

INFORME DE TASACION



N° de Informe	4103-2023
Fecha de Visita	14-jul-2023
UF a la Fecha	\$ 36.088,64

Tipo de Informe:

Tasación

I. INDIVIDUALIZACIÓN DEL CLIENTE Y PROPIEDAD A TASAR

Solicitante	Corporación Municipal Gabriel González Videla	Rut:	70 892 100 - 9
Propietario	Corporación Municipal Gabriel González Videla	Destino:	Ériazo (SII Agrícola)
Tipo de Bien	Terreno		
Dirección	Cerro Grande Lote 1		
Comuna:	La Serena	Ciudad:	La Serena
		Región	De Coquimbo

II. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL BIEN TASADO

El presente informe considera la valoración de un terreno agrícola según SII y actualmente dentro del área urbana, corresponde al Lote 1 de la Subdivisión del "Cerro Grande". De acuerdo a Plano de Loteo archivado en el CBR de La Serena bajo el N° 26 del Año 1999, posee una superficie de 680.600 m2, la subdivisión incluye 83 lotes de entre los 5.000 m2 y los 9.475 m2, además, de los lotes, A de 29.745 m2, el Lote B de 121.184 m2 y zona destinada a caminos interiores por 63.231,51 m2, en terreno no se encuentra ejecutada la subdivisión, se observa vegetación nativa y sectores con fuerte pendiente.

Se ubica en el sector Norte del cerro, accediendo desde calle Raúl Bitrán, por un predio vecino, actualmente no cuenta con calles de acceso ejecutadas, efectuándose todo el recorrido por una huella al lado del Canal Bellavista que recorre todo el sector poniente, norte y nororiente, todo el cerro está sin intervención, con vegetación nativa.

Gran parte del terreno (sector nor-oriente, norte y poniente) deslinda con el Canal Bellavista, el que riega predios agrícolas del sector sur de la ciudad, no se observan accesos ni urbanización en su entorno inmediato, bajo el canal, entorno a calles Raúl Bitrán y Avda. Las Parcelas existe un constante desarrollo inmobiliario con la construcción de loteos de viviendas y condominios de edificios.

De acuerdo al Plan Regulador vigente se emplaza en 2 zonas normativas definidas como:

ZU-4A, Residencial Mixto Serena Sur. Usos Permitidos: Vivienda, Equipamiento vecinal y comunal, subdivisión mínima 400 m2

ZU-14D, Cerro Grande, Parque Coll, Cuenda Rio Elqui entre otros. Usos Permitidos: Equipamiento y áreas verdes de escala vecinal", subdivisión mínima 2.500 m2.

Además de ellos se ubica dentro de un área de riesgo definido como "ZRA", Zona propensa a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas".

IMAGEN PRINCIPAL



III. ANTECEDENTES TECNICO - LEGALES DEL INMUEBLE

Características	Situación Municipal	N°	Fecha	Superficie m2	Identificación SII / Tesorería
Tipo Propiedad	Terreno	Permiso Edificación	-	-	N° Rol Principal
Vida Util Total	0	Permiso ampliación	-	-	Total Avalúo Fiscal
Vida Util Remanente	0	Certificado Recepción	-	-	Contribuciones
		Leyes que se Acoge	-	-	Expropiaciones

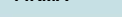
IV. VALORES UNITARIOS CONSIDERADOS POR TASADOR

Terreno	Item N°	Rol N°	Nombre	Superficie m²	Forma	Topografía	Frente m.	Fondo m.	Valor Unitario \$/m²	UF/m²	Total \$
	A	966-178	Terreno, ZU-4A / AR2	86.775,00	Irregular	Pendiente Moderada a fu	-	-	50.706	1,41	4.400.055.125
	B	966-178	Terreno ZU-14D / AR2	593.825,00	Irregular	Pendiente Fuerte	-	-	2.887	0,08	1.714.426.932
680.600,00 m² de terreno							Sub Total Terreno		0,25		6.114.482.057

Construcciones	Item N°	Rol N°	Nombre	Superficie m²	Año Const.	Estructura (Código SII)	Situación Municipal	Prenda 0:No 1:Si	Valor Unitario \$/m²	UF/m²	Total \$
	1										-
	2										-
	3										-
	4										-
0,00 m² totales construidos							Sub Total Construcciones		0,00		0

Obras Com.	Nombre	Descripción General	Total UF	Total \$
	Obras Hipotecables:	-	0	0
	Obras Prendables:			
Sub Obras Compl.			0	0

V. VALORES FINALES DE TASACION Y CALIDAD DE LA GARANTIA	VALORES DE TASACION	UF	\$
Calidad de la Garantía : Con Limitaciones	Total Tasación Física	169.430	6.114.482.057
Si bien es cierto, la propiedad se emplaza dentro del área urbana, cercana a equipamiento y vías estructurantes, su gran superficie, topografía y actual accesibilidad limitan su uso.	Arriendo Estimado (mes)	0	0
	Valor Renta	0	0
	Tasa 6,0%		
	Ocupación (meses) 11,00		
	Seguros Recomendados	0	0
	Valor Comercial	169.430	6.114.482.057
	Valor Liquidación 20%	135.544	4.891.585.645

