



INFORME DE TASACIÓN

Nº TASACIÓN : 9.568 / 1
TIPO DE BIEN : Terreno
FECHA : 26/04/2023

SOLICITANTE

Cliente : Corporación Municipal Gabriel González Videla R.U.T. : 70.892.100-9
Propietario : Corporación Municipal Gabriel González Videla R.U.T. : 70.892.100-9

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

Calle : Cerro Grande Lote 1 N° : S/N N° de Rol : 966-178
Comuna : La Serena Sector : Cerro Grande Avalúo Fiscal : \$ 804.889
Ciudad : La Serena Región : Coquimbo Destino S.I.I. : Agrícola
Inscripción : Fojas 1254vta., N° 1240, año 1984 en el Conservador de Bienes Raíces de La Serena

URBANIZACIÓN

Calidad : Regular Señalización : Incompleta
Calzada : No tiene Electricidad : No tiene
Acera : No tiene Gas : No tiene
Solera : No tiene Alcantarillado : No tiene
Arborización : Completa Agua : No tiene
Alumbrado público : No tiene Otros : -
Infraestructura pública : No tiene

VECINDARIO

Barrio - Uso : Mixto Residencial e equipamiento
Ubicación calle : Interior
Desarrollo Urbano : Expansión -Renovación
Estado general : Bueno
Interés por el Sector : Bajo
Edad Media Sector : 20 Años
Destino Principal : Mixto

DISTANCIAS

Comercio : 10 Km
Colegios : 10 Km
Movilización : 0,1 Km
Esparcimiento : 10 Km
Centro Ciudad/Comuna : 10 Km
Calles Principales : Ruta 5 Norte

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

Predio rústico de gran tamaño emplazado al oriente de la comuna, un sector denominado "Cerro Grande" en un área en expansión urbana, correspondiente a una zona en desarrollo de uso mixto, conformada por extensiones de terreno en estado natural sin uso actual, parcelas agro residenciales y equipamiento de escala vecinal. Tiene acceso por varias calles interiores desde avenida Las Parcelas y Raúl Bitrán, no cuenta con urbanización ni sin servicios domiciliarios básicos a excepto de red eléctrica.

La propiedad cuenta con plano de subdivisión aprobado por el SAG con Certificado N° IV-E-001 de fecha 08-01-1999, e inscrito en el C.B.R. de La Serena N° 26 del año 1999, para 83 parcelas de agrado, 2 lotes de mayor superficie y caminos interiores.

De acuerdo al Plan Regulador Comunal vigente se emplaza en dos zonas definidas como "ZU-4A, Residencial Mixto Serena Sur, Usos Permitidos: Vivienda, Equipamiento vecinal y comunal" y "ZU-14D, Cerro Grande, Parque Coll, entre otros. Usos Permitidos: Equipamiento y áreas verdes de escala vecinal". Usos prohibidos: Todos aquellos no mencionados como permitidos.

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

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Sin obras complementarias.-

SITUACIÓN MUNICIPAL

Permiso de Edificación : Sin información
Recepción Final : No aplica
Regularización : No aplica
Expropiaciones : Si, De acuerdo al P.R.C. por ensanche de Avenida Atlántico (Actualmente sin nombre)

VALORIZACIÓN

1. TERRENO	SUPERFICIES	
Superficie bruta, Zona ZU-4A	82.174,00	m ²
Superficie bruta, Zona ZU-14D	598.426,00	m ²
Total Terrenos	680.600,00	m ²

VALORES UNITARIOS	
UF/m ²	\$/m ²
1,75	62.626
0,07	2.505
0,27	9.764

VALORES TOTALES	
(\$)	(U.F.)
5.146.232.416	143.805
1.499.082.084	41.890
6.645.314.501	185.694

2. EDIFICACIONES	SUPERFICIES		MATERIALIDAD	ESTADO	AÑOS	REGULARIZACIÓN	UF/m ²	\$/m ²
		m ²						0
		m ²						0
Total Edificado	0,00	m ²						

(\$)	(U.F.)
-	-
-	-
-	-

3. O. COMPLEMENTARIAS	SUPERFICIES	

-	-
-	-

TOTAL VALOR FÍSICO 6.645.314.501 185.694

VALOR COMERCIAL \$6.645.314.501 = 185.694 U.F.

