



SUBDIRECCIÓN DE AVALUACIONES  
DEPARTAMENTO TASACIONES  
GE278634

**OFICIO ORD. 789**

**ANT.** Oficio Ordinario N° 680 propuesta de evaluación de la Opción de Desarrollo escogida, para que sea revisado y remitida respuesta

**MAT.** Responde

**SANTIAGO, 23 ABRIL 2024**

**DE: SUBDIRECTORA DE AVALUACIONES  
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**

**A: CAROLINA A. CASANOVA ROMERO  
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

En relación con el envío de propuesta de evaluación de la opción escogida para Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Cerro Colorado, comuna de Las Condes – Art. 72 LGUC, para ser revisado y remitida respuesta por este servicio.

En vista a los antecedentes, desde la perspectiva de la valoración del suelo donde se encuentra emplazado el proyecto de Plan Seccional, se indica que actualmente dicho proyecto, se ubicaría en el área homogénea EMB590, el valor unitario de terreno de esta área homogénea a la fecha es de \$3.016.139 (en \$ del primer semestre del año 2024) por metro cuadrado de terreno de avalúo fiscal. Esta AH también se emplazan el Parque Araucano, concesión Kidzania (centro de entretenimiento infantil), Municipalidad de Las Condes, Piscina, centro parque-centro de eventos.

Ante las opciones expuestas en el documento adjunto, para opción N°1 Zona de Área Verde y Uso de Suelo Residencial. Según la tabla 1 de la normativa técnica propuesta, podemos indicar que a raíz de la mixtura que potencialmente se propone para este segmento, el valor del suelo de esta Área Homogénea donde se emplaza el proyecto podría variar y modificar el trazado de las áreas circundantes, como en la que se encuentra. Pese a que mantiene el destino de área verde, potencialmente permitiría generar edificaciones con límite de 15 pisos, esto modificaría la densidad y materialidad que incide en la nomenclatura en que hoy en día se clasifica el área homogénea en la cual se emplaza actualmente el proyecto, por ende, los valores unitarios de terreno podrían verse afectados.

Ante lo expuesto para la opción N°2 Área Verde Intercomunal Central y Zona Especial. Se muestra que para el segmento donde se encuentra el proyecto se dividiría en áreas donde sería ZAVI (Zona de Área Verde Intercomunal) y Ze Av+Vi (Zona Especial Área Verde que admite vivienda), esta opción potencialmente también implicaría cambios en el trazado del Área Homogénea y por ende en la valoración de terreno, al disponer como límite de 15 pisos y variables similares a la opción anteriormente mencionada.

Ante la evaluación realizada por SEREMI Metropolitana MINVU, y siendo la opción N°2 Área verde Intercomunal Central y Zona Especial la escogida, se indica que en coherencia a dicha SEREMI esta propuesta resguarda de mayor manera áreas verdes y bienes nacionales de uso público de interés intercomunal, pese a que también potencialmente podría implicar una modificación de los trazados de áreas homogéneas y en su valoración, se aseguraría un espacio público localizando las edificaciones de uso residencial, a diferencia de la primera opción la cual podría generar mayor densidad y construir en la mayor parte del segmento territorial a raíz de no sectorizar.

Saluda atentamente a Ud.

**SUBDIRECTORA**

AND/MVS/MJB

DISTRIBUCIÓN:

- Secretaría Ministerial Metropolitana De Vivienda y Urbanismo
- Gabinete del Director
- Subdirección Avaluaciones
- Oficina de Partes SII