DISTRIBUCION VALORES DE HIPOTECA									
VALORES	HIPOTECA			PRENDAS (Deben estar constituidas)			VALOR TOTAL TASACION		FIRMA
	Ajuste	UF	\$	Ajuste	UF	\$	UF	\$	
COMERCIAL		169.430	6.114.482.057		0	0	169.430	6.114.482.057	
LIQUIDACION	20%	135.544	4.891.585.645	50%	0	0	135.544	4.891.585.645	
Fecha: 21-07-2023									

RECOMENDACIONES	IDENTIFICACION DEL TASADOR
Solo para efectos de estimar un valor del suelo, se ha separado y valorizado en forma independiente por zonas normativas, sin embargo, se recomienda considerar como una sola unidad.	Empresa Senn Consultores Ltda.
Adicionalmente se recomienda complementar informe con factibilidades de servicios y accesos a terreno.	Tasador Pablo J. Flores Salinas
	Revisor Germán Senn - Ing. Civil
	Correo tasaciones@senn.cl

N° Solicitud Tasación	Cliente	Corporación Municipal Gabriel González Videla
4103-2023	R.U.T.	70892100 - 9

VI. DESCRIPCION DEL SECTOR

CROQUIS DE UBICACIÓN



Zonas del Plan Regulador Vigente:
ZU-4A: con uso habitacional y Equipamiento, con subdivisión mínima de 400 m2.
ZU-14-D: con uso Equipamiento (científico, comercial, culto y cultura, deporte, esparcimiento y servicios, espacio público y áreas verdes. Subdivisión mínima de 2.500 m2.

Todo el terreno también está normado por la zona **ZRA:** Zona Propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.

Sector dentro del área urbana, al oriente del centro de la ciudad, ladera norte del Cerro Grande, con vista a la ciudad, al océano y al valle, emplazándose sobre el canal Bellavista, bajo el canal se observa un constante desarrollo inmobiliaria con la construcción ve viviendas y edificios en condominios habitacionales, con calle Raúl Bitran y Avda. Las Parcelas como vías estructurantes.

VII. DIBUJAR FORMA Y DESLINDES DEL TERRENO Y DETALLE DE LOTES QUE LO CONFORMAN



Hipoteca a Favor de:	Lote	Dirección	N° rol SII	Avalúo Fiscal \$	Superficie m².	Inscripción CBR: La Serena		
						fojas	N°	Año
Sin información	1	Cerro Grande Lote 1	966-178	804.889	680.600	1254	1240	1984
Considerar avalúo fiscal actualizado				Totales	804.889	680.600		

Observaciones Generales

Numeración Municipal	No considera
Expropiaciones	Sin información - Según CIP no estaría afecto.
Fusión de roles	No aplica
Fuente de Datos	Plano archivado en el CBR de La Serena bajo el N° 26 del Año 1.999.
Otro	CIP N° 2022/3775 de fecha 15-06-2022

Nº Solicitud Tasación	Cliente:	Corporación Municipal Gabriel González Videla
4103-2023	R.U.T.	70 892 100 - 9

VIII. CRITERIOS DE TASACION

Para efectos de estimar el valor comercial de la propiedad, se han considerado entre otros los siguientes antecedentes, que han sido complementados con la apreciación y experiencia del tasador, los que en su conjunto permiten concluir en el Valor Comercial asignado al inmueble :

Valor en Base a Metodologías Utilizadas

Dirección / Ubicación	Superficies m²		Total UF	Índices Referencia UF/m²		Observación
	Terreno	Edificación		Terreno	Edificado	
A) Valor en Base a Comparación de Mercado	680.600,00		177.669	0,26	-	
B) Análisis Residual Porción de Terreno en Zona ZU-4A	86.775,00		135.471	1,56	-	
Valor Comercial Estimado Paño Total	680.600,00		169.430	0,25	-	

Resumen Metodologías utilizadas y Valor de Tasación

Para estimar el valor de tasación se han considerado principalmente dos metodologías, que se detallan a continuación:

Comparación de Mercado: Se utilizaron muestras de propiedades actualmente en oferta en la zona, las que en general presentan similares características, todas correspondientes a paños con aptitud inmobiliaria dentro del área urbana de la ciudad. Al considerar las referencias de mercado y promedios para zonas bajas con mejor normativa y una subdivisión de 400 m2 y sector alto con posibilidad de utilizarlos como lotes o parcelas de agrado de 2.500 m2. Se llega a un valor de tasación cercano a UF177.669.-
En anexo se incluye detalle de referencias.

Análisis Residual Dinámico: Para complementar la comparación de mercado y verificar el potencial del terreno, se planteo un hipotético desarrollo inmobiliario para la zona baja del terreno, considerando los siguientes parámetros:
Superficie en Zona ZU-4A: 86.775 m2
Superficie Útil a Lotear y Superficie Lote Promedio: 69.420 m2 y 400 m2
Precio de Venta Lote: 4 UF/m2
Costo Urbanización: 0,45 UF/m2 + IVA
Plazo de desarrollo: 2 años construcción y 4 años venta
Tasa de Descuento: 8%
Rentabilidad Exigida Inversionista: 20%
Bajo esta metodología, el valor del suelo para esta zona normativa, llega a 1,56 UF/m2.
El desarrollo y evaluación se incluye en anexos.