VALOR LIQUIDACIÓN (70%) \$4.651.720.151 = 129.986 U.F.

VALOR SEGURO \$0 = 0 U.F.

VALOR UF \$ 35.786,31
FECHA 26/04/2023

OBSERVACIONES

- Superficie corresponde a información obtenida de catastro S.I.I.
- Si bien corresponde a un terreno que adopta ciertas restricciones relacionadas a ancho de frente, acceso y composición de deslindes, su valor se encuentra ponderado por condiciones de uso de suelo y de edificación aplicables según zona de emplazamiento dentro del Plan Regulador vigente.
- No se ha examinado los títulos de la propiedad en cuanto a su dominio, por lo que el estudio realizado no implica un pronunciamiento al respecto, ni sobre otras situaciones legales que puedan afectar al mismo o a sus propietarios.
- Si bien los valores se han entregado adicionalmente en una unidad reajutable automáticamente (UF), el valor futuro del bien no fluctuará necesariamente en la misma proporción que dicha medida.

TASADOR


SIMÓN ANANÍAS CARRASCO
R.U.T.: 10.719.471-7
INGENIERO CIVIL INDUSTRIAL
FIRMA TASADOR

Syglia E.I.R.L.
(2) 322 073 13 - (9) 823 499 21
Av. Vitacura Nº 5093, Oficina Nº 1201
Vitacura - Santiago de Chile
e-mail: tasaciones@syglia.cl

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

Predio rústico de gran tamaño emplazado al oriente de la comuna, un sector denominado "Cerro Grande" en un área en expansión urbana, correspondiente a una zona en desarrollo de uso mixto, conformada por extensiones de terreno en estado natural sin uso actual, parcelas agro residenciales y equipamiento de escala vecinal. Tiene acceso por varias calles interiores desde avenida Las Parcelas y Raúl Bitrán, no cuenta con urbanización ni sin servicios domiciliarios básicos a excepto de red eléctrica.

La propiedad cuenta con plano de subdivisión aprobado por el SAG con Certificado N° IV-E-001 de fecha 08-01-1999, e inscrito en el CBR de La Serena N° 26 del año 1999, para 83 parcelas de agrado, 2 lotes de mayor superficie y caminos interiores.

De acuerdo al Plan Regulador Comunal vigente se emplaza en dos zonas definidas como "ZU-4A, Residencial Mixto Serena Sur, Usos Permitidos: Vivienda, Equipamiento vecinal y comunal" y "ZU-14D, Cerro Grande, Parque Coll, entre otros. Usos Permitidos: Equipamiento y áreas verdes de escala vecinal". Usos prohibidos: Todos aquellos no mencionados como permitidos.

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

APRECIACIÓN PERSONAL

Terreno urbano de grandes dimensiones de buen emplazamiento en el contexto general del sector y zona en particular, con fuerte tendencia y mayor interés para uso mixto de vivienda y equipamiento.

Para la presente valorización se ha considerado aspectos de emplazamiento, superficie, destino, accesibilidad y condiciones del entorno inmediato, resultando un valor contextualizado en base a la oferta disponible, considerando ajustes y ponderaciones que atienden los atributos y restricciones comerciales que posee este tipo de inmuebles, particularmente en lo que respecta a grado o nivel de aprovechamiento según dimensiones y tipo de suelo.

INFORMACIÓN DE MERCADO

En cuanto a valores de referencia existen ofertas directas o ventas reales de terrenos mediana o relativamente comparables al bien en estudio, por consiguiente la valorización responde a las particularidades propias del inmueble y una contextualización comercial para terrenos emplazados en el entorno cercano o particularmente ubicados en el mismo sector de la ciudad, en gran parte comparables en dimensiones, tipo de suelo, normativa aplicable según zona del plan regulador, ubicación, accesibilidad, conectividad, mercado objetivo y alternativas de uso.

Para el caso de la propiedad en estudio como variable de mayor castigo se ha considerado el grado o nivel de aprovechamiento de superficie útil conforme a topografía, tipo de suelo y normativa aplicable según zonas definidas por el Plan Regulador Comunal (PRC). Adicionalmente se ha considerado proporcionalidad de superficie en relación a la oferta disponible, donde gran parte de las muestras están representadas por lotes de superficie considerablemente menor, aspecto relevante que advierte o condiciona el grado de interés y posibilidades de desarrollo, como también las factibilidades suficientes de urbanización.

