que no genera expropiaciones que se traslapen con las obras del Tramo 2 del Proyecto Américo Vespucio Oriente.

El lote nº 1 del proyecto *“Camino Circunvalación Américo Vespucio, Sector Rotonda Grecia”*, expropiado mediante Decreto nº 2.436 de fecha 18 de noviembre de 1998, se traslapa con el lote nº 72 del presente proyecto AVO Tramo 2. El referido lote nº 1 consta inscrito a favor del Fisco a Fj. 40.881, nº 41.675 del Año 2000 del CBR de Santiago y el plano tiene el nº 44.267 del CBR de Santiago. Las áreas expropiadas en este lote se descuentan en la Monografía de Expropiaciones del **Anexo nº 1**.

3.2.- Servicio de Vivienda y Urbanismo - SERVIU

Se analizan los proyectos y obras en curso por la Subdirección de Pavimentación y Obras Viales del SERVIU. Realizada la consulta anterior, no se encuentran proyectos en estudio por la referida Entidad que se pudieran traslapar con las obras del sector en estudio.

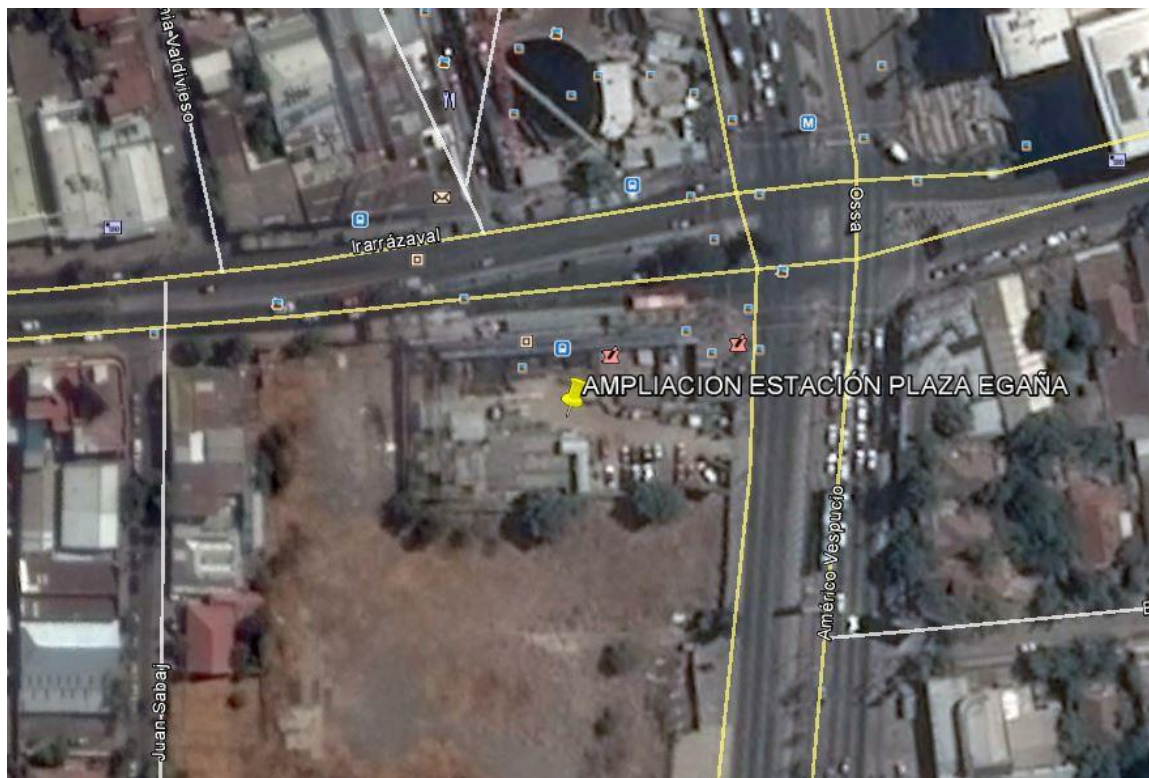
3.3.- Empresa de Transportes de Pasajeros Metro S.A.

En esta Sociedad se recaba toda la información referida a expropiaciones tramitadas por la Empresa de Transportes de Pasajeros Metro S.A., especialmente Planos y Decretos de Expropiación, que se pudieran traslapar con el sector en estudio.

Con fecha 7 de abril de 2016 se ingresa un oficio en la sociedad Metro S.A. a fin de recabar información sobre actuaciones llevadas a cabo por esta entidad que se pudieran traslapar con las obras del Proyecto AVO Tramo 2.

El Proyecto AVO Tramo 2 tiene una interferencia con las obras de Metro en la esquina de la Avda. Irarrázaval con Avda. Américo Vespucio por la ampliación de la estación Plaza Egaña y sus instalaciones para posibilitar la llegada a esta estación del Proyecto de la Línea 3.

Imagen n° 3: Ubicación de las obras de ampliación de la Estación Plaza Egaña



Fuente: Google Earth

En este sector de Plaza Egaña, la empresa Metro S.A. tramitó la expropiación de los siguientes Lotes:

- Lote 8L3 expropiado por Decreto n° 704 de 19/04/2012 e inscrito a Fj. 98.147, N° 64.818 del Año 2014 y con Plano de Expropiación archivado en el CBR de Santiago con el n° 49.364 del Año 2014.
- Lote 7L3 expropiado por Decreto n° 706 de 19/04/2012 e inscrito a Fj. 31.567, N° 47.942 del Año 2013 y con Plano de Expropiación archivado en el CBR de Santiago con el n° 48.166 del Año 2013.
- Lote 6L3 expropiado por Decreto n° 734 de 19/04/2012.
- Lote 5L3 expropiado por Decreto n° 707 de 19/04/2012.

Se expropiaron 4 propiedades con Roles de Avalúo Fiscal 3971-14, 3971-15, 3971-16 y 3971-17 actualmente fusionadas bajo el rol 3971-16. Copia de los Decretos de Expropiación de estos lotes se acompaña en el **Anexo n° 7** dentro de los Antecedentes del lote n° 80.

En este sector, la reposición de la vereda Poniente de la Avenida Américo Vespucio genera la expropiación de terreno dentro de la propiedad con Rol de Avalúo Fiscal n° 3971-16 ubicado en Avda. Irarrázaval n° 5679 y que figura en el SII a nombre de la Empresa de Transportes de Pasajeros Metro S.A. Esta afectación se individualiza como lote n° 80 en la Monografía de Expropiaciones dado que Metro S.A. es una empresa propiedad de la CORFO y del Estado de Chile pero que tiene, de acuerdo a su normativa, patrimonio propio por lo que se le aplican las normas generales de adquisición y disposición de bienes.

3.4.- Empresas de Obras Sanitarias

Con fecha 7 de abril de 2016 se ingresa un oficio en la sociedad Aguas Andinas S.A., concesionaria del Servicio Metropolitano de agua potable y alcantarillado de este sector, a fin de recabar información sobre actuaciones llevadas a cabo por esta entidad que se pudieran traslapar con las obras del Proyecto AVO Tramo 2. A la fecha de emisión del presente informe no se ha recibido respuesta a la referida consulta pero no existe constancia de interferencia con proyectos de obras sanitarias en el sector en estudio.

3.5.- D.O.M. - Municipalidad

En la D.O.M. de las Municipalidades involucradas, La Reina, Ñuñoa, Peñalolén y Macul, y en la página web del archivo Nacional de los Instrumentos de Planificación Territorial (<http://www.observatoriourbano.cl/>), se revisa el Instrumento de Planificación Territorial vigente en cada comuna, el ancho entre líneas oficiales de las calles involucradas en el estudio, las condiciones y línea de edificación y las zonificaciones de los terrenos en las áreas a intervenir por el proyecto. Adicionalmente se consulta la información urbanística del visor de Zonificación de Instrumentos de Planificación Territorial del MINVU, página web (<http://zonificacionipt.minvu.cl/>).

También se consulta la existencia de anteproyectos de edificación aprobados o permisos de edificación concedidos que se pudieran traslapar con las obras del sector en estudio y dar lugar a cesiones voluntarias que generen la necesidad de descontar esas áreas en los Planos de Expropiaciones.

Con fecha 6 de abril de 2016 se ingresan oficios en la D.O.M. de La Reina, Ñuñoa y Peñalolén a fin de levantar la información anteriormente referida. Las respuestas emitidas y los antecedentes aportados se ajduntan en el apartado de Consulta Entidades del **Anexo nº 7**.

4 PROPIEDAD DE LOS TERRENOS Y REQUERIMIENTOS DE EXPROPIACIONES

4.1.- Planchetas de la DOM - Municipalidad

En la Dirección de Obras Municipales de las comunas de Nuñoa, La Reina y Peñalolén se solicita la plancheta de propiedades y roles que grafica el catastro de propiedades urbanas de las referidas comunas. Se adjunta la plancheta de propiedades y roles en el **Anexo N° 7** en soporte digital.

Esta plancheta con la división predial refleja de manera referencial los deslindes, numeración y la geometría de las propiedades. La numeración de la plancheta D.O.M. se verifica con la numeración de las propiedades en terreno, y también, su correspondencia con la información existente en el Servicio de Impuestos Internos.

4.2.- Servicio de Impuestos Internos

En el Departamento de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos (en adelante S.I.I.) se revisan las ortofotos, croquis y/o planchetas de catastro o asignación de roles, los antecedentes de la manzana o sector donde se encuentre emplazado el inmueble y la carpeta individual de la propiedad que exista en dicho organismo, para determinar el Rol de Avalúo Fiscal del terreno y verificar si existen disgregaciones o unificaciones de rol. Igualmente se cotejarán los datos que el S.I.I. posea respecto al dueño del inmueble y a la superficie total del inmueble que se encuentra enrolada. También, se analizará la situación de los loteos o subdivisiones que pudieren existir, comprobando si existe asignación de roles y la vigencia de los mismos.

Una vez verificado el historial de cada propiedad y conocido el Rol de Avalúo Fiscal se utiliza la página web del Servicio de Impuestos Internos (<http://www.sii.cl>) para obtener el Certificado de Avalúo Fiscal. Del referido Certificado se obtiene el nombre del propietario, R.U.T., dirección o nombre de la propiedad, la comuna y el destino del predio con el que se individualizará el lote a expropiar en el Anteproyecto de Expropiaciones. Copia de estos Certificados se adjuntan en el **Anexo nº 7**.

4.3.- Conservador de Bienes Raíces

En el Conservador de Bienes Raíces de Santiago se examinan los planos de loteo, subdivisión y fusión archivados en el Registro de Propiedad a efectos de identificar de forma correcta las propiedades afectadas por el proyecto.

4.4.- Visita a terreno

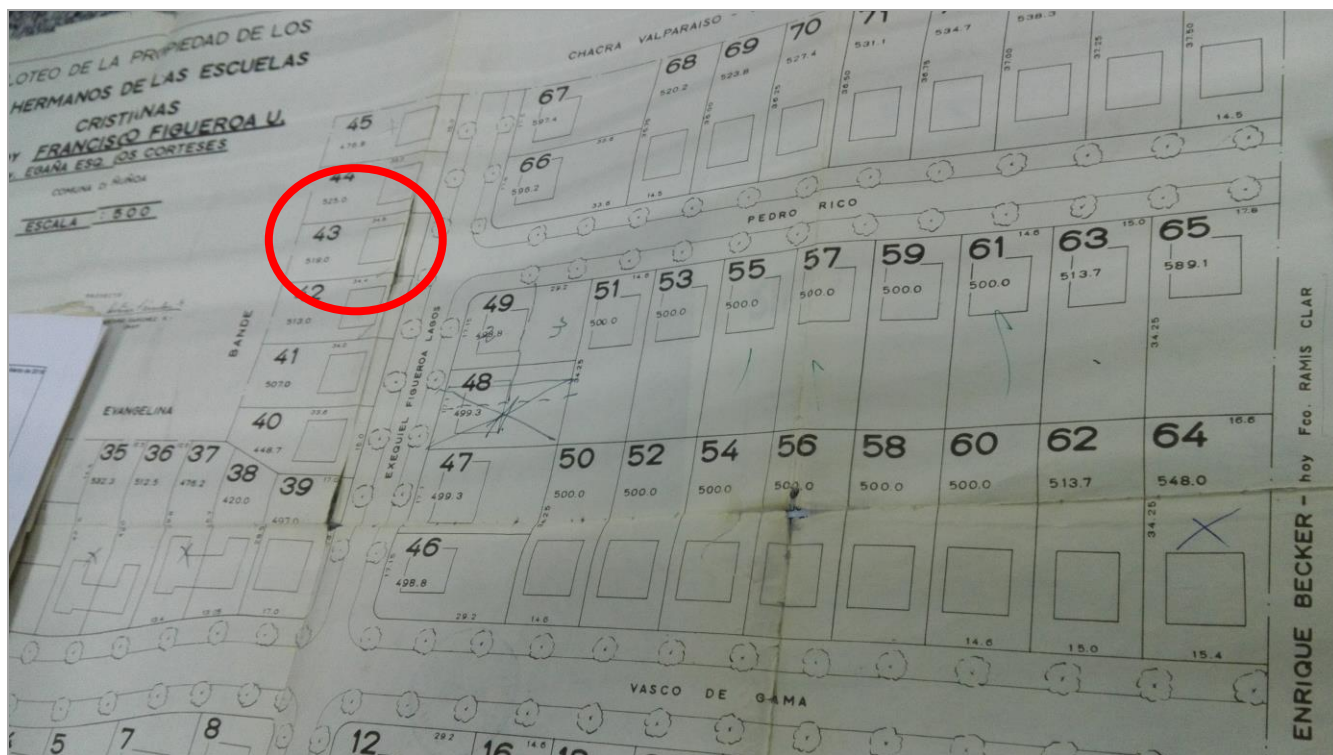
Los inmuebles afectados han sido visitados en terreno a fin de verificar su ubicación, dirección o nombre del predio, características, deslindes y la existencia de construcciones distinguiendo su uso, materialidad y estado de conservación.