Consideraciones y Valor de Tasación

Finalmente, para efectos de valoración, se ha considerado que se trata de un paño de grandes dimensiones con buen emplazamiento, en zona urbana y normativas aceptables para su desarrollo.
Como restricciones se considera que se trata de un paño de gran superficie, topografía en pendiente y regular accesibilidad que limitan su uso, adicionalmente, al revisar el territorio operacional de la sanitaria local, el paño se encontraría fuera del área de cobertura.
Considerando lo antes indicado, como valor final de tasación se ha considera un ajuste de un 10% al valor residual estimado para la zona ZU-4A y se ha mantenido un valor ajustado para las zonas ZU-14D.
Finalmente, se estima que se trata de un paño de un buen potencial y el valor de tasación informado, corresponde a un monto que permita orientar al mandante para la comercialización del inmueble, con un valor final que dependerá de la actuales condiciones de mercado y restricciones que podría presentar un futuro desarrollo, desde el punto de vista de acceso y factibilidades.

IX. DECLARACION TASADOR

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

Nº Solicitud Tasación	Cliente:	Corporación Municipal Gabriel González Videla
4103-2023	R.U.T.	70 892 100 - 9

A. COMPARACION DE MERCADO

Para efectos de estimar el valor comercial de la propiedad, se han considerado entre otros los siguientes antecedentes, que han sido complementados con la apreciación y experiencia del tasador, los que en su conjunto permiten concluir en el Valor Comercial asignado al inmueble :

A) Metodología Comparación de Mercado: Referencias de Bienes Similares o Comparables en Oferta Sujetos a Negociación

Nº	Dirección / Ubicación	Superficies m²		Total UF	Índices Referencia UF/m²		Fuente (Nombre - Fono)
		Terreno	Edificación		Terreno	Edificado	
1	Avda. Gmo. Ulriksen, Cerro grande, ZU-4A y ZU-4B (Bajo canal Bellavista)	77.937		226.017	2,90	-	https://www.colliers.com/es-cl/propiedades/venta-terreno-cl/propiedad/terren-de-8-ha-
2	Raúl Bitran PC 329, Zona ZU-4A (bajo canal Bellavista)	40.000		120.000	3,00	-	http://www.serenapropiedades.cl/propiedad/terren-de-8-ha-
3	Camino San Ramón, Cerro Grande Sur, ZU 5A	69.000		124.200	1,80	-	https://unne.cl/47931?oper=1
4	Las Dunas Parcela Vegas Norte, ZU-6	179.000		64.639	0,36	-	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1355288728-calle
5	Cond. Encomenderos de Cerro Grande Sur, ZU 5A	6.060		3.500	0,58	-	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1795892732-
6	Cond. Encomenderos de Cerro Grande Sur, ZU 5A	5.140		2.778	0,54	-	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1402268279-
Promedio Referencias de Mercado		91.484		133.714	1,46		

Estimación de Valor

Dirección / Ubicación	Superficies	Valor Unit.	Total UF	Observación
	Terreno m²	UF/m2		
Porción Terreno en Zona ZU-4A / AR2	86.775,00	1,50	130.163	Se considera un mayor valor a zonas bajas con mejor normativa y factibilidades de desarrollo.
Porción Terreno en Zona ZU-14D / AR2	593.825,00	0,08	47.506	
Valor Comercial Estimado por Tasador	680.600,00	0,26	177.669	

Detalle de Comparación de Mercado

Ubicación de Referencias

Como primera metodología se ha considerado utilizar la Comparación de Mercado, para lo cual se tomo una muestra de ofertas de terrenos en el sector, para paños de mayor superficie y parcelas. Todas las muestras corresponden a ofertas de terrenos con aptitud inmobiliaria dentro del área urbana de la ciudad.

Se ha considera aspectos de emplazamiento, normativa del Plan Regulador, superficies, destino, accesibilidad y condiciones del entorno, obteniendo un valor contextualizado en base a la oferta disponible, considerando ajustes y ponderaciones que atienden los atributos y restricciones que posee este tipo de inmuebles, particularmente en lo que respecta a grado o nivel de aprovechamiento según dimensiones y normativa.

Si bien es cierto que el paño posee una buena ubicación, en el área urbana de la ciudad, actualmente no posee un acceso expedito, gran parte del terreno posee fuerte pendiente con su deslinde norte y poniente con canal Bellavista.

Al asignar un valor al sector o zona baja del terreno de 1,5 UF/m2 y la zona alta considerarla prácticamente como suelo agrícola a 0,08 UF/m2, se llega a un valor de por esta metodología de UF 177.669.-



A. COMPARACION DE MERCADO / REFERENCIAS OFERTA DE PROPIEDADES

CONTACTE AL EXPERTO

An aerial photograph of the property at 10000 S. 10th St. The property is outlined in red and consists of a large, mostly vacant lot with some green grass and a few small structures. To the north of the property is a large, multi-story industrial building with a flat roof and several windows. To the west of the property is a parking lot filled with many cars. Further west is a residential area with houses and a school building. The property is located near the intersection of S. 10th St. and S. 10th Ave.