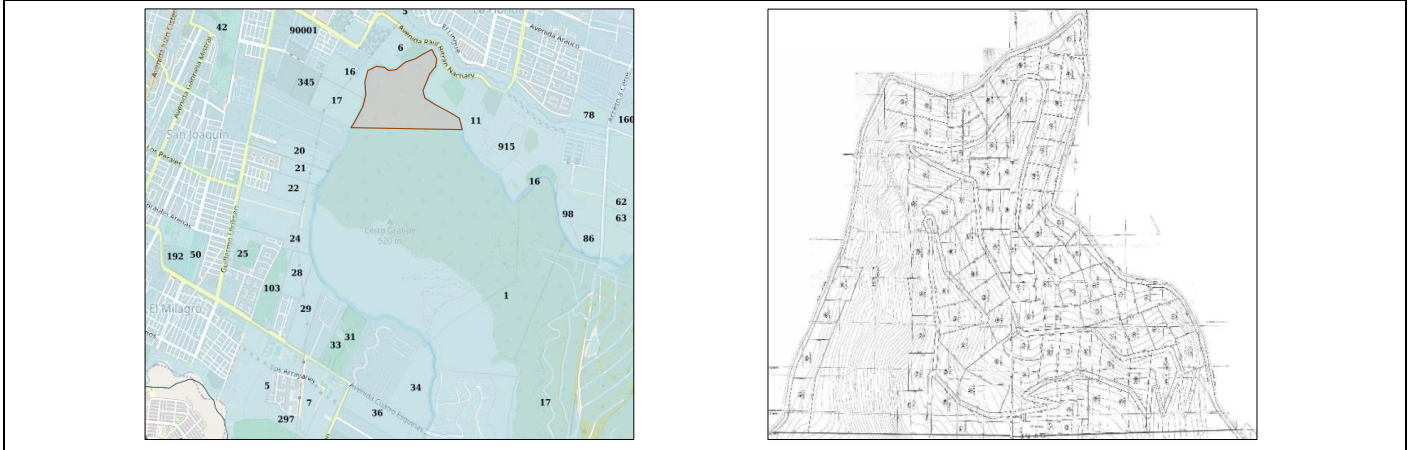
REFERENCIAS DE MERCADO

Dirección	Superficie Terreno (m2)	Superficie Construcción (m2)	Valor Venta (UF)	Unitario Terreno (UF/m2)	Unitario Construcción (UF/m2)	Fuente	Observaciones
Parcela Número 335, La Serena (Zonas ZU-4A y ZU-4B ZU-4A: Residencial Mixto)	77.937	0,00	226.000	2,90	0,00	Portal Web Portalinmobiliario.com	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1377283697-venta-terreno-avenida-quillermo-ulriksen-JM#position=9&search_layout=stack&type=item&tracking_id=c35ad64a-b022-4ca5-8f95-d30f082bb71c
La Florida, La Serena	51.543	0,00	154.629	3,00	0,00	Portal Web Portalinmobiliario.com	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1083205984-se-vende-terreno-sector-ceres-la-serena-JM#position=19&search_layout=stack&type=item&tracking_id=c35ad64a-b022-4ca5-8f95-d30f082bb71c
Sector El Rosario, Km 15	85.000	0,00	19.169	0,23	0,00	Portal Web Portalinmobiliario.com	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1282365451-oferta-85000-mts2-686-millones-valle-elqui-JM#position=35&search_layout=stack&type=item&tracking_id=c35ad64a-b022-4ca5-8f95-d30f082bb71c
La Serena, Chile	50.000	0,00	5.589	0,11	0,00	Portal Web Portalinmobiliario.com	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1339339615-terreno-5-hectareas-loteado-en-el-hincioal-valle-del-elqui-JM#position=36&search_layout=stack&type=item&tracking_id=c35ad64a-b022-4ca5-8f95-d30f082bb71c
Av. San Pedro, La Serena Golf (Zona ZU-6 y ZU-18)	125.000	0,00	187.500	1,50	0,00	Portal Web Portalinmobiliario.com	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1075587862-terreno-para-construccion-en-venta-en-la-serena-JM#position=25&search_layout=stack&type=item&tracking_id=14bb9258-4e5c-4f01-8dfe-5db71f4009be
Ruta 41 7405, La Serena	129.000	0,00	145.219	1,13	0,00	Portal Web Portalinmobiliario.com	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1093951861-vendo-terreno-la-serena-JM#position=8&search_layout=stack&type=item&tracking_id=477ad10e-ff5d-4a9e-bef0-5f7ca6e9ab6c
Promedio:	86.413	0	123.018	1,48	0,00	Nota: Ofertas sujetas a descuento	
Propiedad en estudio:	680.600	0,00	185.694	0,27	0,00	Resultado Tasación	