4.5.- Bienes Fiscales

En las oficinas del Ministerio de Bienes Nacionales, en el Servicio de Impuestos Internos, Conservador de Bienes Raíces, y adicionalmente, mediante el catastro de inmuebles públicos, web (<http://www.catastro.cl/>), se verifica la existencia de propiedad fiscal que se pudiera traslapar con el proyecto.

Se afecta una propiedad fiscal, identificada en la Monografía de Expropiaciones como BN-1, ubicado en la Calle Exequiel Figueroa nº 896. Esta propiedad resultó expropiada con motivo de la construcción de la Avenida Américo Vespucio. Se trata del lote nº 43 del loteo de la propiedad de las Escuelas Cristianas graficada en el plano nº 5.435 de fecha 27/07/1947.

Imagen nº 4: Fotografía del plano de propiedad – Lote nº 43 del plano de loteo



Fuente: CBR Santiago – Plano nº 5.435 de 27/07/1947

Con fecha 7 de abril de 2016 se ingresa un oficio en el Ministerio de Bienes Nacionales a fin de recabar información sobre el Decreto, Plano y cualquier antecedente sobre el nombre del actual ocupante o morador del inmueble. Con fecha 14 de abril de 2016 el MBN responde a la consulta informando que en el inmueble fiscal existe una radicación en favor del Sr. Ejenor Andrés Escobar Caroca por un plazo de dos años en virtud de Resolución Exenta nº 1.645 de fecha 22 de abril de 2013. Este inmueble resulta ser una casa habitación fiscal, asignada a un funcionario del Ministerio de Obras Públicas mediante Resolución Exenta nº 948 de fecha 30 de marzo de 2010. Esta asignación se realiza por períodos de dos años renovables, salvo que el Servicio requiera el Inmueble Fiscal para otro uso o fin.

Con fecha 31 de marzo de 2016 se ingresa al Servicio de Impuestos Internos a través del procedimiento de acceso a información, previsto en la Ley 20.285, una consulta referida al Rol de Avalúo Fiscal de esta propiedad y a su posible cabida y deslindes. El SII emite una respuesta informando que este inmueble no tiene Rol de Avalúo Fiscal, y por ende, no tiene información asociada en su base de datos.

Esta propiedad consta inscrita a favor del Fisco a Fojas nº 12.696, nº 14.426 de 1976. En el CBR de Santiago se revisa esta inscripción de dominio y continua vigente a nombre del Fisco en virtud de expropiación realizada al Sr. Gastón Ugarte Corvalán. Esta inscripción de dominio se acompaña en el **Anexo nº 7**.

5 MONOGRAFÍA DE EXPROPIACIONES

5.1.- Metodología

En este apartado se realiza un análisis de los sectores que corresponden a Bienes Nacionales (Bienes Nacionales de Uso Público o Bienes Fiscales) y los terrenos de propiedad privada con la finalidad de determinar la superficie de expropiación que requiere el Proyecto **“Concesión Américo Vespucio Oriente, tramo Príncipe de Gales – Los Presidentes”**. En el **Anexo nº 1** se acompañan la **Monografía de Expropiaciones** identificando todas las propiedades afectadas a nivel de Lote mediante su Rol de Avalúo Fiscal del Servicio de Impuestos Internos y del Conservador de Bienes Raíces.

La Monografía de Expropiaciones es una representación fiel de la realidad y contienen la ubicación de los cercos, edificaciones, construcciones y todo elemento que deba ser representado planimétricamente y que contribuya a la comprensión del bien a expropiar, tales como nombre de calles, caminos públicos, plazas y parques, vías de ferrocarril, elementos singulares de la traza, cursos de aguas naturales o artificiales, etcétera..... Los Planos de Expropiaciones están elaborados a partir de la Topografía 1:1.000 aportada como Antecedente en las Bases de Licitación.

La Monografía de Expropiaciones se realizan en Formato A-1 Escala 1:1.000 y versión reducida a color A-3, con su correspondiente archivo digital, conforme a lo indicado en el apartado de gráfica de planos del Instructivo *“Requerimientos mínimos para la elaboración de un Estudio de Expropiaciones a nivel de Proyecto Definitivo (Versión Junio de 2011)”*.

Los planos se confeccionan mediante un software AutoCad y en formato DWG. Adicionalmente el consultor entrega un **fichero en archivo .KMZ de Google Earth** graficando la ubicación de los Lotes.

Complementando la Monografía de Expropiaciones se incluye en su primera lámina un Plano de Ubicación General y un Cuadro Resumen de expropiación donde se individualiza el lote a expropiar mediante el nombre del propietario, Rol de Avalúo Fiscal, dirección o nombre del predio, superficie de terreno, lado, superficie edificada y las observaciones relevantes desde el punto de vista expropiatorio.

5.2.- Cuadro resumen de superficie de terreno

En la siguiente Tabla se adjunta un resumen del número de lotes y la superficie de terreno expropiada por Comuna:

Tabla nº 1: Cuadro Resumen de Superficies a expropiar por Comuna (Sin considerar el BN-1)

COMUNA	Nº LOTES	SUPERFICIE TERRENO (m ²)	PORCENTAJE (%)
ÑUÑO A	42	15.821	42,26
LA REINA	31	11.123	29,71
PEÑALOLÉN	28	10.493	28,03
MACUL	0	0	0
TOTAL	101	37.437 m²	100 %

Fuente: Elaboración propia

De este análisis preliminar de necesidades de terreno para las obras se pudo concluir que en la Comuna de **Macul no se generan expropiaciones**. **Ñuñoa es la Comuna donde resultan más expropiaciones de terreno y lotes**, a continuación se sitúa la Comuna de Peñalolén, y finalmente, la Comuna con menos necesidades de terreno a expropiar es La Reina.

5.3.- Cuadro resumen de superficie edificada

Con apoyo de la Topografía del Proyecto, la Ortofoto del Sector, el programa Google Earth y visitas a terreno se realiza calcula la superficie de edificación afectada considerando los pisos o de las edificaciones, y además, distinguiendo por uso predominante y materialidad de la edificación. En la siguiente Tabla se muestra un cuadro con la superficie edificada afectada en cada Comuna y su porcentaje de incidencia sobre el total.

Tabla n° 2: Cuadro Resumen de Superficie Edificada por Comuna (Sin considerar el BN-1)

COMUNA	SUPERFICIE EDIFICADA (m ²)	PORCENTAJE (%)
ÑUÑO A	7.556	41,47
LA REINA	5.097	27,97
PEÑALOLÉN	5.567	30,56
MACUL	0	0
TOTAL	18.220 m²	100 %

Fuente: Elaboración propia

Del análisis de la superficie edificada afectada por Comuna se pude concluir que es en **la Comuna de Ñuñoa donde resultan más expropiaciones de edificaciones, a continuación se sitúa la Comuna de Peñalolén, y en último lugar La Reina.** La mayoría de las edificaciones afectadas tienen un uso comercial sin que el impacto sobre edificaciones habitacionales sea muy significativo. Los Lotes con uso predominante habitacional están ubicados en el sector de Rosita Renard con Tobalaba de la Comuna de Ñuñoa (Lotes n° 1 al 15).

5.4.- Cuadro resumen de Bienes Fiscales

En la siguiente Tabla se adjunta un resumen con la superficie de terreno y edificadad de los bienes fiscales afectados por el Proyecto AVO Tramo 2:

Tabla n° 3: Cuadro Resumen BN-1

COMUNA	Nº LOTES	SUPERFICIE TERRENO (m ²)	SUPERFICIE EDIFICADA (m ²)
ÑUÑO A	1	348	210

Fuente: Elaboración propia

5.5.- Cuadro resumen por tipo de actuación

En la siguiente Tabla se muestra un cuadro con la superficie de terreno expropiada según el tipo de actuación prevista en el Proyecto de Ingeniería.

Tabla n° 4: Cuadro Resumen de Superficie de terreno por tipo de actuación (Sin considerar el BN-1)

TIPO	Nº LOTES	SUPERFICIE TERRENO (m ²)	PORCENTAJE (%)
DISEÑO	72	19.825	52,96
PIQUES	21	10.558	28,20
CAVERNAS	8	7.054	17,84
TOTAL	101	37.437 m²	100 %

Fuente: Elaboración propia

En la Monografía de Expropiaciones se diferencia el tipo de actuación con distinto achurado de los Lotes, y además, en los Layer del dibujo también se distingue la afectación de los Lotes en función del tipo de actuación.

5.6.- Bienes Fiscales

Se afecta una propiedad fiscal, identificada en la Monografía de Expropiaciones como lote nº BN-1, ubicada en la Calle Exequiel Figueroa nº 896 lote 5 que resultó expropiada con motivo de la construcción de la Avenida Américo Vespucio. Se trata del lote nº 43 del loteo de la propiedad de las Escuelas Cristianas graficada en el plano nº 5.435 de fecha 27/07/1947.

Esta propiedad consta inscrita a favor del Fisco a Fojas nº 12.696, nº 14.426 de 1976. Copia de la inscripción de dominio se acompaña en el **Anexo nº 7** junto con el resto de antecedentes de esta propiedad fiscal.

Imagen nº 5: Fotografía del Lote nº BN-1



Fuente: Elaboración propia

Con fecha 7 de abril de 2016 se ingresa un oficio en el Ministerio de Bienes Nacionales a fin de recabar información sobre el Decreto, Plano y cualquier antecedente sobre el nombre del actual ocupante o morador del inmueble. Con fecha 14 de abril de 2016 el MBN responde a la consulta informando que en el inmueble fiscal existe una radicación en favor del Sr. Ejenor Andrés Escobar Caroca por un plazo de dos años en virtud de Resolución Exenta nº 1.645 de fecha 22 de abril de 2013. Este inmueble resulta ser una casa habitación fiscal, asignada a un funcionario del Ministerio de Obras Públicas mediante Resolución Exenta nº 948 de fecha 30 de marzo de 2010. Esta asignación se realiza por períodos de dos años renovables, salvo que el Servicio requiera el Inmueble Fiscal para otro uso o fin.

5.7.- Sectores que pueden producir demora en la obtención de terrenos

En terrenos que sean Bienes Nacionales de Uso Público, donde no se vayan a tramitar expropiaciones, no se aprecian tomas ilegales y/o campamentos que pudieran afectar la obtención de los terrenos necesarios para las obras.

5.8.- Equipamientos Comunitarios afectados

En el Lote nº 76, Calle El Lago nº 5720, se ubica la Comisaría nº 23 de la Policía de Investigaciones Científicas de Peñalolén. Este Equipamiento tiene una afectación de terreno por la construcción de una vereda y una pequeña construcción adosada al muro de cierre.

El inmueble es propiedad de la Municipalidad de Peñalolén y se encuentra entregado en comodato para destinarlo al funcionamiento de la 23ª Comisaría de Investigaciones por un plazo de 99 años en virtud de Acuerdo del Consejo Municipal en Sesión Ordinaria nº 35 de fecha 07-01-2010.

Imagen nº 6: Acuerdo del Consejo Municipal de Peñalolén

"A través del presente documento, me permito solicitar a Ud. someter a la aprobación Honorable Concejo Municipal, la entrega en comodato por el plazo de 99 años del inmueble de propiedad municipal ubicado en calle El Lago N°5720, a la Policía de Investigaciones de Chile para destinarlo exclusivamente al funcionamiento de la 23ª Comisaría de Investigaciones de Chile de Peñalolén, actualmente denominada como Brigada de Investigaciones Criminal de Peñalolén.

Cabe señalar que, en la actualidad, el referido inmueble se encuentra ocupado por la referida institución para los fines ya señalados, en virtud de Decreto Alcaldicio N°1300/566 de 224.06.88 y Decreto Alcaldicio N°1300/2262 de 23.06.98, este último que modificó el decreto anteriormente señalado respecto al plazo de vigencia del contrato, renovándolo por el plazo de 10 años hasta el 24 de junio de 2008, por lo que dicho contrato se encuentra vencido, resultando indispensable su otorgamiento".

Fuente: Portal de Transparencia de la Comuna de Peñalolén

Con fecha 6 de abril de 2016 se ingresa un oficio en la D.O.M. de Peñalolén a fin de recabar información sobre los antecedentes y periodo de vigencia del comodato arriba indicado. A la fecha de elaboración de este informe no se ha recibido respuesta a la consulta.

El Lote nº 77 se trata de un Equipamiento Comunitario denominado Complejo Deportivo Municipal Honorino Landa ubicado en la C/ Península nº 1.961, Comuna de Peñalolén.

Se trata de un predio propiedad de la Municipalidad de Peñalolén y administrado por la Corporación Municipal de Deportes y Recreación de la Comuna. El referido Equipamiento Deportivo tiene una afectación de terreno por la construcción de una vereda y un pique de construcción ubicado en un terreno eriazos aledaño a las instalaciones deportivas. No se afectan edificaciones ni las instalaciones deportivas.

6 Catastro de Puntos Duros

Una vez identificados y delimitados los lotes a expropiar, la Consultora realiza una visita a terreno a fin de identificar aquellos puntos existentes en el sector en estudio que pudieran revestir alguna complejidad en las expropiaciones.

Para ello se realizan una serie de trabajos de reconocimiento en terreno a fin de identificar establecimientos de educación o centros comunitarios, Iglesias, Hospitales o servicios de atención de salud, estaciones de servicio, Monumentos Históricos y/o Monumentos Públicos, y en general, cualquier terreno que pudiera revestir alguna complejidad desde el punto de vista del proceso expropiatorio y/o condicionar la Ingeniería del Proyecto.

En la siguiente Tabla se adjunta un cuadro resumen con el catastro de puntos duros. **En negrita sobre fondo azul se señalan los puntos duros que resultan afectados por las obras del Tramo 2 AVO y el resto son los puntos que imponen limitaciones y condicionan la solución de la Ingeniería del Proyecto.**

Tabla nº 5: Cuadro Resumen de Puntos Duros

PUNTO DURO	DESCRIPCIÓN	Nº LOTE	COMUNA
1	Condominio de 5 pisos y subterráneo. Rosita Renard 1855	-	Ñuñoa
2	Estación de servicio COPEC y cafetería. Avda. Tobalaba, nº 5439.	16	Ñuñoa
3	Estación de servicio SHELL, centro de lavado y sala de ventas. Avda. Ossa nº 1.609. Expropiación Total	27	La Reina
4	Colegio La Salle. Avda. Ossa nº 1.349. Centro educativo	-	La Reina
5	Colegio Teresiano Enrique De Ossó. Avda. Ossa nº 1.157. Centro educativo	-	La Reina
6	Colegio Victor Domingo Silva. Avda. Ossa nº 840. Centro educativo	-	La Reina
7	Estación de servicio y local comercial de repuestos y accesorios del rubro automotriz	-	Ñuñoa
8	Hogar de acogida de ancianos Niño Jesús. Edificio religioso. Fundación Las Rosas	-	Ñuñoa
9	Camino de acceso al loteo habitacional de 3 casas sin expropiar. Avda. Ossa 668.	32	Ñuñoa
10	Estación de servicio y local comercial de repuestos y accesorios del rubro automotriz	-	Ñuñoa
11	Parroquia La Natividad del Señor. Avda. Ossa 479	-	La Reina
12	Estación de bomberos nº 3 Nuñoa. Avda. Ossa 430	-	Ñuñoa
13	Colegio Santa Catalina Laboure. Doctor Genaro Benavides 5663	-	La Reina
14	Proyecto inmobiliario en desarrollo. Actualmente en fase de derribo de las edificaciones existentes. Egaña 240 y 260.	44 - 45	La Reina
15	Estación de servicio	-	Ñuñoa
16	Escuela nº 224 Colegio Hermanas del Niño Jesús. Avda. Ossa 580	-	La Reina

PUNTO DURO	DESCRIPCIÓN	Nº LOTE	COMUNA
17	Estación de servicio	-	Peñalolén
18	Estación de servicio PETROBRAS. Américo Vespucio 1.001	68	Ñuñoa
19	Centro Médico Asociación Chilena de Seguridad (ACHS Grecia). Avda. Américo Vespucio, nº 1.476. Expropiación Total	71	Peñalolén
20	Estación de servicio SHELL. (* Solo se afecta terreno)	75	Peñalolén
21	23 A ComisaríaPDI. C/ El Lago nº 5720 (* Solo se afecta terreno y una pequeña construcción adosada al muro de cierre)	76	Peñalolén
22	Complejo Deportivo Municipal Honorino Landa. C/ Península nº 1.961 (* Solo se afecta terreno)	77	Peñalolén
23	Colegio Jesús Servidor. Centro educativo.	-	Peñalolén
24	Estación de bomberos Peñalolén	-	Peñalolén
25	Estación de servicio COPEC	-	Peñalolén

Fuente: Elaboración propia

Como resultado del trabajo anterior se realiza un **Catastro de Puntos Duros** que se incorpora a los **Planos de Expropiaciones** del **Anexo nº 1** como Punto Duro nº 1, nº 2, nº 3 etc., y también se entrega un **fichero en archivo .KMZ de Google Earth** graficando su ubicación en el **Anexo nº 2**.

En el **Anexo nº 2** se acompaña una **Ficha Resumen de Puntos Duros** especificando su ubicación, uso y descripción, superficie aproximada, zonificación, antigüedad y estado de conservación, materialidad, normativa asociada, set fotográfico y un análisis de la implicancia de su posible afectación.

7 INFORME PRE-PERICIAL - IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

- **1) OBRA EN ESTUDIO:** Proyecto Américo Vespucio Oriente
- **2) TRAMO:** Tramo 2. Príncipe de Gales – Los Presidentes (Sector 3)
- **3) COMUNAS:** La Reina, Ñuñoa, Peñalolén y Macul **REGIÓN:** METROPOLITANA
- **4) ETAPA DE DESARROLLO:** Estudios de Ingeniería a nivel de perfil avanzado
- **5) VERSIÓN:** Versión C **FECHA ELABORACIÓN ESTUDIO:** 12/08/2016

8 OBJETIVOS DEL INFORME PRE-PERICIAL

Los objetivos fundamentales del presente informe son los siguientes:

- Recopilación de información de los Instrumentos de Planificación Territorial existentes en el sector en estudio.
- Análisis de las características de los terrenos en evaluación, tanto en sus condiciones topográficas y morfológicas, como de su normativa vigente (zonificación, destino y uso de suelo permitidos) y uso actual de éstos.
- Recopilación de información de valores referenciales, para efectos de distinguir los sectores en estudio, en función de un valor de suelo según sus características de zonificación, destino y uso que permitan obtener los valores de mercado de terrenos para las áreas afectas a expropiación.
- Identificar posibles problemáticas que se puedan suscitar durante el proceso de expropiación.
- Identificar los factores que podrían hacer variar los montos determinados en el presente estudio y otorgar un porcentaje de incidencia en la variación de dicho monto.
- Estimar los montos de indemnización que se deberán pagar por concepto de expropiación y demás compensaciones, para obtener los terrenos necesarios para la ejecución de las obras.

9 VALORIZACIONES

9.1.- Generalidades

A lo largo de este informe se analizan las características del sector en estudio que inciden en la determinación del valor de mercado de los terrenos y bienes que serán afectados por las expropiaciones del proyecto, de modo de establecer los costos asociados y anticipar posibles conflictos que se pudieran presentar con la tramitación de las expropiaciones del proyecto o con sus valorizaciones.

Con carácter previo a la determinación de los valores unitarios del terreno es necesario identificar y delimitar Zonas Homogéneas (ZH) de acuerdo a las condiciones urbanísticas y zonificación de los terrenos, establecidas en el Instrumento de Planificación Territorial vigente en cada Comuna intervenida en el proyecto en estudio.

La delimitación de las Zonas Homogéneas se realiza en base a los Planes Reguladores Comunes (PRC), Planes Seccionales (caso de existir) y el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRM). La información urbanística se extrae de las respectivas Direcciones de Obras Municipales y del visor de Zonificación de Instrumentos de Planificación Territorial del MINVU, página web (<http://zonificacionipt.minvu.cl/>). La delimitación de las Zonas Homogéneas se grafica en un plano CAD y un fichero KMZ de Google Earth que se adjunta dentro del **Anexo nº 3**.

Para la determinación del valor unitario de los terrenos, en cada Zona Homogénea, se procede según el **método comparativo o valor de mercado**, esto es, realizando un estudio del valor de las distintas ventas, ofertas y expropiaciones en el sector para propiedades de similares características, generando de esta manera un valor promedio o ponderado que se adopta como **valor de mercado para los terrenos de la respectiva Zona Homogénea (ZH)**.

En la determinación del valor unitario del terreno, a cada valor referencial se le asigna un peso o contribución al valor unitario del terreno en función de su ubicación respecto al proyecto, la fecha de la transmisión u oferta y las características del terreno tasado (superficie del predio, topografía, accesos, geometría, etc ...) a fin de ponderar que valores referenciales tienen mayor incidencia y representan con mayor grado de confianza el valor unitario de cada Zona Homogénea.

Con la información de los Valores Referenciales, la normativa vigente, los antecedentes del mercado y del sector a tasar, el Jefe del Proyecto y Perito Tasador realiza la determinación del valor unitario de cada Zona Homogénea y la valorización de cada Lote a expropiar para dar cabida completa a las obras del proyecto.

9.2.- Análisis del Valor del Terreno

9.2.1.- Descripción de las Zonas Homogéneas

9.2.1.1.- Comuna de la Reina

El Plan Regulador Comunal de La Reina fue aprobado por Decreto Alcaldicio nº 65, de fecha 13 de septiembre de 2001, publicado en el Diario Oficial del 22 de noviembre de 2001. Este PRC ha sufrido una Modificación en 2010 en el sentido de ajustar las normas urbanísticas, orientar y organizar el desarrollo de zonas, actualizar el instrumento conforme a la evolución de la normativa general y reemplazar los planos del PRC. Esta Modificación fue publicada en el Diario Oficial con fecha 9 de septiembre de 2010.

Las zonificaciones afectadas en este Comuna son las siguientes:

- **Zonas de Equipamiento y Residencial Complementario:** Zonas B, C-2 y C-3
- **Zonas Residenciales con Equipamiento restringido:** Zona C

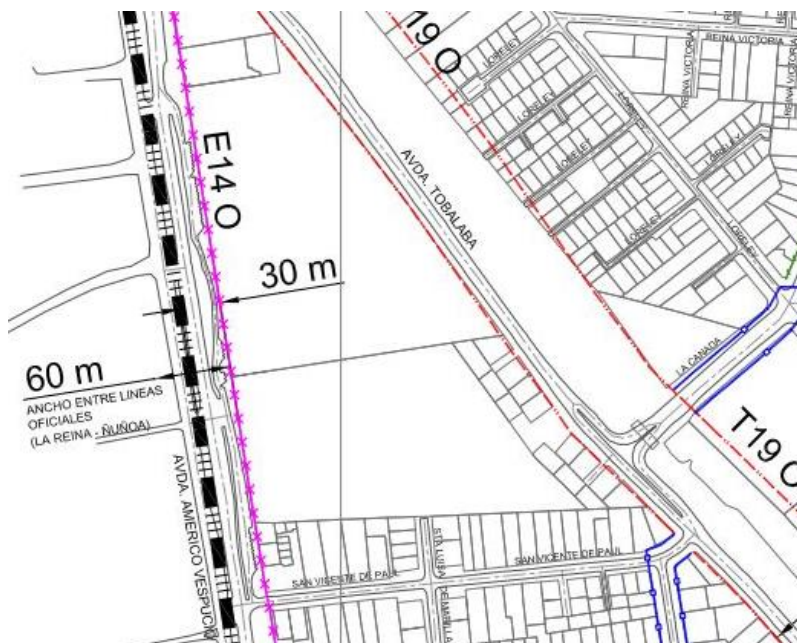
En lo referido al ancho de la Red Vial Estructurante, el PRC de Ñuñoa define la Avenida Américo Vespucio como Vía Expresa con **un ancho entre líneas oficiales de 30 metros en el tramo entre la Avda. Sánchez Fontecilla y la Calle José Arrieta**. Los otros 30 metros hasta completar los 60 metros de faja total prevista para la Avenida Américo Vespucio se incluyen en la Comuna de Ñuñoa, cuyo PRC prevé idéntica faja de 30 metros dado que la referida Avenida hace de límite administrativo entre ambas Comunas.

Imagen n° 7: Vías Expresas PRC La Reina

VIAS EXPRESAS						
CÓDIGO	NOMBRE DE LA VIA	DESDE	HASTA	ANCHO ENTRE L.O. (METROS)		OBSERVACIÓN
				EXISTENTE	PROPUESTO	
E18 O	Avenida Paseo Pie Andino	Limite comunal norte	Limite comunal sur	-	60-80	Apertura
E14 O	Avenida Américo Vespucio	Av. Francisco Bilbao	Las Abejas	60	60-70	Ensanche
		Las Abejas	Las Crisálidas	43	60	Ensanche
		Las Crisálidas	Sánchez Fontecilla	43	54 - 60	Ensanche al oriente
		Av. Sánchez Fontecilla	Av. Larrain	30	30	Eje Limite Comunal (60m) Existente.
		Av. Larrain	Blest Gana	18,50	30	Eje Limite Comunal (60m) Ensanche
		Blest Gana	José Arrieta	30	30	Eje Limite Comunal (60m) Existente

Fuente: Plan Regulador Comunal La Reina

Imagen n° 8: Plano de Red Vial estructurante



Fuente: Plan Regulador Comunal de La Reina

9.2.1.2.- Comuna de Ñuñoa

El Plan Regulador Comunal de Ñuñoa cuyo texto fue fijado por D.S. nº 129 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 1989 y publicado en el Diario Oficial del 11 de diciembre de 1989. Este PRC ha sufrido varias modificaciones y tiene un Texto Refundido actualizado a fecha de Diciembre de 2007.

En esta Comuna se afectan las siguientes Zonificaciones:

- **Zona Mixta (Uso Residencial y Equipamiento):** Z-2B, Z-4B, Z 1-A, Z 2-A y Z 4 M

En lo referido al ancho entre líneas oficiales y la vialidad estructurante, la Comuna de Ñuñoa clasifica la Avenida Américo Vespucio como Vialidad Metropolitana y define un **ancho entre líneas oficiales de 30 metros**. Los otros 30 metros hasta completar los 60 metros de faja total prevista para la Avenida Américo Vespucio se incluyen en la Comuna de La Reina.

Imagen nº 9: Vialidad estructurante comuna de Ñuñoa

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO E Existente	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES	(9)PRMS Nº de código Clasificación
		Dimensión (m)	E Existente P Proyectado		
Av. Américo Vespucio * (ex Av. Ossa) *	E Diego de Almagro a Echenique	30 (10)	P	Línea oficial de 10 m al poniente respecto a la línea de cierre actual.	M 14 O Metropolitana
	E Echenique a Simón Bolívar	30 (120)	P	Línea oficial 6.50 m al poniente de la línea de cierre actual recogida y 8.50 m al poniente de la línea de cierre actual saliente.	
	E Simón Bolívar a Estrella Solitaria	30 (120)	P	Línea oficial variable de 8m al poniente de la línea de cierre existente en esquina de Simón Bolívar y 9.00 m en Estrella Solitaria.	
	E Estrella Solitaria a Hannover	30 (120)	P	Línea oficial a 8.50 m al poniente de la línea de cierre existente.	
	E Hannover a Irrazábal	30 (120)	P	Línea oficial a 10 m al poniente de línea de cierre actual (Esquina Plaza Egaña ochavo de 6m).	
(ex Av. Egaña) *	E Irrazábal hasta 40 m al sur de la Prolongación del eje de Blest Gana	30 (11)	P	Línea oficial a 30m. (12) al poniente del eje del bandejón central (La curva se desarrolla con dos rectas paralelas al sector recto del bandejón).	
	E De 40 m al sur de prolongación eje Blest Gana a Nuncio Laghi	30 (13)	P	Línea oficial 30m. (14) al poniente del eje del bandejón central.	
	E De Nuncio Laghi a Los Aliaga	30 (123)	P	Línea oficial 30. (15) al poniente del eje del bandejón central.	
	E De los Aliaga a José Battle y Ordoñez	30 (123)	P	Línea oficial 30. (16) al poniente del eje del bandejón central.	
	E De José Battle y Ordoñez a Edo. Castillo Velasco	30 (123)	P	Línea oficial 30 al poniente del eje del bandejón central.	
	E De Edo. Castillo Velasco a Rotonda Grecia	30 (123)	P	Línea oficial 30. (17) al poniente del eje de la Avenida.	

Fuente: Plan Regulador Comunal de Ñuñoa

9.2.1.3.- Comuna de Peñalolén

El Plan Regulador Comunal de Peñalolén cuyo texto fue fijado por Decreto nº 55 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de 1989 y publicado en el Diario Oficial del 27 de julio de 1989. En esta Comuna se afectan las siguientes Zonificaciones:

- **Zona de Áreas Consolidadas – Uso Mixto :** SM-1, SM-2 y R2

■ **Zona de Áreas Consolidadas - Equipamiento: Z - EQ**

En lo referido a la Vialidad estructurante, la Comuna de Peñalolén clasifica la Avenida Américo Vespucio como Vía Expresa Intercomunal y define un ancho entre líneas oficiales de 30 metros para un ancho total de 60 metros.

Imagen n° 10: Vialidad estructurante comuna de Peñalolén

Nombre de la Vía	Tramo	Dimensión (m)	(E) Existente (P) Proyectado	Observaciones
Av. Américo Vespucio	José Arrieta-Av. Departamental.	30.00	(E)	Ancho total 60 m

Fuente: Plan Regulador Comunal de Peñalolén

9.2.1.4.- Comuna de Macul

En la Comuna de Macul no se generan expropiaciones pero los terrenos colindantes a la Faja Fiscal están zonificados como ZM-4: Zona Residencial Mixta con densidad media. Esta Comuna tiene un Plan Regulador Comunal publicado en el Diario Oficial del 8 de mayo de 2004.

El PRC de Macul clasifica la Avenida Américo Vespucio como Vialidad Metropolitana y define un ancho entre líneas oficiales de **60 metros**.

Imagen n° 11: Vialidad estructurante comuna de Macul

M 14 O	Av. Américo Vespucio	Av. Rodrigo de Araya a Av. Departamental.	60	60	Vía Metropolitana (M). P.R.M.S.
--------	----------------------	---	----	----	---------------------------------

Fuente: Plan Regulador Comunal de Macul

9.2.1.5.- Cuadro Resumen de Ancho entre Líneas Oficiales

En la siguiente Tabla se resume el ancho entre líneas oficiales en cada Comuna:

Tabla n° 6: Ancho entre líneas oficiales Américo Vespucio

COMUNA	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES	ANCHO TOTAL
LA REINA	30 m	60 m
ÑUÑO A	30 m	60 m
PEÑALOLEN	30 m	60 m
MACUL	60 m	60 m

Fuente: PRC Comuna Ñuñoa, La Reina, Peñalolén y Macul

9.2.1.6.- Cuadro Resumen de Zonas Homogéneas

■ Comuna de La Reina

○ Zonas de Equipamiento y Residencial Complementario (Uso mixto)

- Zona B
- Zona C
- Zona C-2
- Zona C-3

■ Comuna de Ñuñoa

○ Zona Mixta (Uso Residencial y Equipamiento)

- Zona Z-2B
- Zona Z-4B
- Zona Z-1 A
- Zona Z-2 A
- Zona Z-4-M

■ Comuna de Peñalolén

○ Zona de Áreas Consolidadas

- Zona SM-1 – Uso Vivienda y Equipamiento
- Zona SM-2 – Uso Vivienda, Equipamiento e Industria inofensiva.
- Z EQ – Uso preferente Equipamiento Deportivo y Educacional
- R2 – Uso Vivienda y Equipamiento

La delimitación de las Zonas Homogéneas se grafica en un plano CAD y un fichero KMZ de Google Earth que se adjunta dentro del **Anexo nº 3**.

Los usos permitidos y demás características urbanísticas de cada Zona Homogénea son los indicados en las siguientes Tablas:

Tabla nº 7: Características Urbanísticas y Usos de cada Zona Homogénea

Zonificación PRC	Comuna	ZH	Denominación	Uso Preferente	Uso Permitido	Uso Prohibido	Sup. Predial Mínima (m2)	Altura Max Edificación (m)	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de ocupación	Densidad Bruta Máxima (hab/ha)
C	La Reina	A	Zonas Residenciales con Equipamiento Restringido	Residencial	Residencial; equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, salud, esparcimiento, seguridad, servicios y social; espacio público y áreas verdes	Equipamiento científico; actividad productiva	1.000 m2 (residencial); 500 m2 (equipamiento)	24 (residencial); 18 (equipamiento)	2,40	0,30 (residencial); 0,50 (equipamiento)	900
B	La Reina	B	Zonas de Equipamiento y Residencial Complementario	Residencial y Equipamiento	Residencial; equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social; espacio público y áreas verdes	Equipamiento científico; actividad productiva. Hogares de acogida, hoteles, moteles; estadios y multicanchas; cementerios y crematorios; cárceles y centros de detención	2.500 m2	56	6,00	0,80	1.200
C2	La Reina	C	Zonas de Equipamiento y Residencial Complementario	Residencial y Equipamiento	Residencial; equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social; espacio público y áreas verdes	Equipamiento científico; actividad productiva. Hogares de acogida, hoteles, moteles; estadios y multicanchas; cementerios y crematorios; cárceles y centros de detención; bares, pubs, discotecas, cantinas y similares	500 m2 (residencial); 1.000 m2 (equipamiento)	30	2,40 (residencial); 2,00 (equipamiento)	0,30 (residencial); 0,40 (equipamiento)	1.000
C3	La Reina	D	Zonas de Equipamiento y Residencial Complementario	Residencial y Equipamiento	Residencial; equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social; espacio público y áreas verdes	Equipamiento científico; actividad productiva. Hogares de acogida, hoteles, moteles; estadios y multicanchas; cementerios y crematorios; cárceles y centros de detención	300 m2 (residencial); 700 m2 (equipamiento)	30	3,00	0,35 (residencial); 0,50 (equipamiento)	1.400
Z4B	Ñuñoa	E	Mixta	Residencial y Equipamiento	Residencial; Equipamiento de acuerdo a lo definido en el artículo 2.1.33 de la OGUC excepto los expresamente prohibidos.	Clínicas psiquiátricas, cementerios y crematorios, locales de educación, recintos de seguridad, estadios, saunas, baños turcos, juegos electrónicos, parques zoológicos, casinos de juegos, juegos mecánicos, grandes tiendas, mercados, estacionamientos	300 m2 (residencial); 500 m2 (equipamiento)	30	1,80 (residencial); 1,50 (equipamiento)	40 % (residencial); 40 % (equipamiento)	1.300

Zonificación PRC	Comuna	ZH	Denominación	Uso Preferente	Uso Permitido	Uso Prohibido	Sup. Predial Mínima (m2)	Altura Max Edificación (m)	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de ocupación	Densidad Bruta Máxima (hab/ha)
Z2B	Nuñoa	F	Mixta	Residencial y Equipamiento	Residencial; Equipamiento de acuerdo a lo definido en el artículo 2.1.33 de la OGUC excepto los expresamente prohibidos.	Parque zoológicos y casinos de juego, cementerios y crematorios, cárceles y centros de detención. Toda actividad productiva	500 m2	28 m (Tobalaba a Plaza Egaña); 40 m (Plaza Egaña Avda Grecia)	2,50	50 % (residencial); 70 % (equipamiento)	1.800
Z1A	Nuñoa	G	Mixta	Residencial y Equipamiento	Residencial; Equipamiento de acuerdo a lo definido en el artículo 2.1.33 de la OGUC excepto los expresamente prohibidos.	Parque zoológicos y casinos de juego, cementerios y crematorios, cárceles y centros de detención. Toda actividad productiva	500 m2	7 m (mínima); 17,50 m (Máxima)	3,00 (residencial); Libre según rasante (equipamiento)	60 % (residencial); 80 % (equipamiento)	-
Z2A	Nuñoa	H	Mixta	Residencial y Equipamiento	Residencial; Equipamiento de acuerdo a lo definido en el artículo 2.1.33 de la OGUC excepto los expresamente prohibidos.	Parque zoológicos y casinos de juego, cementerios y crematorios, cárceles y centros de detención. Toda actividad productiva	500 m2	Libre según rasante (rasante 60º)	Libre según rasante	0,60 (residencial); 0,70 (equipamiento)	-
Z4M	Nuñoa	I	Mixta	Residencial	Residencial; Equipamiento de acuerdo a lo definido en el artículo 2.1.33 de la OGUC	Clínicas psiquiátricas, cementerios y crematorios, locales de educación, recintos de seguridad, estadios, saunas, baños turcos, juegos electrónicos, parques zoológicos, casinos de juegos, juegos mecánicos, grandes tiendas, mercados, estacionamientos	300 m2	8 m (3 pisos) y 14 m si predio > 1.000 m2 (residencial); 4 pisos (equipamiento)	1; predios < 1.000 m2 1,5 (residencial); 1,50 (equipamiento)	40 % y en predios < 300 m2 60 % (residencial); 500 (equipamiento)	1.000
SM-2	Peñalolén	J	SM-2 Zona de Áreas Consolidadas	Vivienda, Equipamiento e Industria y Almacenamiento, Inofensivos	Residencial; equipamiento de deporte, educación, esparcimiento; infraestructura de transporte	Todo uso no mencionado como permitido	120 m2 (vivienda); 600 m2 (equipamiento - Escala Regional e interurbana), 400 m2 (equipamiento - Escala comunal) y 120 m2 (equipamiento - Escala vecinal); 1.500 m2 (Industria Inofensiva)	Según Art. 479 OGC y U en función del Sistema de agrupamiento	2,80 (vivienda); 1,40 (equipamiento - Escala Regional e interurbana), 1,40 (equipamiento - Escala comunal) y 1,20 (equipamiento - Escala vecinal); 1,00 (Industria Inofensiva)	70 % (vivienda); 70 % (equipamiento)	385

Zonificación PRC	Comuna	ZH	Denominación	Uso Preferente	Uso Permitido	Uso Prohibido	Sup. Predial Mínima (m2)	Altura Max Edificación (m)	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de ocupación	Densidad Bruta Máxima (hab/ha)
SM-1	Peñalolén	K	SM-1 Zona de Áreas Consolidadas	Vivienda y Equipamiento	Residencial; equipamiento de deporte, educación, esparcimiento; infraestructura de transporte	Todo uso no mencionado como permitido, en especial actividad productiva contaminante, peligrosa e inofensiva	120 m2 (vivienda); 600 m2 (equipamiento - Escala Regional e interurbana), 400 m2 (equipamiento - Escala comunal) y 120 m2 (equipamiento - Escala vecinal)	Según Art. 479 OGC y U en función del Sistema de agrupamiento	2,80 (vivienda); 1,40 (equipamiento - Escala Regional e interurbana), 1,20 (equipamiento - Escala comunal) y 1,20 (equipamiento - Escala vecinal)	70 % (vivienda); 70 % (equipamiento)	385
Z-EQ	Peñalolén	M	EQ Zona de Áreas Consolidadas	Equipamiento	Residencial; equipamiento de deporte, educación, esparcimiento y servicio; infraestructura de transporte	Todo uso no mencionado como permitido, en especial actividad productiva contaminante, peligrosa e inofensiva	2.500 m2 (vivienda); 5.000 m2 (equipamiento - Escala Regional e interurbana y comunal) y 2.500 m2 (equipamiento - Escala vecinal)	-	0,1 (vivienda); 0,2 (equipamiento - Escala regional, interurbana y comunal), 0,30 (equipamiento - Escala vecinal)	10 % (vivienda); 10 % (equipamiento escala regional, interurbana y comunal) y 15 % (equipamiento escala vecinal)	-
R2	Peñalolén	N	R2 Zona de Áreas Consolidadas	Vivienda y Equipamiento	Residencial; equipamiento de deporte, educación, seguridad y social; infraestructura de transporte	Todo uso no mencionado como permitido, en especial actividad productiva contaminante y molesta	100 m2 (vivienda); 500 m2 (equipamiento - Escala Regional e interurbana), 400 m2 (equipamiento - Escala comunal) y 160 m2 (equipamiento - Escala vecinal)	Según Art. 479 OGC y U en función del Sistema de agrupamiento	1,40 (vivienda); 1,20 (equipamiento)	70 % (vivienda); 70 % (equipamiento)	385

Fuente: PRC Comuna Ñuñoa, La Reina y Peñalolén

9.2.1.- Valores Referenciales

Los valores referenciales obtenidos para calcular el valor unitario de cada zona homogénea, se obtienen mediante transferencias inscritas en el Conservador Bienes Raíces, ofertas de corredores de propiedades, avisos en distintos medios de comunicación como son internet, portales inmobiliarios, diarios y dictámenes de la Comisión de peritos en expropiaciones anteriores que se traslapen con el sector en estudio.

Los valores referenciales se ingresan a una planilla Excel especificando el destino de la propiedad, la Zona Homogéneas y Zonificación, la ubicación o dirección de la propiedad, datos de inscripción, fecha de la operación, valor de la propiedad y superficie transferida. Además, se verifica si la compraventa contempla edificaciones o construcciones valorables que puedan distorsionar el valor del terreno. En caso de que el valor referencial tenga edificaciones se aplica el enfoque de Valor Residual a fin de aislar y determinar el valor del suelo, descontando del valor de venta del inmueble el costo de las edificaciones.

Con la información recopilada en las fuentes anteriores, se realiza una base de datos de valores referenciales con ayuda del programa Excel. La planilla de valores referenciales también permite conocer las tendencias, alza o a la baja, de los valores del terreno por sectores y conocer si existen terrenos que pudieran tener una gran plusvalía con el paso del tiempo.

En la siguiente Tabla se presenta un cuadro resumen con los valores referenciales considerados en esta Fase 2 del proyecto:

Tabla n° 8: Cuadro Resumen de Valores Referenciales

Nº	ZH	Zona PRC	Uso Actual	Comuna	Ubicación	Tipo de Transacción	Fecha Transacción	Superficie (m ²)	Valor Unitario (UF/m ²)
1	B	B	Habitación	La Reina	Avenida Egaña Esquina Ernesto Hevia. Rol 3000-40. Lote n° 40 del proyecto.	Fj 40.390 n° 59.838 2015	19/05/2015	483,00	48,53
2	B	B	Habitación	La Reina	Ernesto Hevia n° 5760. Rol 3000-41	Fj 13.594 n° 20.172 2015	02/02/2015	542,00	41,17
3	B	B	Habitación	La Reina	Avenida Egaña n° 56. Rol 3000-31. Lote n° 38 del proyecto.	Fj 84.238 n° 127.211 2014	25/09/2014	511,00	60,41
4	B	B	Habitación	La Reina	Avenida Egaña n° 68. Rol 3000-32. Lote n° 39 del proyecto.	Fj 5.444 n° 8.236 2014	02/01/2014	546,00	65,46
5	B	B	Habitación	La Reina	Ernesto Hevia n° 5770. Rol 3000-42	Fj 12.695 n° 18.951 2014	31/01/2014	512,00	77,21
6	J	SM-2	Comercio	Peñalolén	Avda Egaña n° 855. Rol 5371-9. Lote n° 63 del proyecto.	Fj 5.366 n° 7.927 2015	30/12/2014	249,00	21,76
7	J	SM-2	Comercio	Peñalolén	Avda Egaña n° 839. Rol 5371-8. Lote n° 62 del proyecto.	Fj 47.626 n° 71.948 2014	03/07/2014	493,00	22,77
8	E	Z4B	Habitación	Ñuñoa	Rosita Renard n° 1867. Rol 3069-4	Fj 44.932 n° 68.501 2012	14/06/2012	477,00	18,59
9	E	Z4B	Habitación	Ñuñoa	Rosita Renard n° 1839. Rol 3069-2	Fj 44.933 n° 68.503 2012	14/06/2012	349,00	19,71
10	E	Z4B	Habitación	Ñuñoa	Rosita Renard n° 1853. Rol 3069-3	Fj 44.932 n° 68.502 2012	14/06/2012	348,00	19,67

Nº	ZH	Zona PRC	Uso Actual	Comuna	Ubicación	Tipo de Transacción	Fecha Transacción	Superficie (m²)	Valor Unitario (UF/m²)
11	E	Z4B	Habitación	Nuñoa	Rosita Renard nº 1819. Rol 3069-1	Fj 44.932 nº 68.504 2012	14/06/2012	345,00	19,31
12	H	Z2A	Eriazo	Nuñoa	Avenida Egaña s/n. Rol 3971-21	Fj 3.236 nº 4.862 2012	04/01/2012	500,00	40,21
13	H	Z2A	Eriazo	Nuñoa	Avenida Egaña nº 173. Rol 3971-21	Fj 3.236 nº 4.863 2012	04/01/2012	480,00	41,88
14	H	Z2A	Comercio	Nuñoa	Calle Juan Sabaj nº 56 y Avda. Irarrazaval nº 5.621. Rol 3971-62	Fj 665 nº 939 2016	27/11/2015	393,00	51,79
15	H	Z2A	Comercio	Nuñoa	Avenida Egaña nº 199-B. Rol 3971-101	Fj 29.009 nº 44.093 2013	19/04/2013	240,00	32,88
16	B	B	Comercio	La Reina	Avenida Principe de Gales nº 5.841. Rol 415-105. Lote nº 26 del proyecto	Fj 31.253 nº 47.480 2013	07/05/2013	1.070,00	26,16
17	F	Z2B	Habitación	Nuñoa	Avenida Simón Bolívar nº 5.586. Rol 871-33	Fj 50.465 nº 77.052 2012	14/06/2012	467,00	22,48
18	F	Z2B	Habitación	Nuñoa	Avenida Simón Bolívar nº 5.598. Rol 871-34	Fj 38.570 nº 58.669 2012	04/06/2012	430,50	27,75
19	F	Z2B	Habitación	Nuñoa	Avenida Simón Bolívar nº 5.602. Rol 871-35	Fj 47.829 nº 73.005 2012	14/06/2012	473,20	22,35
20	F	Z2B	Habitación	Nuñoa	Avenida Simón Bolívar nº 5.620. Rol 871-36	Fj 37.954 nº 57.745 2012	29/05/2012	744,30	16,61
21	K	SM-1	Eriazo	Peñalolén	Avenida Américo Vespucio nº 1.722. Rol 6171-40. Lote nº 72-1 del proyecto	Fj 54.004 nº 81.781 2013	29/07/2013	966,00	11,05
22	J	SM-2	Comercio	Peñalolén	Avenida Egaña con Los Orientales	Oferta Inmobiliaria	12/04/2016	360,00	16,56
23	E	Z4B	Comercio	Nuñoa	Diagonal Oriente con Irarrazabal	Oferta Inmobiliaria	01/10/2015	1.000,00	37,12
24	G	Z1A	Comercio	Nuñoa	Expro Lote 7 L3 proyecto Línea 3 La Reina - Huechuraba. Irarrazabal 5655 5665. Rol 3971-14	Expropiación. Decreto nº 704 19/04/2012	20/01/2012	342,00	32,20
25	G	Z1A	Comercio	Nuñoa	Expro Lote 8 L3 proyecto Línea 3 La Reina - Huechuraba. Irarrazabal 5655 5665. Rol 3971-14	Expropiación. Decreto nº 704 19/04/2012	20/01/2012	459,00	32,20
26	K	SM-1	Habitación	Peñalolén	Calle Nueva (Tambo) nº 5.726. Rol 5971-14	Fj 20.917 nº 30.022 2016	16/03/2016	258,00	10,93
27	K	SM-1	Habitación	Peñalolén	Américo Vespucio nº 1.362. Rol 5971-12	Fj 9.576 nº 13.799 2016	22/01/2016	222,00	17,90
28	K	SM-1	Habitación	Peñalolén	Américo Vespucio nº 1.362. Rol 5971-12	Fj 4.756 nº 6.909 2016	14/12/2015	222,00	21,32

Nº	ZH	Zona PRC	Uso Actual	Comuna	Ubicación	Tipo de Transacción	Fecha Transacción	Superficie (m²)	Valor Unitario (UF/m²)
29	J	SM-2	Habitación	Peñalolén	Egaña nº 1.250	Oferta Inmobiliaria	10/05/2015	280,00	18,09
30	M	Z-EQ	Eriazo	Peñalolén	Expro Lote 1 proyecto habitacional El Sauzal. Américo Vespucio esquina Las Torres. Rol 9093-29	Expropiación. Resolución Exenta nº 6263 7/11/2014	03/11/2014	61.324,31	6,68
31	F	Z2B	Habitación	Nuñoa	Avenida Américo Vespucio nº 1.424. Rol 2269-35	Fj 585 nº 824 2016	22/12/2015	276,00	28,26
32	F	Z2B	Comercio	Nuñoa	Emilia Tellez nº 5.592. Rol 2269-31	Fj 511 nº 713 2016	22/12/2015	237,00	33,99
33	F	Z2B	Habitación	Nuñoa	Avenida Américo Vespucio nº 1.406. Rol 2269-33	Fj 517 nº 722 2016	04/01/2016	251,00	29,34
34	F	Z2B	Habitación	Nuñoa	Avenida Américo Vespucio nº 1.420. Rol 2269-34	Fj 530 nº 745 2016	22/12/2015	276,00	29,24
35	F	Z2B	Habitación	Nuñoa	Doctor Pedro Calvo Barros nº 5.548. Rol 2269-28	Fj 6 nº 6 2016	21/12/2015	270,00	28,22
36	F	Z2B	Habitación	Nuñoa	Doctor Pedro Calvo Barros nº 5.540. Rol 2269-27	Fj 304 nº 422 2016	21/12/2015	270,00	31,00
37	F	Z2B	Habitación	Nuñoa	Avenida Américo Vespucio nº 1.400. Rol 2269-32	Fj 92.964 nº 136.224 2015	22/12/2015	220,00	55,98
38	F	Z2B	Habitación	Nuñoa	Emilia Tellez nº 5.568. Rol 2269-29	Fj 93.246 nº 136.637 2015	22/12/2015	327,00	36,31
39	F	Z2B	Habitación	Nuñoa	Emilia Tellez nº 5.572. Rol 2269-30	Fj 93.133 nº 136.469 2015	22/12/2015	286,00	32,73
40	C	C2	Eriazo	La Reina	Avda. Ossa nº 1.091 y 1.093. Rol 112-2. Lote nº 29 del proyecto.	Fj 30.281 nº 45.671 2010	30/03/2010	240,00	15,15
41	F	Z2B	Comercio	Nuñoa	Francisco Villagra nº 5.645. Rol 5269-17	Fj 31.980 nº 48.631 2013	01/04/2013	1.349,00	15,91
42	F	Z2B	Eriazo	Nuñoa	Diagonal Oriente nº 5.670. Rol 5269-16	Fj 48.721 nº 73.567 2014	02/07/2014	2.862,00	18,56
43	F	Z2B	Eriazo	Nuñoa	Diagonal Oriente nº 5.670. Rol 5269-16	Fj 58.811 nº 89.002 2014	06/08/2014	2.862,00	23,87
44	F	Z2B	Habitación	Nuñoa	Avenida Américo Vespucio nº 1.450. Rol 2369-42	Fj 50.412 nº 76.333 2013	27/06/2013	246,00	26,02
45	F	Z2B	Comercio	Nuñoa	Avenida Américo Vespucio nº 1.470. Rol 2369-43	Fj 55.304 nº 83.812 2013	01/08/2013	300,00	31,78
46	F	Z2B	Comercio	Nuñoa	Amapolas nº 5.581. Rol 2369-26	Fj 23.679 nº 36.093 2013	28/03/2013	221,50	19,98
47	F	Z2B	Comercio	Nuñoa	Amapolas nº 5.567. Rol 2369-25	Fj 46.526 nº 70.503 2013	21/06/2013	221,50	23,93

Nº	ZH	Zona PRC	Uso Actual	Comuna	Ubicación	Tipo de Transacción	Fecha Transacción	Superficie (m²)	Valor Unitario (UF/m²)
48	C	C2	Habitación	La Reina	Obispo del Solar nº 5.721. Rol 100-49	Fj 33.578 nº 49.701 2015	06/04/2015	396,00	29,34
49	C	C2	Habitación	La Reina	Obispo del Solar nº 5.687. Rol 100-46	Fj 2.216 nº 3.306 2014	03/12/2013	396,00	34,55
50	C	C2	Habitación	La Reina	Obispo del Solar nº 5.739 Rol 100-50	Fj 32.483 nº 48.091 2015	06/04/2015	396,00	29,95
51	C	C2	Habitación	La Reina	Obispo del Solar nº 5.705. Rol 100-47	Fj 68.746 nº 104.022 2014	04/09/2014	399,00	33,41
52	C	C2	Habitación	La Reina	Hannover nº 5.772. Rol 100-66	Fj 619 nº 912 2014	03/12/2013	675,00	36,34
53	C	C2	Comercio	La Reina	Hannover nº 5.686. Rol 100-61	Fj 25.653 nº 38.539 2014	24/03/2014	877,50	63,51
54	C	C2	Habitación	La Reina	Hannover nº 5.730. Rol 100-64	Fj 154 nº 239 2014	03/12/2013	882,00	38,59
55	C	C2	Habitación	La Reina	Hannover nº 5.802. Rol 100-68	Fj 60.032 nº 90.810 2014	01/08/2014	675,00	46,00
56	K	SM-1	Habitación	Peñalolén	Diputada Laura Rodríguez nº 6.856. Rol 6285-32	Fj 15.271 nº 22.892 2014	12/02/2014	162,00	5,78
57	J	SM-2	Habitación	Peñalolén	Los Guindos s/n	Oferta Inmobiliaria	24/02/2015	300,00	28,83
58	K	SM-1	Eriazo	Peñalolén	Avenida Américo Vespucio nº 1.716. Rol 6171-41. Lote nº 72 del proyecto	Fj 6.602 nº 9.949 2014	15/01/2014	633,00	8,11
59	K	SM-1	Comercio	Peñalolén	Avenida Grecia nº 7.310 Rol 6971-1	Fj 18.620 nº 28.194 2012	27/12/2012	1.672,00	15,32
60	D	C3	Comercio	La Reina	Egaña nº 240. Rol 3003-49.	Fj 65.769 nº 96.971 2015	14/08/2015	592,00	51,37
61	D	C3	Comercio	La Reina	Egaña nº 260. Rol 3003-50.	Fj 65.713 nº 96.889 2015	14/08/2015	784,00	41,65
62	D	C3	Habitación	La Reina	Egaña nº 220. Rol 3003-48	Fj 65.477 nº 96.554 2015	14/08/2015	389,00	44,47
63	D	C3	Habitación	La Reina	Egaña nº 210. Rol 3003-47	Fj 61.137 nº 98.970 2015	14/08/2015	358,00	41,33

Nº	ZH	Zona PRC	Uso Actual	Comuna	Ubicación	Tipo de Transacción	Fecha Transacción	Superficie (m²)	Valor Unitario (UF/m²)
64	D	C3	Habitación	La Reina	Blest Gana nº 5.721. Rol 3003-2	Fj 68.012 nº 100.218 2015	14/08/2015	496,00	41,53
65	B	B	Habitación	La Reina	Ernesto Hevia nº 5.865. Rol 3000-19	Fj 42.105 nº 64.155 2012	13/06/2012	558,25	26,51
66	B	B	Habitación	La Reina	Ernesto Hevia nº 5.825. Rol 3000-17	Fj 42.374 nº 64.558 2012	15/06/2012	496,18	25,80
67	B	B	Habitación	La Reina	Ernesto Hevia nº 5.845. Rol 3000-18	Fj 43.991 nº 67.049 2012	13/06/2012	513,68	26,35
68	B	B	Habitación	La Reina	Ernesto Hevia nº 5.775. Rol 3000-16	Fj 43.473 nº 66.247 2012	03/07/2012	632,01	19,55
69	E	Z4B	Habitación	Ñuñoa	Clorinda Wilshaw nº 240. Rol 469-18	Fj 48.467 nº 71.663 2015	08/06/2015	375,00	32,12
70	E	Z4B	Habitación	Ñuñoa	Clorinda Wilshaw nº 270. Rol 469-20	Fj 48.512 nº 71.728 2015	08/06/2015	331,00	29,27
71	E	Z4B	Habitación	Ñuñoa	Heriberto Covarrubias nº 257. Rol 469-6	Fj 47.308 nº 69.936 2015	08/06/2015	457,00	36,86
72	E	Z4B	Habitación	Ñuñoa	Heriberto Covarrubias nº 243. Rol 469-5	Fj 45.411 nº 67.187 2015	08/06/2015	450,00	26,44
73	E	Z4B	Habitación	Ñuñoa	Clorinda Wilshaw nº 258. Rol 469-19	Fj 44.877 nº 66.413 2015	08/06/2015	369,00	31,50
74	C	C2	Eriazo	La Reina	Obispo del Solar nº 5.678 ST5. Rol 100-73. Lote nº 34 del proyecto	Fj 50.364 nº 76.904 2012	21/06/2012	426,00	10,21
75	G	Z1A	Comercio	Ñuñoa	Plaza Egaña nº 100. Rol 69-52	Fj 30.998 nº 45.871 2015	08/04/2015	1.561,00	102,88
76	G	Z1A	Comercio	Ñuñoa	Plaza Egaña nº 100. Rol 69-52	Fj 18.502 nº 28.274 2013	11/03/2013	1.561,00	23,69
77	G	Z1A	Comercio	Ñuñoa	Plaza Egaña nº 76, 82, 84-A, 84-B, 88 y 92. Rol 69-70, 69-72, 69-71, 69-67, 69-69 y 69-68	Fj 33.083 nº 48.979 2015	08/04/2015	575,00	68,16
78	B	B	Comercio	La Reina	Avenida Príncipe de Gales nº 5766 al 5786. Rol 228-88	Fj 62.476 nº 94.573 2014	13/02/2014	570,00	57,05
79	B	B	Habitación	La Reina	Avenida Príncipe de Gales nº 5760. Rol 228-146	Fj 28.360 nº 42.679 2014	26/12/2013	248,00	47,34
80	B	B	Habitación	La Reina	Avenida Ossa nº 1.737 D. Rol 228-89	Fj 48.307 nº 72.949 2014	28/03/2014	196,00	55,54
81	B	B	Habitación	La Reina	Avenida Ossa nº 1.737. Rol 228-1	Fj 55.341 nº 83.669 2014	08/04/2014	291,00	65,80
82	B	B	Habitación	La Reina	Avenida Ossa nº 1.737-B. Rol 228-5	Fj 58.968 nº 89.230 2014	14/04/2014	196,00	28,28

Nº	ZH	Zona PRC	Uso Actual	Comuna	Ubicación	Tipo de Transacción	Fecha Transacción	Superficie (m²)	Valor Unitario (UF/m²)
83	B	B	Habitación	La Reina	Avenida Ossa nº 1.757-C. Rol 228-144	Fj 56.335 nº 85.228 2014	01/07/2014	209,00	31,00
84	B	B	Habitación	La Reina	Avenida Ossa nº 1.757-D. Rol 228-143	Fj 57.543 nº 87.069 2014	28/05/2014	209,00	41,64
85	J	SM-2	Eriazo	Peñalolén	Avenida Egaña nº 976 al 988 (esquina Avda. Oriental). Rol 5472-23	Fj 20.668 nº 30.776 2011	17/03/2011	665,00	12,88
86	M	Z-EQ	Eriazo	Peñalolén	Parcela nº 13 y 14 del Fundo Chacarillas. Américo Vespucio esquina Las Torres. Rol 9093-29	Fj 27.204 nº 41.052 2010	21/04/2010	68.597,00	1,77
87	C	C2	Comercio	La Reina	Avenida Ossa nº 765. Rol 110-10	Fj 51.205 nº 77.282 2014	04/06/2014	1.275,00	35,12
88	C	C2	Habitación	La Reina	Avenida Echenique nº 5.819. Rol 110-40	Fj 51.205 nº 77.283 2014	04/06/2014	658,00	54,63
89	C	C2	Habitación	La Reina	Avenida Echenique nº 5.821. Rol 110-41	Fj 51.206 nº 77.284 2014	04/06/2014	658,00	37,83
90	C	C2	Habitación	La Reina	Avenida Echenique nº 5.817. Rol 110-39	Fj 22.282 nº 33.986 2013	13/03/2013	633,00	32,78
91	K	SM-1	Comercio	Peñalolén	Cruz Almeida nº 1702. Avenida Grecia con Cruz Almeida.	Oferta Inmobiliaria	05/06/2015	400,00	16,07
92	K	SM-1	Comercio	Peñalolén	Avenida Grecia s/n (Sector Municipalidad Peñalolén)	Oferta Inmobiliaria	11/11/2015	400,00	14,49
93	N	R2	Habitación	Peñalolén	Maracaibo nº 2.228	Oferta Inmobiliaria	21/04/2016	200,00	10,60
94	N	R2	Habitación	Peñalolén	Maracaibo s/n	Oferta Inmobiliaria	02/10/2015	210,00	5,60
95	N	R2	Habitación	Peñalolén	Maracaibo con Avda. Hernán Cortes	Oferta Inmobiliaria	14/04/2016	800,00	12,57
96	N	R2	Habitación	Peñalolén	Avda. Hernán Cortes s/n	Oferta Inmobiliaria	23/06/2015	240,00	14,70
97	D	C3	Habitación	La Reina	Helsinki nº 5.754. Rol 3003-39. Lote nº 44-5	Oferta Inmobiliaria	29/04/2016	445,00	30,63
98	J	SM-2	Habitación	Peñalolén	Los Orientales con Américo Vespucio	Oferta Inmobiliaria	07/04/2016	270,00	23,29
99	F	Z2B	Habitación	Nuñoa	Doble Almeida con Américo Vespucio	Oferta Inmobiliaria	04/12/2015	297,00	21,60

Nº	ZH	Zona PRC	Uso Actual	Comuna	Ubicación	Tipo de Transacción	Fecha Transacción	Superficie (m²)	Valor Unitario (UF/m²)
100	K	SM-1	Habitación	Peñalolén	Avenida Grecia s/n (Sector Municipalidad Peñalolén)	Oferta Inmobiliaria	07/12/2015	325,00	15,98
101	D	C3	Centro Educativo	La Reina	Paula Jaraquemada nº 189. Rol 3000-27	Fj 31.673 nº 41.973 2012	08/05/2012	3.090,00	21,41
102	A	C	Habitación	La Reina	Las Luciernagas nº 5.730. Rol Avalúo nº 126-15	Fj 48.840 nº 73.995 2013	10/07/2013	284,00	18,71
103	A	C	Habitación	La Reina	Las Luciernagas nº 5.748. Rol Avalúo nº 126-16	Fj 41.430 nº 62.838 2013	17/01/2013	284,00	21,52
104	A	C	Comercio	La Reina	Avda Ossa nº 2.013. Rol Avalúo nº 122-11	Fj 49.051 nº 74.072 2014	04/07/2014	1.818,37	30,96
105	A	C	Comercio	La Reina	Avda Ossa nº 2.013. Rol Avalúo nº 122-11	Fj 45.977 nº 67.997 2015	26/06/2015	1.818,37	30,96
106	A	C	Comercio	La Reina	Avda Ossa nº 1.925. Rol Avalúo nº 122-5. Lote nº 27-1 proyecto	Fj 45.248 nº 68.350 2014	11/06/2014	438,00	18,65
107	A	C	Comercio y Estacionamiento	La Reina	Las Abejas nº 5.711 (esquina Avda. Ossa). Rol Avalúo nº 126-5	Fj 4.493 nº 6.854 2011	13/01/2011	568,00	23,00
108	A	C	Habitación	La Reina	Las Luciernagas con Avda Ossa	Oferta Inmobiliaria	30/01/2016	600,00	22,29
109	I	Z4M	Habitación	Nuñoa	Ramón Cruz con Alcalde Jorge Monckeberg	Oferta Inmobiliaria	17/03/2016	170,00	14,97
110	I	Z4M	Habitación	Nuñoa	Grecia con Ramón Cruz	Oferta Inmobiliaria	31/03/2016	218,00	10,80
111	I	Z4M	Habitación	Nuñoa	Villa Los Jardines nº 1.727	Oferta Inmobiliaria	04/04/2016	180,00	11,39
112	I	Z4M	Habitación	Nuñoa	Juan Moya con Doble Almeyda	Oferta Inmobiliaria	06/01/2015	520,00	23,29
113	I	Z4M	Habitación	Nuñoa	Jorge Monckeberg con Avda. Grecia	Oferta Inmobiliaria	17/03/2016	180,00	13,55
114	I	Z4M	Habitación	Nuñoa	Villa Frei s/n	Oferta Inmobiliaria	01/06/2016	210,00	15,40
115	G	Z1A	Habitación	Nuñoa	Lastenia Valdivieso nº 5.598 D. Rol Avalúo 69-36	Fj 27.574 nº 39.595 2016	04/04/2016	166,00	87,61
116	G	Z1A	Habitación	Nuñoa	Lastenia Valdivieso nº 5.598 D. Rol Avalúo 69-660	Fj 27.574 nº 39.596 2016	04/04/2016	160,00	96,30
117	G	Z1A	Comercio	Nuñoa	Calle Juan Sabaj nº 121. Rol 3969-20	Fj 92.527 nº 135.597 2015	28/12/2015	408,00	45,53

Nº	ZH	Zona PRC	Uso Actual	Comuna	Ubicación	Tipo de Transacción	Fecha Transacción	Superficie (m ²)	Valor Unitario (UF/m ²)
118	K	SM-1	Comercio	Peñalolén	Avenida Grecia nº 7.191 Rol 7094-3	Fj 27.932 nº 40.113 2016	05/02/2016	256,50	2,41
119	B	B	Habitación	La Reina	Avenida Ossa nº 1.737-A. Rol 228-4	Fj 58.481 nº 88.506 2014	29/05/2014	207	33,90
120	B	B	Comercio	La Reina	Avenida Ossa nº 1.777. Rol 228-3	Fj 49.982 nº 73.879 2015	30/06/2015	261	95,11
121	B	B	Habitación	La Reina	Pasaje Las Arañas 1.861-F. Rol 228-150	Fj 49.868 nº 73.172 2015	30/06/2015	204	34,39
122	B	B	Comercio	La Reina	Pasaje Las Arañas 1.861-C. Rol 228-153	Fj 49.757 nº 73.547 2015	04/06/2015	219	58,68
123	B	B	Comercio	La Reina	Pasaje Las Arañas 1.861-D. Rol 228-152	Fj 50.973 nº 75.325 2015	26/06/2015	218	39,72
124	C	C2	Habitación	La Reina	Hannover nº 5.792. Rol 100-67	Fj 59.680 nº 90.285 2014	01/08/2014	675,00	42,53
125	C	C2	Habitación	La Reina	Hannover nº 5.818. Rol 100-69	Fj 69.423 nº 105.018 2014	09/08/2014	675,00	37,75
126	C	C2	Habitación	La Reina	Hannover nº 5.716. Rol 100-63	Fj 2.722 nº 4.082 2014	03/12/2013	468,00	32,48
127	C	C2	Habitación	La Reina	Hannover nº 5.754. Rol 100-65	Fj 1.928 nº 2.864 2014	03/12/2013	675,00	64,27
128	C	C2	Habitación	La Reina	Obispo del Solar nº 5.713 Rol 100-48	Fj 32.307 nº 47.674 2015	06/04/2015	396,00	35,41
129	F	Z2B	Habitación	Ñuñoa	Estrella Solitaria nº 5.619. Rol 471-9	Fj 24.274 nº 34.870 2016	03/02/2016	238,00	41,85
130	F	Z2B	Habitación	Ñuñoa	Estrella Solitaria nº 5.675. Rol 471-15	Fj 55.294 nº 81.731 2015	31/07/2015	199,00	30,06
131	F	Z2B	Habitación	Ñuñoa	Estrella Solitaria nº 5.603. Rol 471-8	Fj 77.448 nº 113.832 2015	21/10/2015	240,00	34,26
132	F	Z2B	Habitación	Ñuñoa	Estrella Solitaria nº 5.655. Rol 471-13	Fj 82.678 nº 121.322 2015	23/10/2015	199,00	30,46
133	F	Z2B	Comercio	Ñuñoa	Avda. Ossa nº 238. Rol 471-33	Fj 16.474 nº 24.709 2014	10/02/2014	200,00	30,30
134	F	Z2B	Habitación	Ñuñoa	Clorinda Willshaw nº 261. Rol 471-6	Fj 36.024 nº 53.350 2015	12/05/2015	254,00	24,65
135	F	Z2B	Habitación	Ñuñoa	Emilia Tellez con Avda. Ossa	Oferta Inmobiliaria	15/10/2015	250,00	34,21
136	F	Z2B	Habitación	Ñuñoa	La Verbena con Avda. Ossa	Oferta Inmobiliaria	31/03/2016	230,00	32,68
137	F	Z2B	Habitación	Ñuñoa	Pucara con Avda. Ossa	Oferta Inmobiliaria	17/03/2016	250,00	33,51

Nº	ZH	Zona PRC	Uso Actual	Comuna	Ubicación	Tipo de Transacción	Fecha Transacción	Superficie (m ²)	Valor Unitario (UF/m ²)
138	G	Z1A	Comercio	Nuñoa	Avda. Irarrazaval con Nuncio Laghi	Oferta Inmobiliaria	16/03/2016	300,00	24,55
139	G	Z1A	Comercio	Nuñoa	Avda. Irarrazaval	Oferta Inmobiliaria. Subasta Colliers	03/12/2015	2.400,00	78,63
140	G	Z1A	Comercio	Nuñoa	Avda. Irarrazaval nº 5.497 y 5.541. Rol 3969-11	Fj 92.527 nº 135.598 2015	28/12/2015	10.714,00	75,53
141	D	C3	Habitación	La Reina	Blest Gana nº 5.713. Rol 3003-1	Fj 65.708 nº 96.880 2015	14/08/2015	336,00	36,28

Fuente: Elaboración propia

En el **Anexo nº 4** se adjunta la planilla Excel “**Valores Referenciales AVO S3**”, y además, se acompaña un Archivo KMZ, creado en Google Earth, con la ubicación de los valores referenciales y sus datos de inscripción de dominio o el link a la oferta inmobiliaria considerada como valor referencial.

9.2.2.- Valorización de las Zonas Homogéneas – Valor Unitario del Terreno

Para la determinación del valor unitario de los terrenos, en cada Zona Homogénea, se procede según el **método comparativo o valor de mercado**, esto es, realizando un estudio del valor de las distintas ventas, ofertas, transmisiones y expropiaciones en el sector para propiedades de similares características, generando de esta manera un valor promedio o ponderado que se adopta como **valor de mercado para los terrenos de la respectiva Zona Homogénea (ZH)**.

En la determinación del valor unitario del terreno, a **cada valor referencial se le asigna un peso o contribución al valor unitario del terreno** en función de su ubicación respecto al proyecto, la fecha de la transmisión u oferta y las características del terreno tasado (superficie del predio, topografía, accesos, geometría, etc ...) a fin de **ponderar que valores referenciales tienen mayor incidencia y representan con mayor grado de confianza el valor unitario de cada Zona Homogénea**.

El análisis del valor unitario del terreno se realiza con los siguientes criterios:

- Las valorizaciones de la Zona Homogénea A y B tienen en consideración los valores unitarios de los informes de tasación realizados por las Comisiones de Peritos que tasaron los lotes del Proyecto Americo Vespucio Sector 2, tramo comprendido entre Francisco Bilbao y Príncipe de Gales, en la Comuna de La Reina. Estas valorizaciones constituyen un valor referencial reciente sobre el valor de mercado de estas Zonas Homogéneas.
- Se persigue potenciar los valores referenciales más representativos del valor del terreno pero limitando la importancia de los valores extremos de la muestra ya que se podría tratar de valores con algún elemento especulativo inherente que influya al alza o a la baja en el valor del suelo.
- La determinación del valor unitario se realiza siguiendo las reglas generales del mercado y el Principio de Mayor y Mejor Uso.

- Los valores referenciales anteriores de los Años 2012 y 2013 se descartan para el análisis del valor de mercado actual del terreno, y por ende, se no se ponderan en la determinación del valor del terreno. Tan sólo se tienen en cuenta a efectos de detectar la tendencia o evolución del precio del suelo en la zona.
- En el Sector Oriente de la Región Metropolitana, especialmente las comunas de Ñuñoa, La Reina y Peñalolén, el terreno tiene una plusvalía del orden de un 12 % anual en los últimos años. Este efecto alcista de los precios del terreno tiene su origen, entre otros factores, en la plusvalía que genera la inauguración de nuevos polos comerciales como el Mall Plaza Egaña, la construcción de la línea 3 que tiene su llegada a la estación de Plaza Egaña y la propia plusvalía que confiere la ejecución de la infraestructura Américo Vespucio Oriente y el tratamiento paisajístico asociado a este proyecto.

Para estos efectos se han ponderado los Valores Referenciales de los valores de suelo y resultan los siguientes valores unitarios en cada Zona Homogénea:

Tabla nº 9: Cuadro Resumen de Valorización de Zonas Homogéneas

ZH	Zona PRC	Comuna	Promedio (UF/m ²)	Valor Unitario Ponderado (%)	Valor Unitario Final (UF/m ²)	Uso Preferente
A	C	La Reina	23,61	24,10	33,54	Residencial
B	B	La Reina	43,59	51,36	62,45	Residencial y Equipamiento
C	C2	La Reina	33,15	35,69	51,10	Residencial y Equipamiento
D	C3	La Reina	38,58	41,13	48,77	Residencial y Equipamiento
E	Z4B	Ñuñoa	27,06	29,15	36,02	Residencial y Equipamiento
F	Z2B	Ñuñoa	27,45	31,39	40,35	Residencial y Equipamiento
G	Z1A	Ñuñoa	60,93	66,15	82,28	Residencial y Equipamiento
H	Z2A	Ñuñoa	41,27	43,86	82,28	Residencial y Equipamiento
I	Z4M	Ñuñoa	14,90	14,63	16,38	Residencial
J	SM-2	Peñalolén	20,60	20,14	22,56	Vivienda, Equipamiento e Industria y Almacenamiento, Inofensivos
K	SM-1	Peñalolén	12,67	13,76	15,41	Vivienda y Equipamiento
M	Z-EQ	Peñalolén	4,23	6,43	7,20	Equipamiento
N	R2	Peñalolén	10,87	11,12	12,45	Vivienda y Equipamiento

Fuente: Elaboración propia

Los cálculos realizados se adjuntan en la planilla Excel “Valores Referenciales AVO S3” del Anexo nº 4. Además, esta información del valor del terreno se resume en el “Cuadro de Valor del Terreno por Zonas” adjuntado en el Anexo Nº 5.

9.3.- Análisis del Valor de las Edificaciones

Como parte de los trabajos de terreno, las edificaciones existentes fueron catastradas y representadas en la Monografía de Expropiaciones del **Anexo nº 1**. Las edificaciones se clasifican en función de su uso o destino (habitacional, comercial o industrial), estructura y materialidad, calidad y estado de conservación. También se fotografiaron los lotes a expropiar y sus aspectos más relevantes que se adjuntan con la Ficha de Pre-valorización incorporada en el **Anexo nº 6**.

El valor de las edificaciones se calcula mediante el Método del Costo de Reposición que refleja el precio en el mercado actual de una construcción nueva de igual tipología, características, calidad y uso que el inmueble a tasar pero construida con materiales y medios actuales. Esta metodología permite fijar condiciones uniformes según las calidades, sistemas constructivos y materiales incorporados, independientes de su ubicación, y de si el usuario lo construyó o lo adquirió ya construido.

Para la determinación de los costos de reposición de las edificaciones se utilizan los valores unitarios contenidos en la Tabla de Costos Unitarios de Construcción del Servicio de Impuestos Internos. Esta metodología clasifica las edificaciones en función de su materialidad según la siguiente Codificación: A (Estructura soportante de acero), B (Estructura soportante de Hormigón armado), C (Albañilería), E (Madera), F (Adobe), G (perfiles metálicos) y K (Elementos prefabricados e industrializados). La calidad constructiva de la edificación puede ser superior (1), media superior (2), media (3), media inferior (4) e inferior (5).

En la determinación de los valores de los Costos de Construcción se utiliza la Resolución SII nº 118 de fecha 29 de Diciembre de 2015, última actualización realizada por el SII.

Tabla nº 10: Tabla Costos de Construcción – Coste de reposición de- Edificaciones

CLASE	MATERIAL ESTRUCTURAL	CALIDAD				
		1	2	3	4	5
A	ACERO	519.238	385.013	227.830	137.757	84.774
B	HORMIGÓN ARMADO	565.158	427.400	302.006	199.572	123.628
C	ALBAÑILERÍA	519.238	385.013	227.830	137.757	84.774
E	MADERA	377.949	275.514	178.378	90.072	38.855
F	ADOBE	199.572	132.460	88.306	47.685	24.725
G	PERFILES METÁLICOS	377.949	275.514	178.378	90.072	38.855
K	ELEMENTOS PREFABRICADOS E INDUSTRIALIZADOS	377.949	275.514	178.378	90.072	38.855

Fuente: Elaboración propia sobre base SII. Resolución SII nº 118 de fecha 29/12/2015

Según la experiencia ganada en las tasaciones de edificaciones realizadas en el Proyecto Americo Vespucio Sector 2, entre Francisco Bilbao y Principe de Gales, las Comisiones de Peritos incrementaron las Tablas del SII en un 20 % como consecuencia del ajuste del valor de la mano de obra y el mayor precio de los materiales. Además a fin de actualizar los valores de las construcciones a la fecha de la tasación se utiliza un coeficiente de actualización entre el valor de la UF al momento de la Resolución nº 118 y la fecha actual.

En consecuencia, el valor final de los Costos de Construcción se expone en la siguiente Tabla:

Tabla nº 11: Tabla Costos de Construcción actualizada

CLASE	MATERIAL ESTRUCTURAL	CALIDAD				
		1	2	3	4	5
A	ACERO	650.850	482.603	285.578	172.674	106.262
B	HORMIGÓN ARMADO	708.409	535.734	378.556	250.158	154.964
C	ALBAÑILERÍA	650.850	482.603	285.578	172.674	106.262
E	MADERA	473.748	345.349	223.592	112.903	48.704
F	ADOBE	250.158	166.035	110.689	59.772	30.992
G	PERFILES METÁLICOS	473.748	345.349	223.592	112.903	48.704
K	ELEMENTOS PREFABRICADOS E INDUSTRIALIZADOS	473.748	345.349	223.592	112.903	48.704

Fuente: Elaboración propia sobre base SII

El Catastro de Edificaciones afectadas y los cálculos realizados para determinar su coste de reposición se resume en el “**Cuadro de Valor de Edificaciones por Zonas**” adjuntado en el **Anexo Nº 5**.

9.4.- Análisis del Valor de Establecimientos Educativos

No resultan afectados Establecimientos Educativos.

El Colegio Terranova, ubicado en las inmediaciones de la Cañada con Avda. Tobalaba, resulta afectado por la apertura del nuevo vial de la Calle Sánchez Fontecilla pero estas expropiaciones se abordan en la Concesión vial del Sector 1 y 2 de Américo Vespucio Oriente (Tramo 1).

9.5.- Análisis del Valor de Instalaciones Industriales

No se aprecian predios con actividades industriales, que se vean afectados por la expropiación.

9.6.- Análisis del Valor de Plantaciones y/o Especies Forestales

Al tratarse de un proyecto que interviene exclusivamente terrenos urbanos consolidados no existen cultivos y/o plantaciones forestales relevantes, tan sólo existen especies arbóreas y arbustivas ornamentales en los antejardines o patios de las viviendas. El efecto o repercusión de este concepto sobre el Monto Total tiene un efecto casi marginal.

El valor de las especies arbóreas afectadas se calcula mediante el costo de restitución de la especie forestal al estado en que se encuentra al momento de la tasación. Para establecer este costo de reposición se realiza un estudio de mercado para determinar el valor promedio de las distintas especies afectadas. El cálculo realizado se presenta en el “**Cuadro de Análisis de Valor de plantaciones por Zonas**” adjuntado en el **Anexo Nº 5**.

9.7.- Análisis del Valor de Otros Ítems

Dentro del ítem otros, se valoriza cualquier elemento o mejora existente en el lote en estudio y que no correspondan a ninguna de las tipologías indicadas en los puntos anteriores, pero que sean afectados por la expropiación y debe indemnizarse, tales como cercos, portones, muros, soleras, etc.. Se incluyen también en este ítem el costo del traslado de elementos que por sus características pueden ser removidos del terreno sin mayor perjuicio, como letreros, vallas publicitarias, etc Para cada uno de estos bienes afectados se estima su valor mediante el método del costo de reposición.

Toda la información inventariada en este ítem se presenta clasificada por zona homogénea en **“Cuadro de Análisis de Valor de Otros por Zonas”** adjuntado en el **Anexo N° 5**.

9.8.- Fichas de pre valorización individual y Fotos de Lotes

En el **Anexo nº 6** se incluye la Ficha de Pre-valorización de cada lote con la valorización desglosada de terreno, edificaciones, plantaciones y/o especies forestales y otros ítems. Además se adjunta un Set Fotográfico de cada Lote.

10 OTROS ALCANCES DEL ESTUDIO

10.1.- Servicios

La modificación de servicios se estudia en el Anteproyecto de Ingeniería, donde se calculan y evalúan sus costos, por lo que se omitirá en este informe.

10.2.- Bienes Fiscales

Se afecta una propiedad fiscal, identificada en la Monografía de Expropiaciones como lote nº BN-1, ubicada en la Calle Exequiel Figueroa nº 896 lote 5 que resultó expropiada con motivo de la construcción de la Avenida Américo Vespucio. Se trata del lote nº 43 del loteo de la propiedad de las Escuelas Cristianas graficada en el plano nº 5.435 de fecha 27/07/1947.

Esta propiedad consta inscrita a favor del Fisco a Fojas nº 12.696, nº 14.426 de 1976. Copia de la inscripción de dominio se acompaña en el **Anexo nº 7** junto con el resto de antecedentes de esta propiedad fiscal.

Con fecha 7 de abril de 2016 se ingresa un oficio en el Ministerio de Bienes Nacionales a fin de recabar información sobre el Decreto, Plano y cualquier antecedente sobre el nombre del actual ocupante o morador del inmueble. Con fecha 14 de abril de 2016 el MBN responde a la consulta informando que en el inmueble fiscal existe una radicación en favor del Sr. Ejenor Andrés Escobar Caroca por un plazo de dos años en virtud de Resolución Exenta nº 1.645 de fecha 22 de abril de 2013. Este inmueble resulta ser una casa habitación fiscal, asignada a un funcionario del Ministerio de Obras Públicas mediante Resolución Exenta nº 948 de fecha 30 de marzo de 2010. Esta asignación se realiza por períodos de dos años renovables, salvo que el Servicio requiera el Inmueble Fiscal para otro uso o fin.

A la vista de la naturaleza fiscal del inmueble, el uso como casa habitación fiscal, y que además, según lo informado por el Ministerio de Bienes Nacionales la radicación se encontraría caducada, no se considera una partida de compensación por relocalización del arrendatario en el Informe Pre-pericial.

10.3.- Equipamientos Comunitarios afectados

En el Lote nº 76, Calle El Lago nº 5720, se ubica la Comisaría nº 23 de la Policía de Investigaciones Científicas de Peñalolén. Este Equipamiento tiene una afectación de terreno por la construcción de una vereda y una pequeña construcción adosada al muro de cierre.

El inmueble es propiedad de la Municipalidad de Peñalolén y se encuentra entregado en comodato para destinarlo al funcionamiento de la 23ª Comisaría de Investigaciones por un plazo de 99 años en virtud de Acuerdo del Consejo Municipal en Sesión Ordinaria nº 35 de fecha 07-01-2010.

Imagen n° 12: Acuerdo del Consejo Municipal de Peñalolén

"A través del presente documento, me permito solicitar a Ud. someter a la aprobación Honorable Concejo Municipal, la entrega en comodato por el plazo de 99 años del inmueble de propiedad municipal ubicado en calle El Lago N°5720, a la Policía de Investigaciones de Chile para destinarlo exclusivamente al funcionamiento de la 23° Comisaría de Investigaciones de Chile de Peñalolén, actualmente denominada como Brigada de Investigaciones Criminal de Peñalolén.

Cabe señalar que, en la actualidad, el referido inmueble se encuentra ocupado por la referida institución para los fines ya señalados, en virtud de Decreto Alcaldicio N°1300/566 de 224.06.88 y Decreto Alcaldicio N°1300/2262 de 23.06.98, este último que modificó el decreto anteriormente señalado respecto al plazo de vigencia del contrato, renovándolo por el plazo de 10 años hasta el 24 de junio de 2008, por lo que dicho contrato se encuentra vencido, resultando indispensable su otorgamiento".

Fuente: Portal de Transparencia de la Comuna de Peñalolén

El Lote n° 77 se trata de un Equipamiento Comunitario denominado Complejo Deportivo Municipal Honorino Landa ubicado en la C/ Península n° 1.961, Comuna de Peñalolén.

Se trata de un predio propiedad de la Municipalidad de Peñalolén y administrado por la Corporación Municipal de Deportes y Recreación de la Comuna. El referido Equipamiento Deportivo tiene una afectación de terreno por la construcción de una vereda y un pique de construcción ubicado en un terreno eriazos aledaño a las instalaciones deportivas. No se afectan edificaciones ni las instalaciones deportivas.

10.4.- Análisis de Sensibilidad – Factor de Riesgo

Si bien la inflación no afectará el monto de las tasaciones pre-periciales, por cuanto se han expresado en Unidades de Fomento, se estima que los valores establecidos en este informe pueden sufrir una variación al alza atendido los siguientes factores:

- La **plusvalía** que otorga el mejoramiento de la movilidad, la integración urbanística y la construcción de la Concesión Vial Américo Vespucio, podría incidir en un aumento de los valores de los terrenos en los sectores afectados.

A este respecto cabe destacar que la Concesión Vial Américo Vespucio – Oriente: Sector 1: Tramo Av. El Salto – Puente Centenario y Sector 2: Tramo: Puente Centenario – Avenida Príncipe de Gales, se encuentra adjudicada, en fase de desarrollo de la Ingeniería, y además, tiene expectativas de inicio de construcción en el Año 2017. El inicio de las obras del Tramo 1 (Sector 1 y 2) del Proyecto AVO podría incidir en un alza en el sector, especialmente en la zona de transición entre el Tramo 1 y 2, ubicado en el entorno de Tobalaba y Príncipe de Gales.

Abundando con lo anterior, en el Sector Oriente de la Región Metropolitana, especialmente las comunas de Ñuñoa, La Reina y Peñalolén, el terreno tiene una plusvalía del orden de un 12 % anual en los últimos años. Este efecto alcista de los precios del suelo tiene su origen, entre otros factores, en la plusvalía que genera la inauguración de nuevos polos comerciales como el Mall Plaza Egaña, la construcción de la línea 3 que tiene su llegada a la estación de Plaza Egaña y la propia plusvalía que confiere la ejecución de la infraestructura Américo Vespucio Oriente y el tratamiento paisajístico asociado a este proyecto.

- Las **demasías** de los lotes a expropiar, esto es, porciones de terreno que quedan aisladas o no aprovechables económicamente producto de las expropiaciones o de nuevas obras y que será necesario expropiar adicionalmente, bien sea por disposición administrativa o judicial.

Con carácter general la delimitación de los lotes a expropiar se realiza considerando expropiaciones totales de terreno, no obstante, existe un sector comercial ubicado en la zona de transición entre el Tramo 1 y 2 de la Concesión AVO (Comuna de la Reina) que contempla expropiaciones parciales de terreno. Este evento podría derivar en solicitudes de expropiación total de los propietarios de los negocios ubicados en esta zona. Al final del proyecto existe otro sector con expropiaciones parciales, pero sobre terrenos destinados a equipamiento comunitario o lotes de escasa entidad que en ningún podrían derivar en una expropiación total del lote.

- **Reclamaciones judiciales, o demandas interpuestas por particulares en contra del Fisco** a fin de aumentar la indemnización provisional por la expropiación, por considerar muy bajos los valores de las tasaciones, que sean acogidos total o parcialmente por los Tribunales de Justicia y reclamaciones judiciales interpuestas por terceros a fin de que se ordene el pago de indemnizaciones con motivo de los perjuicios que acarrearán las nuevas obras.
- **Omisión de Bienes.** Ciertas instalaciones, plantaciones u otros bienes valorizables existentes en terreno y que no hayan sido identificados o valorizados por los peritos, posteriormente podrían ser objeto de un reclamo por parte del propietario y el Tribunal podría disponer su indemnización. Así sucede por ejemplo con sistemas de riego subterráneos o pozos, que no es posible apreciar a simple vista, que pueden ser omitidos involuntariamente en el proceso de tasación.

Producto de los factores señalados se estima que los montos de las tasaciones pueden incrementarse en un 30%, por lo que se establece este porcentaje como el Factor de Riesgo del presente informe.

10.5.- Costos Administrativos

Los costos administrativos se han estimado en 60 UF por cada Lote a expropiar.

10.6.- Identificación de posibles conflictos

En este apartado se aborda la existencia de zonas que pudieran tener dificultades desde la perspectiva del trámite administrativo de expropiación y/o puedan generar dificultades para el ingreso a los terrenos necesarios para ejecutar las obras de la Concesión Vial.

En terrenos que sean Bienes Nacionales de Uso Público no se aprecian tomas ilegales o campamentos que pudieran afectar la obtención de los terrenos necesarios para las obras. Tampoco se afectan Monumentos Nacionales, zonas sensibles o protegidas medioambientalmente que pudieran dificultar el trámite expropiatorio y la toma de posesión de los terrenos.

No se afectan equipamientos o instalaciones comunitarias cuya expropiación pudiera ocasionar molestias a los usuarios o habitantes de la comuna, y además, tener cierta complejidad su reubicación. Las afectaciones en el Lote nº 76, Comisaría nº 23 de la Policía de Investigaciones Científicas de Peñalolén, y en el lote nº 77 Complejo Deportivo Municipal Honorino Landa, tienen escasa entidad y no deberían generar perjuicios severos durante la Etapa de Construcción.

En el inmueble fiscal denominado BN-1 existe una radicación en favor del Sr. Ejenor Andrés Escobar Caroca por un plazo de dos años en virtud de Resolución Exenta nº 1.645 de fecha 22 de abril de 2013. Se trata de una casa habitación fiscal cuyo arriendo o asignación se encontraría caducado, según lo informado por el Ministerio de Bienes Nacionales. Además la asignación de casa fiscal se realiza por períodos de dos años renovables, salvo que el Servicio requiera el Inmueble Fiscal para otro uso o fin por lo que en caso de expropiación se podría tomar posesión del inmueble sin oposición del arrendatario.

10.7.- Sectores sin Expropiación con posible demora en la obtención de terrenos

En terrenos que sean Bienes Nacionales de Uso Público, donde no se vayan a tramitar expropiaciones, no se aprecian tomas ilegales y/o campamentos que pudieran afectar la obtención de los terrenos necesarios para las obras.

10.8.- Resultados del Informe Pre-pericial

Conforme se ha detallado en el presente informe, en la siguiente Tabla se presentan los resultados del Informe pre-pericial del Proyecto denominado “**Concesión Américo Vespucio Oriente, tramo Príncipe de Gales – Los Presidentes**”:

Tabla nº 12: Cuadro Resumen Global por Zonas

Proyecto	ZH	Zona PRC	Terreno		Edificaciones (m ²)	Monto Total terreno (UF)	Monto Total Edificaciones (UF)	Monto Total Plantaciones (UF)	Monto Total Otros (UF)	Total (UF)
			Superficie Terreno (m ²)	%						
AVO S3	A	C	817	2,18%	1.014	27.402,18	20.469,58	23,25	538,12	48.433,13
AVO S3	B	B	6.346	16,95%	2.081	396.307,70	28.852,18	62,50	4.201,37	429.423,75
AVO S3	C	C2	1.655	4,42%	697	84.570,50	9.658,48	22,15	1.350,25	95.601,38
AVO S3	D	C3	2.305	6,16%	1.305	112.414,85	23.909,57	164,45	1.031,07	137.519,94
AVO S3	E	Z4B	4.250	11,35%	2.355	153.085,00	47.359,40	136,25	3.655,65	204.236,30
AVO S3	F	Z2B	10.508	28,07%	5.201	423.997,80	79.307,25	100,11	6.179,16	509.584,32
AVO S3	G	Z1A	357	0,95%	0	29.373,96	0,00	0,00	56,25	29.430,21
AVO S3	H	Z2A	629	1,68%	0	51.754,12	0,00	0,00	0,00	51.754,12
AVO S3	I	Z4M	77	0,21%	0	1.261,26	0,00	0,00	57,36	1.318,62
AVO S3	J	SM-2	4.643	12,40%	4.227	104.746,08	63.755,41	1,00	1.838,45	170.340,94
AVO S3	K	SM-1	3.677	9,82%	1.340	56.662,57	37.842,28	16,95	1.486,48	96.008,28
AVO S3	M	Z-EQ	2.031	5,43%	0	14.623,20	0,00	0,00	610,00	15.233,20
AVO S3	N	R2	142	0,38%	0	1.767,90	0,00	8,00	328,90	2.104,80
TOTALES			37.437	100,00%	18.220	1.457.967,22	311.154,15	534,66	21.333,06	1.790.988,99
% SOBRE EL TOTAL						81,41%	17,37%	0,03%	1,19%	100,00%

Proyecto	Superficie Terreno (m ²)	Edificaciones (m ²)	Lotes
AVO S3	37.437	18.220	101

ITEM	MONTO (UF)
PRE-PERICIAL	1.790.988,99
FACTOR RIESGO -30 %	537.296,70
COSTOS ADMINISTRATIVOS	6.060,00
TOTAL PROYECTO	2.334.345,69

Fuente: Elaboración propia

ANEXOS

ANEXO Nº 1: Monografía de Expropiaciones



ANEXO Nº 2: Catastro de Puntos Duros



ANEXO Nº 3: Plano de Zonas Homogéneas





ANEXO Nº 4: Cuadro de Valores Referenciales



ANEXO Nº 5: Cuadros Resumen por Zona Homogénea y Lote



ANEXO Nº 6 Informes de Pre Valorización Individual y Fotos de Lote



ANEXO Nº 7: Otros Antecedentes

CERTIFICADOS S.I.I. LOTES Y ANTECEDENTES

* SE ADJUNTAN EN PAPEL Y SOPORTE DIGITAL

BIENES FISCALES

* SE ADJUNTAN EN PAPEL Y SOPORTE DIGITAL

CONSULTAS A ENTIDADES

* SE ADJUNTAN EN SOPORTE DIGITAL

PLANCHETAS SII

* SE ADJUNTAN EN SOPORTE DIGITAL

LA REINA

ÑUÑO A

PEÑALOLÉN

PLANES REGULADORES COMUNALES

* SE ADJUNTAN EN SOPORTE DIGITAL

LA REINA

ÑUÑO A

PEÑALOLÉN

MACUL