Calle Las Dunas/ Parcela/ Vegas Norte/la Serena

Publicado por Property Partners

Email

Terreno Con Espectacular Vista En Condominio Encom...

Publicado por Property Partners

B. METODO RESIDUAL: SIMULACION PROYECTO LOTEO NORMATIVA URBANA SECTOR ZONA ZU-4A "SOLO REFERENCIAL NO HAY PROYECTO ASOCIADO"

Parámetros del proyecto (datos a ingresar)

Superficie del Terreno	86.775	m²
Aprovechamiento	80	%
Porción en Zona ZU-4A	86.775	m²
Precio ZU-4A	4,00	UF/m²
Plazos/Etapas Construcción	2	años
Ventas	4	años
Tasa de descuento	8,00	% anual
Costos de Construcción		
Costo Directo Urbanización	0,45	UF/m² terreno
Gastos Generales y Utilidades	0,00	%
Impuesto IVA Constructora	19,00	%
Costos Inmobiliarios		
Proyectos y Honorarios	2,50	% del Costo de Const.
Permisos y derechos	2,00	% del Costo de Const.
Administración	4,00	% del Costo de Const.
Costo financiero	5,00	% del Costo de Const.
Comercialización	2,00	% de las ventas
Utilidad Proyecto	20,00	% sobre el costo total

Características del proyecto

Unidades Vendibles	Sup m2	Vivienda tipo	Sup m²	Valor UF/m²	Valor UF	Promedio UF		
Unidades vendibles Zona ZU-4A	174	Unidades	400	Zona ZU-4A	69.420	4,00	277.680	1.600
					-			
Total Ingresos (no actualizados)	277.680	UF		17.355	69.420		277.680	
Costos de Construcción								
Total Costo Directo Construcción	0	UF						
Total Costo Directo Urbanización	39.049	UF						
Total Gastos Generales y Utilidades	0	UF						
Impuesto IVA	7.419	UF						
Total costos de construcción	46.468	UF						
Costos Inmobiliarios								
Total Proyectos y Honorarios	1.162	UF						
Total Permisos y derechos	929	UF						
Total Administración	1.859	UF						
Total Costo financiero	2.323	UF						
Total Comercialización	5.554	UF						
Total costos inmobiliarios (excepto terr.	11.827	UF						
Total Costos (no actualizados)	58.295	UF						
Utilidad proyecto (no actualizada)	46.280	UF						
Total Ingresos - (Total Ingresos / 1+Utilidad del Proyecto)								

Cuadro de ingresos y egresos del proyecto

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Ingresos tot.		69.420	69.420	69.420	69.420		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos Const.	23.234	23.234	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos Inmob	5.914	5.914	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costos tot.	29.148	29.148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UU Proyecto		11.570	11.570	11.570	11.570		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos	-29.148	28.703	57.850	57.850	57.850		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Ingresos actualizados229.928 UF

Costos actualizados56.136 UF

UU proyecto actualizada38.321 UF

Valor máximo admitido para el terreno

135.471 UF1,56 UF/m²

Sensibilización por variables críticas del proyecto

Plazo de Construcción (años)

Terr. UF/m²

2

4

6

8

10

1

2

3

4

5

1,71

1,73

-

-

-

1,54

1,56

1,58

1,61

-

1,38

1,41

1,43

1,45

1,48

1,24

1,27

1,29

1,31

1,34

1,12

1,14

1,17

1,19

1,21

Tasa desc. %

Terr. UF/m²

6,00

7,00

8,00

9,00

10,00

1,66

1,61

1,56

1,52

1,47

Util. Proyec. %

Terr. UF/m²

10,00

12,00

15,00

18,00

20,00

1,76

1,72

1,66

1,60

1,56

CONFIGURACIÓN FINAL DEL PROYECTO CONSIDERANDO EL TERRENO COMO PARTE DE LA INVERSION.

Datos relevantes del proyecto ya configurado

Valor considerado para el terreno:

100

% del valor máximo admitido

8,00

Terreno:

135.471 UF

1,56 UF/m².

Características del Proyecto

Ingresos del proyecto

Unidades Vendibles

174 UF

Precio de venta

1.600 UF

Total ingresos

277.680 UF

Costos del proyecto

Costos de construcción

C. D. Construcción

0 UF

C. D. Urbanización

39.049 UF

GG y UU

0 UF

IVA

7.419 UF

Total C. Construcción

46.468 UF

Costos inmobiliarios

Terreno

135.471 UF

Proyectos y Honorarios

1.162 UF

Permisos y derechos

929 UF

Administración

1.859 UF

Costo financiero

2.323 UF

Comercialización

5.554 UF

Total C. Inmobiliarios

147.298 UF

Total Costos

193.766 UF

Cuadro de ingresos y egresos del proyecto

Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Costos	96.883	96.883	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos	69.420	69.420	69.420	69.420	69.420	69.420	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos	-96.883	-27.463	69.420	69.420	69.420	69.420	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Ingresos actualizados

229.928 UF

Costos actualizados

186.589 UF

VAN (8%) del proyecto

43.339 UF

TIR del proyecto

20,8 %

Tasa Desc.	VAN (UF)
6,00	52.266
7,00	47.713
8,00	43.339
9,00	39.135
10,00	35.094
11,00	31.207
12,00	27.467
13,00	23.868
14,00	20.402
15,00	17.064
16,00	13.847
17,00	10.747
18,00	7.757
19,00	4.874
20,00	2.091
21,00	-594
22,00	-3.187

Valor Terreno	VAN (UF)
70,00	82.475
75,00	75.952
80,00	69.430
85,00	62.907
90,00	56.384
95,00	49.862
100,00	43.339

Valor Terreno	TIR (%)
70,00	38,2
75,00	34,7
80,00	31,5
85,00	28,5
90,00	25,8
95,00	23,2
100,00	20,8

VAN (UF)		Ingresos totales UF (variación)				
Costos Totales (variación)		305.448	291.564	277.680	263.796	249.912
UF		110%	105%	100%	95%	90%
213.142	110%	47.672	36.176	24.680	13.183	1.687
203.454	105%	57.002	45.506	34.009	22.513	11.016
193.766	100%	66.331	54.835	43.339	31.842	20.346
184.077	95%	75.661	64.164	52.668	41.172	29.675
174.389	90%	84.990	73.494	61.998	50.501	39.005

TIR (%)		Ingresos totales UF (variación)				
Costos Totales (variación)		305.448	291.564	277.680	263.796	249.912
UF		110%	105%	100%	95%	90%
213.142	110%	20,8	17,7	14,7	11,6	8,5
203.454	105%	23,9	20,8	17,6	14,4	11,1
193.766	100%	27,4	24,1	20,8	17,4	14,1
184.077	95%	31,2	27,7	24,3	20,8	17,3
174.389	90%	35,4	31,8	28,1	24,5	20,8

Nº Solicitud de Tasación	Solicitante	Corporación Municipal Gabriel González Videla
4103-2023	R.U.T.	70 892 100 - 9

- COMPLEMENTO DE INFORME**
- C. REGISTRO FOTOGRAFICO PREDIO
 - D. PLANO INSCRITO
 - E. NORMATIVA
 - F. REGISTRO SII Y CATASTRO
 - G. PLAN REGULADOR
 - H. TERRITORIO OPERACIONAL SANITARIA
 - I. PENDIENTES TERRENO

Nº Solicitud de Tasación	Solicitante	Corporación Municipal Gabriel González Videla
4103-2023	R.U.T.	70 892 100 - 9

C. REGISTRO FOTOGRAFICO



Vista desde el entorno



Vista desde el entorno



Vista desde el entorno



Vista desde el entorno



Vista hacia el Poniente



Vista Norte, estanque



Entorno, Raúl Bitrán



Entorno, Supermercado



Ladera Poniente



Ladera Poniente



Ladera Poniente



Ladera Poniente



Ladera Poniente



Ladera Poniente



Ladera Poniente



Ladera Poniente



Ladera Norte



Ladera Norte



Ladera Norte



Ladera Norte



Ladera Oriente



Ladera Oriente

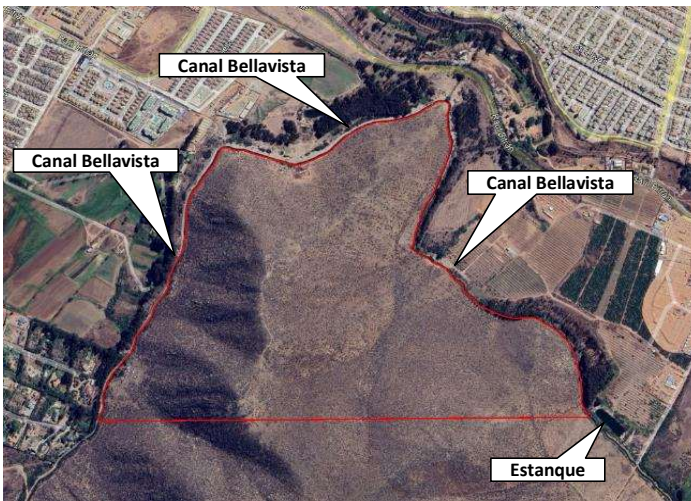


Ladera Oriente



Ladera Oriente

D. IMAGEN DE PLANO INSCRITO



PROYECTO		SUBDIVISION LOTE Nº 1		SEGUN PLANO Nº 04 - L-538-C.R. - MINIST. TERIO DE BIENES RAICES	
CORPORACIÓN		CORP. MUNICIPAL G. GONZALEZ VIDELA			
UBICACIÓN		CERRO GRANDE LA SERENA			
ROD Nº		966-178			
SUPERFICIE		68,06 Ha.s.			
ESCALA		1 / 1000			
FECHA		JUN. 98			

COPIA PROPIEDAD Nº 26-99

CUADRO DE SUPERFICIES									
LOTE	SUPERFICIE	LOTE	SUPERFICIE	LOTE	SUPERFICIE	LOTE	SUPERFICIE	LOTE	SUPERFICIE
1	5.002 m ²	17	6.067,75 m ²	33	5.022 m ²	49	8.184 m ²	65	5.071,5 m ²
2	5.148 m ²	18	6.067,75 m ²	34	5.076 m ²	50	5.060 m ²	66	5.040 m ²
3	5.141 m ²	19	5.088,75 m ²	35	5.126,75 m ²	51	5.092 m ²	67	5.359,25 m ²
4	5.002 m ²	20	5.259,5 m ²	36	5.174,65 m ²	52	5.450 m ²	68	5.448 m ²
5	5.176,5 m ²	21	5.035 m ²	37	5.123,75 m ²	53	5.032 m ²	69	5.026 m ²
6	5.133 m ²	22	5.158 m ²	38	5.062,55 m ²	54	5.022 m ²	70	5.026 m ²
7	5.091 m ²	23	6.807,75 m ²	39	5.171,07 m ²	55	5.027 m ²	71	6.804 m ²
8	5.266 m ²	24	7.330,25 m ²	40	5.002 m ²	56	7.951,5 m ²	72	5.095,6 m ²
9	5.325 m ²	25	5.000 m ²	41	5.002 m ²	57	7.880 m ²	73	5.040 m ²
10	5.237 m ²	26	5.133 m ²	42	5.051,25 m ²	58	8.087,5 m ²	74	5.002 m ²
11	5.143 m ²	27	5.000 m ²	43	5.051,25 m ²	59	7.597,98 m ²	75	5.186,5 m ²
12	5.272 m ²	28	5.002 m ²	44	5.153,12 m ²	60	5.100 m ²	76	5.002 m ²
13	5.049 m ²	29	5.121 m ²	45	5.289 m ²	61	9.475 m ²	77	7.708 m ²
14	5.057 m ²	30	5.162 m ²	46	5.872,75 m ²	62	6.556 m ²	78	5.080 m ²
15	5.988 m ²	31	5.162 m ²	47	6.374,5 m ²	63	6.054 m ²	79	5.044 m ²
16	5.421,25 m ²	32	5.005 m ²	48	6.893 m ²	64	5.166 m ²	80	5.060 m ²
SUPERFICIE CAMINOS INTERIORES				63.231,51 m ²		81		7.658 m ²	
TOTAL SUPERFICIE 83 LOTES				466.439,49 m ²		A		29.745 m ²	
						B		121.184 m ²	
								82	
								6.171 m ²	
								83	
								7.583,52 m ²	

CERTIFICADO

CERTIFICO que este plano es aparentemente igual al que se encuentra agregado bajo el Nº 26 al final del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces a mi cargo correspondiente al año 1999.


LA SERENA, 30 de Junio de 2023.

Derechos por:
COPIA Y CERTIFICACIÓN
\$ 20.000 -

Jaime Morande Miranda
Conservador y Archivero Judicial
La Serena - Chile

Nº Solicitud de Tasación	Solicitante	Corporación Municipal Gabriel González Videla
4103-2023	R.U.T.	70 892 100 - 9

E. NORMATIVA MUNICIPAL / CIP



Nº ORD	2022/3775
FECHA CERTIFICADO	15-06-2022
SOLICITUD Nº	2022/3775
FECHA SOLICITUD	13-06-2022

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		CAMINO DE ACCESO SIN. LOTE Nº 1, SECTOR CERRO GRANDE.	
LOTEO	CERRO GRANDE	MANZANA	LOTE
ROL S.I.L. Nº	30966 - 00178	LE HA SIDO ASIGNADO EL Nº	
		S/N LT. 1	

2.- INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	FECHA
PLAN REGULADOR COMUNAL	FECHA
PLAN SECCIONAL	FECHA
PLANO SECCIONAL	FECHA
OTROS(Especificar)	FECHA
OTROS(Especificar)	FECHA

ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO

Á	URBANA	Á	EXTENSION URBANA	Á	RURAL
---	--------	---	------------------	---	-------

3.- DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	
DECRETO O RESOLUCION Nº	
FECHA	

4.- Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. D.G.U.C.)

☐ SI ☒ NO

5.- NORMAS URBANÍSTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1.- USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO ZU-14D / ZU-4A / ARM (PRI. 2019)

USOS DE SUELOS PERMITIDOS:

CERTIFICADO ACTUALIZADO AL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE APROBADO CON FECHA 19 DE DICIEMBRE DE 2020.-

CERTIFICADO ACTUALIZADO AL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE LA PROVINCIA DE ELQUI VIGENTE APROBADO CON FECHA 10 DE ABRIL DE 2019.-

ZONA URBANA / ZU-14D
REVISAR ANEXO

ZONA URBANA / ZU-4A
REVISAR ANEXO

ZONA DE RIESGO PRI. 2019 / ARM

USOS DE SUELO		PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES	
	Vivienda	Vivienda.	
	Hospedaje	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Motel
	Hogares de acogida	De todo tipo	
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES	
	Científico	Todas las actividades.	
		Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros comerciales, grandes tiendas, mercados.
	Comercio		Venta de automóviles, venta de maquinarias, venta de materiales de construcción, distribución mayorista, discotecas, cabaret, quintas de recreo.
	Culto y Cultura	Todas las actividades.	
	Deportes	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, medialunas, golf, prohibidos
	Educación	Todas las actividades.	
	Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Casinos de juego, juegos mecánicos, camping, parque zoológico
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Hospitales, cementerio, crematorio.
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárceles y centros de detención.
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	playas de estacionamiento; prohibidos
	Social	Todas las actividades.	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			De todo tipo.
INFRAESTRUCTURA			De todo tipo.
ESPACIO PÚBLICO		Según OGUC	
ÁREA VERDE		Según OGUC	
NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN			
Superficie de subdivisión predial mínima		400m ²	
Coeficiente de ocupación de suelo		0.6	
Coeficiente de constructibilidad		2.4	
Sistema de agrupamiento		Aislado, pareado, continuo	
Altura máxima de edificación		14m	
Densidad bruta máxima		540 hab/ha	
Antejardín		3m	

Subzona ZU-14-D Cerro Grande, Parque Coll, Cuenca Río Elqui, entre otros.

USOS DE SUELO		PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES	
	Vivienda		De todo tipo.
	Hospedaje		De todo tipo.
	Hogares de acogida		De todo tipo
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES	
	Científico	Todas las actividades.	
		Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros comerciales, locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio
	Comercio		automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares.
	Culto y Cultura	Todas las actividades.	
	Deportes	Todas las actividades.	
	Educación		Todas las actividades.
	Esparcimiento	Todas las actividades.	
	Salud		Todas las actividades.
	Seguridad		Todas las actividades.
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Todos, excepto los servicios públicos
	Social		Todas las actividades.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			De todo tipo.
INFRAESTRUCTURA			De todo tipo.
ESPACIO PÚBLICO		Según OGUC	
ÁREA VERDE		Según OGUC	
NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN			
Superficie de subdivisión predial mínima		2.500m ²	
Coeficiente de ocupación de suelo		0.2	
Coeficiente de constructibilidad		0.4	
Sistema de agrupamiento		Aislado	
Altura máxima de edificación		9m	
Antejardín		5m	



ZRA, Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas

Nº Solicitud de Tasación	Solicitante	Corporación Municipal Gabriel González Videla
4103-2023	R.U.T.	70 892 100 - 9

F. IMAGEN DE AVALUO FISCAL DEL SII Y CATASTRO

Ingresar Rol Principal:	966-178
Ingresar Rol Secundario:	no asocia
Ingresar Total Avalúo Fiscal:	\$ 804.889

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

12 de Julio de 2023

Este Rol se encuentra en estado de Subdivisión Total.

Datos Generales			
Comuna	LA SERENA	ROL	00966-00178
Dirección o Nombre de la Propiedad	CERRO GRANDE LT 1		
Nombre del Propietario	CORP MUNICI G GONZALEZ V		
Ubicación	RURAL	Destino	AGRICOLA
		Serie	AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE de 2023			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 1 y 2	
Avalúo Total	\$ 804.889	Contribución Neta	
Avalúo Exento	\$ 804.889	Sobretasa Sitios No Edificados	
Avalúo Afecto	\$ 0	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	
		Cuota Aseo Municipal	
		Contribución Total	

LA SERENA

Código SII de la Comuna	Número de Manzana	Número de Predial	Dirección o nombre del predio	Avalúo fiscal total	Contribución semestral (con aseo)	Código de destino principal	Avalúo exento de la propiedad
04101	00966	00178	CERRO GRANDE LT 1	\$764.377	\$0	A	\$764.377

Código de Suelo	Superficie de Suelo (ha)	Número correlativo de la línea de construcción	Código del material estructural de la línea de construcción	Código de calidad de la línea de construcción	Superficie de la línea de construcción (m2)	Código de destino de la línea de construcción	Código de condición especial de la línea de construcción
8	68.06	0000		0	0		No especificado

Superficie total de construcción: 0

CARTOGRAFIA DIGITAL SII MAPAS



Catálogo Mapas



Ingresar



Buscar Comunas



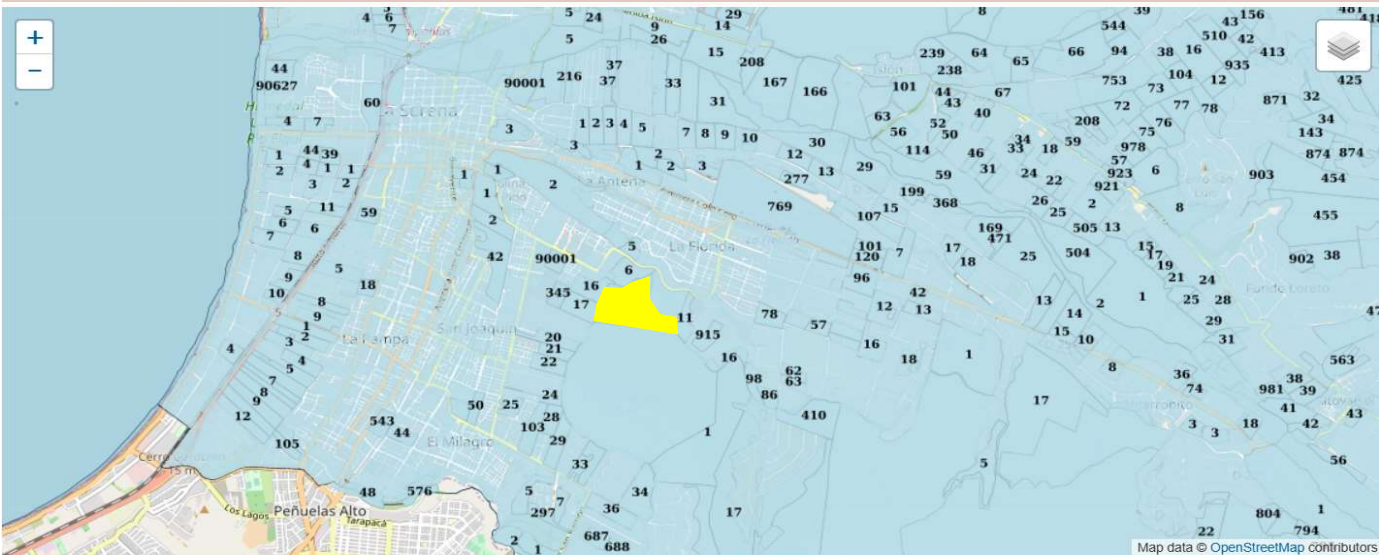
Buscar Reavalúo



Buscar Dirección



Buscar Rol

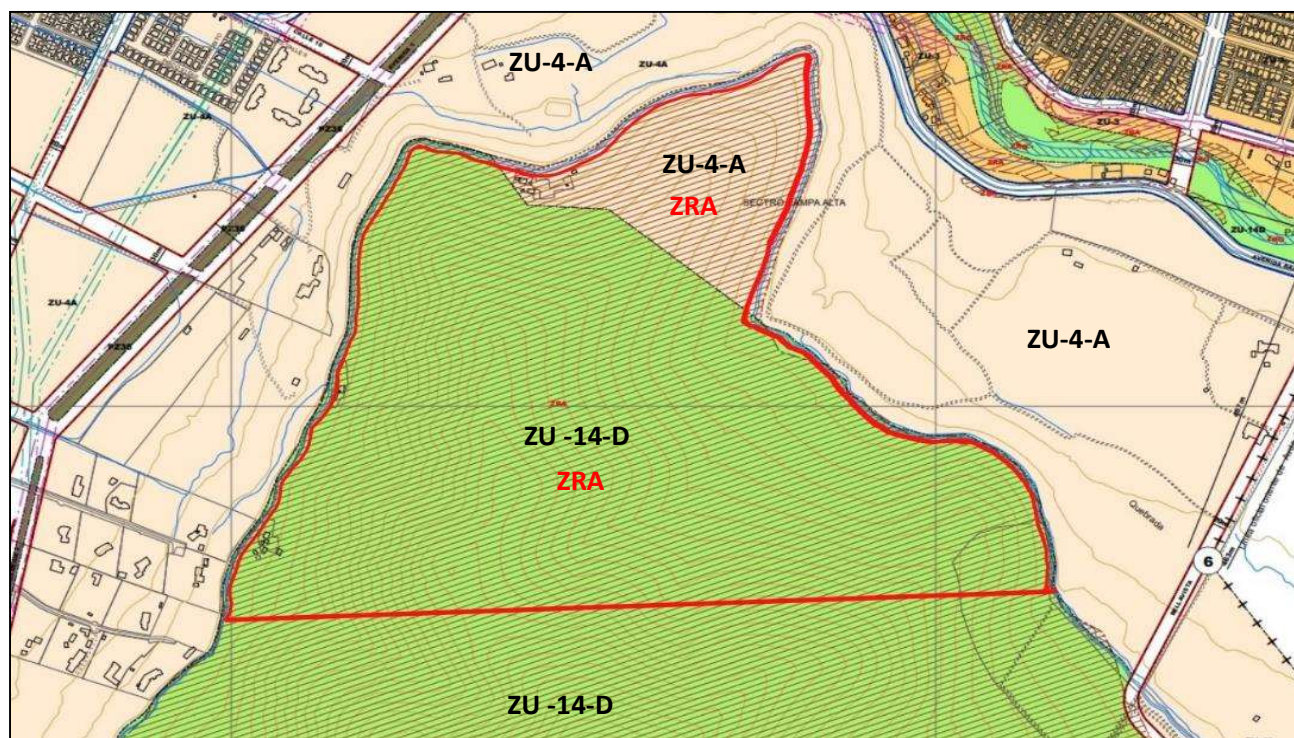


La información espacial contenida es solo referencial.

Nº Solicitud de Tasación	Solicitante	Corporación Municipal Gabriel González Videla
4103-2023	R.U.T.	70 892 100 - 9

G. PLAN REGULADOR

PLAN REGULADOR, ZONAS ZU-4-A, ZU-14-D, ZRA



Nº Solicitud de Tasación	Solicitante	Corporación Municipal Gabriel González Videla
4103-2023	R.U.T.	70 892 100 - 9

I. UBICACIÓN Y PENDIENTES