PLANO DE EMPLAZAMIENTO - VISTA SATELITAL



PLANO CARTOGRAFICO



AVALÚO - CARTOGRAFÍA

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

27 de Abril de 2023

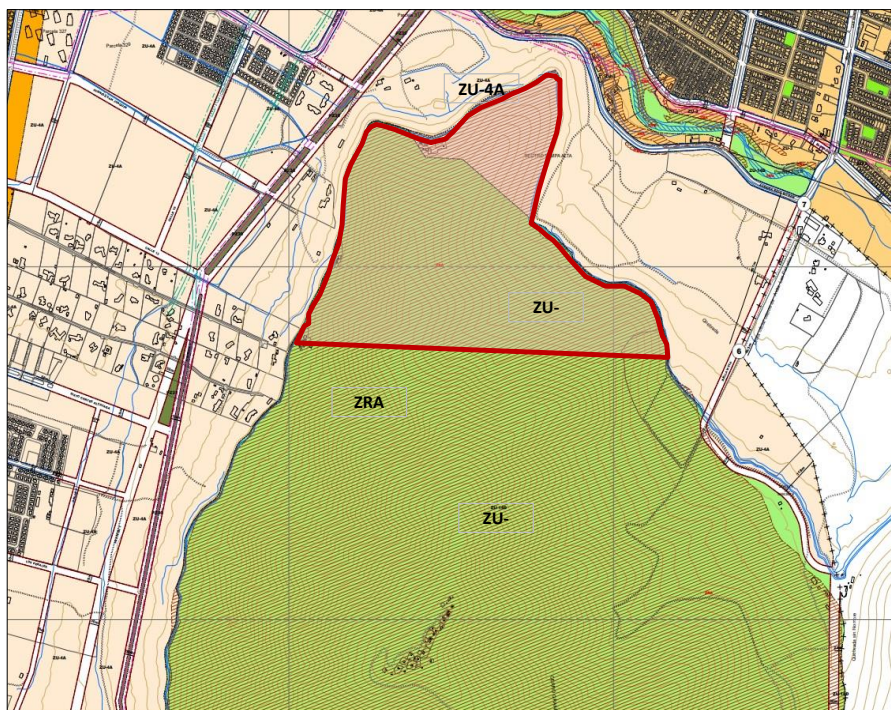
Este Rol se encuentra en estado de Subdivisión Total.

Datos Generales				
Comuna	LA SERENA	ROL	00966-00178	
Dirección o Nombre de la Propiedad	CERRO GRANDE LT 1			
Nombre del Propietario	CORP MUNICIPIO 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		

Región	REGION DE COQUIMBO		
Comuna	LA SERENA		
código comuna SII	4101	superficie suelo (há)	68,06
código manzana SII	966	superficie construida (m²)	
código predio SII	178		
dirección	CERRO GRANDE LT 1		
destino predominante	Agrícola		
DETALLE LINEAS DE SUELO			
cod suelo agricola	tipo de suelo	superficie de suelo (ha)	
8	Clase 8 seco no arable	68,06	

PLAN REGULADOR COMUNAL



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

ZU-4A	ZU-8	ZU-13	ZU-14B/
ZU-4B	ZU-9	ZU-15	ZU-14C/
ZU-5A	ZU-10A	ZU-16	ZU-14D

Subzona ZU-4-A Residencial Mixto Serena Sur

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.	
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros comerciales, grandes tiendas, mercados.
			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.
	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;
	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.	
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros comerciales, locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, tiendes 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	

FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS

