



## **INFORME DE TASACIÓN**

**Encargado por:**

**Corporación Municipal Gabriel Gonzalez Videla La Serena**

**Dirección a tasar:**

**Lote N° 1, Cerro Grande**

**La Serena**

# INFORME DE TASACIÓN



## RESUMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD

Nombre Cliente	Corporación Municipal Gabriel Gonzalez Videla La Serena
R.U.T.	s/a
Dirección	Lote N° 1, Cerro Grande
Rol	966-178
Nombre Conjunto	Cerro Grande
Comuna	La Serena
Ciudad	La Serena
Región	Región de Coquimbo
Propietario	Corporación Municipal Gabriel González Videla
Empresa Tasadora	Protasa SpA
Rut Empresa	76.214.100-0
Tasador (visita)	Paola Rodríguez
Fecha	20-jul.-2023
Valor UF	\$ 36.074.666
Coordenadas	285524 m E 6686954 m S



PLANO DE UBICACIÓN



FOTOGRAFIA PRINCIPAL

MERCADO OBJETIVO	Inmobiliario
Tipo de bien	Sitio eriazos
Uso Actual	Eriazo / Ocupación ilegal
Ocupante	Propietario
Antigüedad	--
Vida Útil	--
Avalúo Fiscal SII	\$ 821.792
Destino según SII	Agrícola
DFL2	No
Copropiedad Inmobiliaria	No
Sello de Gases	No Procede
Vivienda Social	No
Posee Construcciones de Adobe	No
Afecto a Expropiación	No
Permiso de Edificación N°	N/A
Recepción Final N°	N/A

Corresponde a Terreno Fiscal, denominado Lt. N° 1, del Cerro Grande, ciudad y comuna de La Serena. Ubicado a 7,18 km al Sur-Oriente del centro cívico de La Serena. Sitio de forma irregular, con pendientes leves, medias y abruptas, correspondiente a porción de cerro, delimitado en gran parte por el Canal Bellavista. Sitio mediterráneo, sin acceso directo desde calle, camino o servidumbre de acceso, actualmente se accede a través de terreno colindante, ubicado hacia Norte, del cual se desconoce el propietario. Terreno no posee urbanización alguna, sin agua potable, energía eléctrica, ni alcantarillado, tampoco se tuvo a la vista certificados de factibilidad de las mismas.

De acuerdo a lo informado por contacto, tampoco le corresponden acciones de agua de regadío.

Entorno inmediato es de sitios eriazos, sin embargo, corresponde a sector de carácter residencial, bastante consolidado en zona plana ubicada fuera del cerro, dirigido al segmento de ingreso medios-altos y altos, con desarrollo constante de proyectos inmobiliarios, de viviendas de 1 y 2 pisos y edificios de mediana altura.

DESCRIPCIÓN GENERAL

### NOTA:

Plano archivado en CBR de La Serena, bajo N° 26, año 1999, indica que el sitio tiene superficie de 680.600 m², cabida muy similar a la calculada en fotografía satelital. De acuerdo al mismo plano el sitio está subdividido en 83 sitios con cabidas entre los 5.000 m² y los 7.500 m², 1 Sitio (A) con superf. de 29.745 m² y 1 Sitio (B) con superf. de 121.184 m², la superficie restante, corresponde a caminos interiores.

Se destaca que se observaron dos áreas menores, con ocupaciones ilegales, con edificaciones menores, de calidad inferior, a las que no se tuvo acceso.

Finalmente, se recomienda aclarar situación legal de acceso al paño.

OBSERVACIONES Y/ ADVERTENCIAS

## VALORES DE TASACIÓN RECOMENDADOS

RESUMEN VALORES DE TASACION	\$	UF
RESUMEN VALOR TERRENO	\$ 4.476.143.813	UF 124.080
RESUMEN VALOR EDIFICACIONES	\$ 0	UF 0
RESUMEN VALOR OO.CC.	\$ 0	UF 0
VALOR TASACIÓN COMERCIAL	\$ 4.476.143.813	UF 124.080

PROTASA SpA  
76.214.100-0  
Visador: RSG.

## RESUMEN DESCRIPCIÓN Y COMENTARIOS DE MERCADO



### RESUMEN DESCRIPCION Y COMENTARIOS DE MERCADO

Terreno en estudio es de grandes dimensiones, de forma muy irregular, con pendientes leves, medias y abruptas, correspondiente a porción norte de cerro, delimitado en gran parte por el Canal Bellavista, de condición y situación mediterránea, sin acceso directo desde la calle, camino o servidumbre de acceso, motivo por el cual se accede a él actualmente por medio de terreno colindante, ubicado al Norte, del cual se desconoce el propietario.

El terreno no posee urbanización alguna, sin agua potable, energía eléctrica, ni alcantarillado, tampoco se tuvo a la vista certificados de factibilidad de las mismas y de acuerdo con información recopilada, es muy probable que se encuentre fuera del área actual de cobertura de factibilidades sanitarias.

Se emplaza en 2 zonas normativas; con 592.000 m<sup>2</sup> sobre Zona ZU-14, Parque, con importantes restricciones y con prohibición para el uso residencial y con 88.600 m<sup>2</sup> sobre Zona ZU-4A, residencial mixta, la que permite vivienda, no obstante, ambas zonas cuentan con una importante restricción, ya que según PRC de La Serena, ambas quedan dentro de la Zona RA, Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas, área de riesgo que afecta a todo el cerro, incluidos como se mencionó a la totalidad del paño tasado, y que restringe cualquier construcción y uso que se quiera realizar sobre él, hasta que no se presenten y aprueben las medidas de mitigación que sean exigidas para algún proyecto en particular, sólo permitiendo por ahora expresamente uso como "Esparcimiento del tipo picnic", "áreas verdes" y "espacio público" y prohibiendo todos los usos diferentes a los señalados, motivo que restringe al paño en su totalidad y que incluso, por misma razón, en el caso que fuera presentado para compra por medio de alguna entidad bancaria, seguramente no lo dejarían en garantía hasta que no se puedan solucionar y levantar sus restricciones, ya que no estaría asociado a mercado objetivo bajo sus actuales condiciones.

Por lo señalado previamente y a pesar que parte superior del cerro, podría servir a futuro para un atractivo e interesante proyecto recreacional del tipo parque metropolitano, no obstante, corresponde a posibilidad subjetiva, ya que necesitaría de inversión a largo plazo y factibilidades aprobadas, tema que además, sólo podría ser desarrollado por entidad estatal o municipal y no por mercado objetivo más amplio.

Por lo señalado previamente, presente informe no realizó residual de proyecto alternativo, ya que actualmente y bajo condiciones vigentes no las tendría, por lo tanto, valorizó la porción del paño emplazado en Zona ZU-4A, por comparación de mercado, considerando que posee más posibilidades de levantar restricciones por zona normativa RA, por lo cual, se le asignó por ahora, un valor absolutamente referencial equivalente a  $\pm$  un 50% del promedio de referencias de mercado de paños de grandes dimensiones, pero emplazados en zonas normativas más favorables, con mucho menor pendiente y en su mayoría en zonas con factibilidad de servicios básicos, y al resto del paño, emplazado en Zona U-14, se asignó un valor de suelo agrícola acorde a su clasificación como clase 8 de seco, mejorado por emplazarse en la ciudad y en zona urbana.

PROTASA SpA  
76.214.100-0

El tasador declara lo siguiente:

- 1.- Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
- 2.- Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación.
- 3.- Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es 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 requerida en este informe han sido preparados por el tasador.

## CARACTERISTICAS TECNICAS DEL TERRENO Y DEL SECTOR

### TERRENO y SECTOR

#### DESCRIPCION DEL TERRENO:

Sitio de forma irregular, con pendientes leves medias y agudas, correspondiente a porción de cerro, delimitado en gran parte por el Canal Bellavista. Sitio mediterráneo, sin acceso directo desde calle, camino o servidumbre de acceso, actualmente se accede a través de terreno colindante, ubicado hacia Norte, del cual se desconoce el propietario. Sitio con superf. de 680.600 m2. Unidad sin agua potable, energía eléctrica, ni alcantarillado. Tampoco le corresponden acciones de agua de regadío.

#### DESCRIPCION DEL SECTOR:

Entorno inmediato es de sitios eriazos, sin embargo, se emplaza en sector de carácter residencial, bastante consolidado, dirigido al segmento de ingreso medios-altos y altos, con desarrollo constante de proyectos inmobiliarios, de viviendas de 1 y 2 pisos y edificios de mediana altura.

#### CARACTERISTICAS SECTOR:

Conj. Residencial:	Conjunto Armónico
Zona:	Urbana
Acera:	Módulo de Hormigón
Calzada:	Hormigón Cemento
Solera:	Módulo de Hormigón
Conserv del Sector:	Bueno
Interés por el Sector:	Alto
Calidad del Sector:	Buena

#### CERCANIA EQUIPAMIENTO y SERVICIOS:

Ubic. Calle:	Principal
Clinicas:	± 1.000
Comercio Local:	± 300
Centros Comerciales:	± 1.000
Colegios:	± 2.000
Locomoción:	± 1.500
Supermercados:	± 1.000
Religioso:	± 1.500

#### CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

Frente Principal:	2.733,00 mts
Contrafrente:	1.273,00 mts
Fondo Medio:	827,26 mts
Electricidad:	NO
Agua:	NO
Alcantarillado:	NO

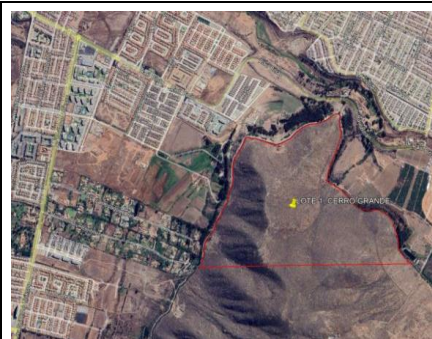


FOTO AÉREA EMPLAZAMIENTO

### NORMATIVA

DETALLE NORMATIVA		Parámetros Normativos
Zona Edificación:	ZU-14, ZU-4A Y ZRA (Se describe zona ZU-14).	2500
Zona Usos de Suelo:	Parques.	No indica.
Usos Permitidos:	Científico, comercios varios, culto y cultura, deportes, esparcimiento,	20%
Usos Prohibidos:	Residencial de todo tipo, comercios varios, educación, salud, servicios varios, social, actividades productivas e infraestructura.	4
		9
		5
		De acuerdo a O.G.U.C.
		Aislado.

### PROYECCION ALTERNATIVA DE ACUERDO A NORMATIVA VIGENTE

El mayor potencial para el sitio, es para uso residencial, con loteo de parcelas de 5.000 m2, debido al sector donde se encuentra emplazado y a la morfología del sitio, sin embargo, se debe solucionar el acceso al mismo, ya que actualmente su condición es de mediterráneo y además se debe considerar el hecho de que la actual normativa no lo beneficia, ya que la mayoría del sitio se encuentra emplazado en zona ZU-1A, correspondiente a parques, que no permite el desarrollo habitacional. Sólo una porción con superficie aproximada de 88.600 m2, corresponde a zona Residencial Mixta.

### DOCUMENTACION CONSULTADA

Antecedentes aportados por cliente. Inscripción y Plano archivados en CBR de La Serena. Catastro SII. Certificado de deuda TGR. Certificado de Expropiación SERVIU.

### CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

#### PROGRAMA:

No aplica.

### ESTRUCTURA Y TERMINACIONES

No aplica.

DETALLE  
DE VALORIZACION



VALOR DE RENTA

No aplica.

Renta Mensual (UF)	
Meses	
Renta Líquida Anual (UF)	
Tasa (%)	
Valor según Renta (UF)	

CUADRO DE AVALUOS

		Cantidad	Unidad	Forma	Topografía	\$/m²	uf/m²	Valor \$	Valor UF
TERRENO	Superficie Zona ZU-4A	88.600	m2	Irregular	Pendientes leves, medias y agudas.	43.290	1,20	3.835.457.851	106.320
	Superficie Zona ZU-14, Parque	592.000	m2	Irregular	Pendientes leves, medias y agudas.	1.082	0,03	640.685.962	17.760
	TOTAL	680.600	m2			6.577	0,18	4.476.143.813	124.080

		Situación	Superficie			Valor Reposición			Valor Mercado			
		Municipal	Clasif. SII	Cantidad	Unidad	\$/m²	uf/m²	%	\$/m²	uf/m²	Valor \$	Valor UF
CONSTRUCCIONES					m²	-					-	-
						-					-	-
						-					-	-
						-					-	-
						-					-	-
						-					-	-
						-					-	-
						-					-	-
						-					-	-
TOTAL											-	-

(\*) 1 = Sin Permisos, No Regularizable // 2 = Sin Permisos, Factible de Regularizar // 3= Con Permiso y Sin Recepción Final // 4 = Recepcionada // 5 = Sin Antecedentes

		Valor \$		Valor UF	
		Valor (UF)	Cant.	Valor \$	Valor UF
OO.CC.	No aplica.			-	-
				-	-
				-	-
TOTAL				-	-

VALOR TASACION COMERCIAL:

\$ 4.476.143.813

UF 124.080

# ANÁLISIS REFERENCIAS VALORES VENTA



VENTA - OFERTA ACTUAL							
Muestra de Propiedades Similares	Sup Terreno (m²)	Sup. Edificada (m²)	Antigüedad	Observaciones	Valor total / Sup. Terreno	Valor Total / Sup. Edificada	Valor Comercial
1 Av. San Pedro, Caleta San Pedro	125.000,00			Ver Referencia 1. <a href="https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1075587862-terreno-para-construccion-en-venta-">https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1075587862-terreno-para-construccion-en-venta-</a>	1,50		187.500
2 Sector San Ramón.	69.000,00			Ver Referencia 2. <a href="https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1358341613-terreno-para-desarrollo-habitacional-">https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1358341613-terreno-para-desarrollo-habitacional-</a>	1,80		124.200
3 Cerces.	129.000,00			Ver Referencia 3. <a href="https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1723979100-vendo-terreno-habitacional-129-has-la-">https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1723979100-vendo-terreno-habitacional-129-has-la-</a>	1,13		145.219
4 Cerro Grande, parte inferior del cerro y con topografía mayormente plana	140.000,00			Ver Referencia 4. <a href="https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1496558242-sector-cerro-grande-san-joaquin-">https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1496558242-sector-cerro-grande-san-joaquin-</a>	3,40		476.000
5 Sector San Ramón.	190.000,00			Ver Referencia 5. <a href="https://www.portalinmobiliario.com/MLC-964828199-19-hectareas-para-desarrollo-inmobiliario-">https://www.portalinmobiliario.com/MLC-964828199-19-hectareas-para-desarrollo-inmobiliario-</a>	1,60		304.000
6 Cerro Grande.	33.331,00			Ver Referencia 6. <a href="https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1690984352-terreno-para-desarrollo-">https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1690984352-terreno-para-desarrollo-</a>	5,00		166.655
<b>PROMEDIO OFERTAS</b>	<b>114.388,50</b>				<b>2,05</b>		<b>233.929</b>
<b>SUPERFICIE REFERENCIAL ANALIZADA EMPLAZADA EN ZONA ZU-4A</b>	<b>88.600,00</b>				<b>1,20</b>		<b>106.320</b>

## OBSERVACIONES DE REFERENCIAS DE MACRO LOTES:

Referencia 1: Sitio eriazo, relieve plano, con frente a Av. San Pedro. Se emplaza en zona Zona ZU-6 y ZU-18, del Plan Regulador de la comuna de La Serena, que permite uso habitacional.

Referencia 2: Sitio eriazo, relieve con pendientes medias y agudas. Sector San Ramón. Se emplaza en zona ZU-5A, del Plan Regulador de la comuna de La Serena, que permite uso habitacional.

Referencia 3: Sitio eriazo, relieve plano, se accede por camino de tierra, sector Ceres. Se emplaza en la zona ZEU-5, del Plan Regulador Intercomunal de la Provincia del Elqui, que permite uso habitacional.

Referencia 4: Sitio eriazo, relieve con pendiente leve, con acceso por prolongación de la Avenida Cuatro Esquinas. Se emplaza en zona ZU-4A, del Plan Regulador de la comuna de La Serena, que permite uso habitacional.

Referencia 5: Sitio eriazo, relieve plano. Sector San Ramón. Se emplaza en zona ZEU-5, del Plan Regulador Intercomunal de la Provincia del Elqui, que permite uso habitacional.

Referencia 6: Sitio eriazo, relieve de pendientes leves. Ubicado en el entorno del Cerro Grande. Entorno Urbano. Se accede por calles secundarias, desde Av. Cuatro Esquinas. Se emplaza en zona ZU-4A, del Plan Regulador de la comuna de La Serena, que permite uso habitacional.

DIAGNOSTICO PROFESIONAL

Terreno en estudio es de grandes dimensiones, de forma muy irregular, con pendientes leves, medias y abruptas, correspondiente a porción norte de cerro, delimitado en gran parte por el Canal Bellavista, de condición y situación mediterránea, sin acceso directo desde la calle, camino o servidumbre de acceso, motivo por el cual se accede a él actualmente por medio de terreno colindante, ubicado al Norte, del cual se desconoce el propietario. Además, no posee urbanización alguna, sin agua potable, energía eléctrica, ni alcantarillado, tampoco se tuvo a la vista certificados de factibilidad de las mismas y de acuerdo con información recopilada, es muy probable que se encuentre fuera del área actual de cobertura de factibilidades sanitarias (Aguas Del Valle SA.).

Se emplaza en 2 zonas normativas; con 592.000 m<sup>2</sup> sobre Zona ZU-14 (Parque, con importantes restricciones y con prohibición para el uso residencial), y con 88.600 m<sup>2</sup> sobre Zona ZU-4A (residencial mixta, la que permite vivienda), no obstante, ambas zonas cuentan con una importante restricción, ya que según PRC de La Serena, ambas quedan dentro de la Zona RA, Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas, área de riesgo que afecta a todo el "Cerro Grande", incluidos como se mencionó a la totalidad del paño tasado, y que restringe cualquier construcción y uso que se quiera realizar sobre él, hasta que no se presenten y aprueben las medidas de mitigación que sean exigidas para algún proyecto en particular, sólo permitiendo por ahora expresamente uso como "Esparcimiento del tipo picnic", "áreas verdes" y "espacio público" y prohibiendo todos los usos diferentes a los señalados, motivo que restringe al paño en su totalidad y que incluso, por misma razón, en el caso que fuera presentado para compra por medio de alguna entidad bancaria, seguramente no lo dejarían en garantía hasta que no se puedan solucionar y levantar sus restricciones, ya que no estaría asociado a mercado objetivo bajo sus actuales condiciones.

Por lo señalado previamente y a pesar que parte superior del cerro, podría servir a futuro para un atractivo e interesante proyecto recreacional del tipo parque metropolitano, no obstante, corresponde a posibilidad subjetiva, ya que necesitaría de inversión a largo plazo y factibilidades aprobadas, tema que además, sólo podría ser desarrollado por entidad estatal o municipal y no por mercado objetivo más amplio.

**Por lo señalado previamente, presente informe no realizó residual de proyecto alternativo, ya que actualmente y bajo condiciones vigentes no las tendría, por lo tanto, valorizó la porción del paño emplazado en Zona ZU-4A, por comparación de mercado, considerando que posee más posibilidades de levantar restricciones por zona normativa RA, por lo cual, se le asignó por ahora, un valor absolutamente referencial equivalente a  $\pm$  un 50% del promedio de referencias de mercado de paños de grandes dimensiones, pero emplazados en zonas normativas más favorables, con mucho menor pendiente y en su mayoría en zonas con factibilidad de servicios básicos, y al resto del paño, emplazado en Zona U-14, se asignó un valor de suelo agrícola acorde a su clasificación como clase 8 de secano, mejorado por emplazarse en la ciudad y en zona urbana.**



PROTASA SpA  
76.214.100-0

El tasador declara lo siguiente:

- 1.- Que no tiene hoy ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
- 2.- Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación.
- 3.- Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es 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 requerida en este informe han sido preparados por el tasador.



ZONA DE AFCTIBILIDAD ACTUAL DE AGUAS DEL VALLE S.A.



uimbo

localidad	id_to	dem_to	codigo_reg	nombre_reg	rut_empres	nombre_emp	codigo_sis	nombre_sis
LA SERENA	146.000000000	LA SERENA	4	REGION DE COQUIMBO	99541380	AGUAS DEL VALLE S.A.	69	LA SERENA - COQUIMBO



FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS





## RELIEVE





## IMÁGENES SATELITALES

### UBICACIÓN DE OCUPACIONES ILEGALES



### UBICACIÓN DE ACCESO



### CONSTRUCCIONES DE OCUPACIONES ILEGALES



### VERIFICACIÓN DE CABIDA



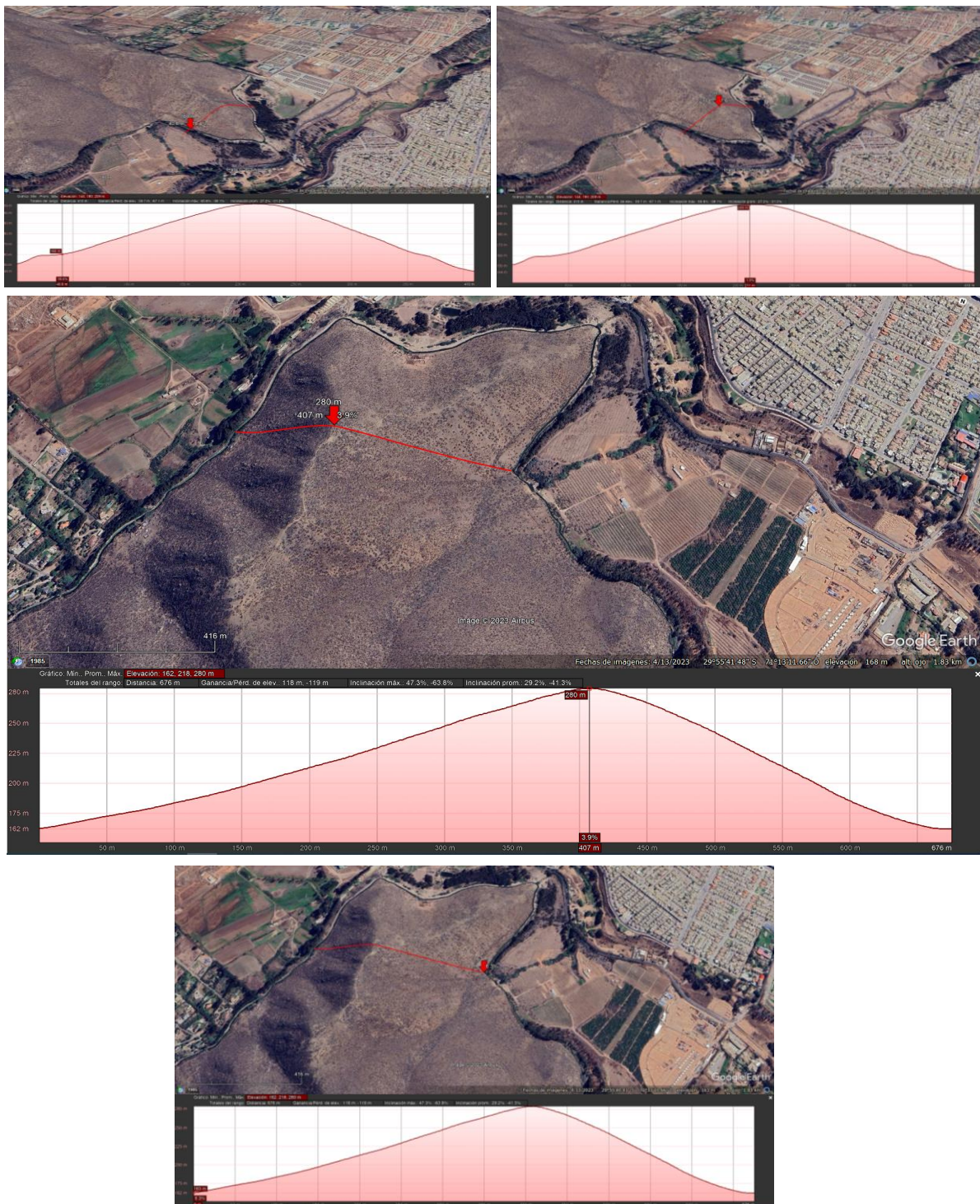
Nombre: **LOTE 1**

Descripción	Estilo, color	Ver	Altitud	Medidas
Perímetro:			2.49	Millas
Área:			682,806	Metros cuadrados



## IMÁGENES SATELITALES

### MORFOLOGÍA Y PENDIENTE DEL SUELO, MAYOR AL 32%



## ANTECEDENTES ROLES SII



### CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

24 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 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	

**Sii** Servicio de Impuestos Internos

Fecha de Emisión: 24 de Julio de 2023

**CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL**  
Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2023

Comuna: LA SERENA  
Número de Rol de Avalúo: 00966 - 00178  
Dirección o Nombre del bien raíz: CERRO GRANDE LT 1  
Destino del bien raíz: AGRICOLA

AVALÚO TOTAL	\$	821.792
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	\$	821.792
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	\$	0

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

Por Orden del Director

**CERTIFICADO**  
Sii  
AVALÚO FISCAL



**DATO PREDIAL**

**Catastro Legal**

Comuna: LA SERENA  
Rol Predial: 966-178  
Dirección o Nombre de la Propiedad: CERRO GRANDE LT 1  
Ubicación: RURAL  
Destino: AGRICOLA

**Catastro Valorizado**

Avalúo Total	\$821.792
Avalúo Afecto	\$0
Avalúo Exento	\$821.792

Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2023

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

[Ocultar](#)

**ProTasa** Asesoría Inmobiliaria

Información catastral SII - serie agrícola  
1º semestre 2023

[volver](#) [Cerrar](#)  
[imprimir el reporte](#)

Región	REGION DE COQUIMBO	Destino predominante	Agrícola
Comuna	LA SERENA	Ubicación	zona rural
Código comuna SII	4101	Superficie terreno (m²)	680.600
Código manzana SII	966	Resumen de superficie construida	
Código predio SII	178	CG - construcciones generales (m²)	
Dirección	CERRO GRANDE LT 1	OCiv - obras civiles (m³/m³)	
		OC - obras complementarias (m²/m²)	
Avalúo fiscal (\$)	804.889	G - galpones (m²)	
Contribución semestral (\$)	0	Inscripción de dominio registrada en SII (a diciembre 2012)	
Avalúo extento (\$)	804.889	fojas	número
		año	

**DETALLE LINEAS DE SUELO**

código de tipo de suelo	tipo de suelo	superficie de suelo (m²)
8	Clase 8 secano no arable	680600

Registro: 1 de 1 [Sin filtro](#) [Buscar](#)

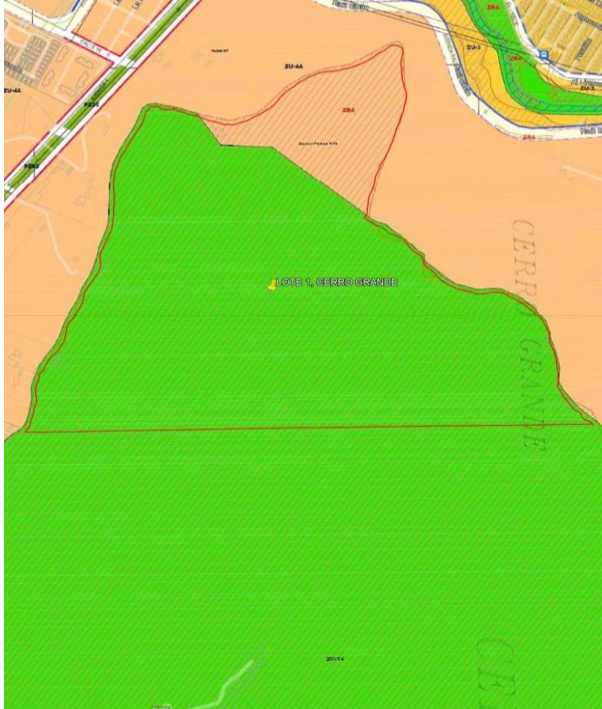


# ANTECEDENTES DOM - PLANIMETRÍA





# NORMATIVA PLAN REGULADOR



ZRA Área de Riesgo en Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas con presencia en el área urbana de La Serena, graficados en plano PRCL-1 con denominación ZRA "Zona propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas."

ZRA ZONAS PROPENSAS A AVALANCHAS, RODADOS, ALUVIONES O EROSIONES ACENTUADAS.

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Esparcimiento	Picnic
ESPACIO PÚBLICO		Según OGUC.
ÁREA VERDE		Según OGUC.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO SEÑALADOS COMO PERMITIDOS

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	5.000m²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,1
Coefficiente constructibilidad	0,1
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento mínimo	5m
Adosamiento	Se prohíbe
Altura máxima de edificación	9m
Rasantes	OGUC
Antejardín	5m

## ZU-4-A Residencial Mixto

### Subzona ZU-4A Residencial Mixto Serena Sur

USOS DE SUELO	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
DESTINO	ACTIVIDADES	
RESIDENCIAL	Vivienda	
	Hospedaje	Motel
CLASE	ACTIVIDADES	
Científico	Todas las actividades.	
	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros comerciales, grandes tiendas, mercados.
Comercio		Estaciones o centros de servicio automotor, venta de automóviles, venta de maquinarias, venta de materiales de construcción, distribución mayorista, discotecas, cabaret, quintas de recreo.
EQUIPAMIENTO	Culto y Cultura	
	Deportes	Estadios, medallunas, golf.
	Educación	
	Esparcimiento	Casinos de juego, juegos mecánicos, camping, parque zoológico
	Salud	Hospitales, cementerio, crematorio.
	Seguridad	Cárceles y centros de detención.
	Servicios	playas de estacionamiento;
	Social	
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	400m²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente constructibilidad	2,4
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo
Altura máxima de edificación	14m
Densidad máxima	450 hab/ha
Antejardín	3m

## ZU-14 Parques

USOS DE SUELO	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
DESTINO	ACTIVIDADES	
RESIDENCIAL	Vivienda	De todo tipo.
	Hospedaje	De todo tipo.
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 automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares.
EQUIPAMIENTO	Culto y Cultura	
	Deportes	
	Educación	Todas las actividades.
	Esparcimiento	Todas las actividades.
	Salud	Todas las actividades.
	Seguridad	Todas las actividades.
	Servicios	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	2.500m²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,2
Coefficiente constructibilidad	0,4
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de edificación	9m
Antejardín	5m

# OTROS ANTECEDENTES COMPLEMENTARIOS



Nº Certificado: 2802186

## Informe Situación de Inmueble

Santiago, 24 de Julio de 2023

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en CERRO GRANDE LT 1 de la comuna de LA SERENA, Rol de Avalúo Nº 00966-00178 se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACION por SERVITU de Coquimbo.

Se extiende el presente informe a solicitud PAOLA CAROLINA RODRIGUEZ RIVERO, para ser presentado en PAOLA RODRIGUEZ.

Emitido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 20 de la Ley 19.628 y 17 de la Ley 19.880.



Oficina Virtual Internet  
Cajero Virtual Internet

Costo de la Solicitud: \$ 0  
Código de Transacción: 837ACA3A

Si el número del inmueble del Rol consultado no coincide con la numeración de la propiedad desplegada, deberá solicitar un certificado de numeración en la dirección de obras de la municipalidad a la que pertenece la propiedad.

Informe para el inmueble ubicado en CERRO GRANDE LT 1 de la comuna de LA SERENA, Rol de Avalúo Nº 00966-00178, emitido en: Santiago, 24 de Julio de 2023

Cajero: Oficina Virtual Internet  
Nº Certificado: 2802186



Tesorería  
General de la  
República

Certificado de Deuda

NOMBRE: CORP MUNICI G GONZALEZ V  
DIRECCION: CERRO GRANDE LT 1  
ROL: 019-00966-178

COMUNA: LA SERENA

ESTE ROL LA SERENA 019-00966-178 NO REGISTRA DEUDA

Fecha de Emisión del Certificado: 24-07-2023

(Vigilado al 24-07-2023)

El Servicio de Tesorería certifica que de acuerdo al estado de la Cuenta Única Tributaria no se registra deuda asociada a este ROL LA SERENA 019-00966-178.

La institución a persona ante quien se presenta este certificado, podrá verificar su autenticidad en www.tgr.cl ingresando el número del código de barras que se indica en este documento.

\*Nota: Si la fecha de vencimiento de la deuda es 00-00-0000 en una multa y no se aplicarán multas, intereses ni multas.

IMPORTANTE

DOCUMENTO NO VALIDO PARA PAGAR EN INSTITUCIONES RECALADORAS



001SD202320536573569

Página 1 de 1

La Serena, Hip 683-580  
Compensación municipal  
González Videla  
Finco  
ubicado en Cerro Grande  
Bosque  
para ante el notario de este super  
Documento don Carlos Medina Fer  
variedad, don Juan Oyarce Arellano  
cerado de este documento, en re co  
nótese de la Oficina Regional Minis  
terio de Bienes Nacionales, Cuarta  
Región, en representación del Fisco,  
vendido a la Compensación Munici  
pal Gabriel González Videla, para  
quien acepta en representación don  
Eugenio Llanquar Rodríguez, con  
de este documento, los terrenos fronde  
siguientes como lotes número uno y dos  
que, ubicados en Cerro Grande  
dicho comuna, que se singulariza  
por en el plano número sesenta y  
diez rayo uno rayo quince mil  
tercio, a cargo rayo C rayo A, del  
Ministerio de Bienes Nacionales,  
una copia del cual digo otorgada  
al fin del presente Registro, bajo

el número trescientos veintitres, los de 683-712  
terrenos especiales de los lotes vendidos, 193-683-712  
siguiente plano referido, son los siguientes:  
don, los terrenos uno, superficie sesen  
ta y cinco como cero ochenta y tres  
norte, este y oeste, causal Bellavista, lotes 1  
y sus terrenos fronde los y otros a 683-675  
don, destinados a Agüider, lote 2332 de  
superficie tres, superficie: doce mil  
ochenta y cinco como noventa y cuatro  
lotes, norte, terrenos fronde, lote Plano 65-99  
número dos, destinados a Agüider,  
este, lote de la Varilla, en lote  
de la Huachalalume, oeste, causal  
Bellavista, los terrenos que son  
del predio fronde de mayor estada  
don, norte, causal Bellavista, en la  
puntos A-B, este, lote de la Varilla  
lote, entre los puntos B-C, sur,  
camino a ruina Huelludo y don  
don, de riesgo entre los puntos C-D-E,  
norte, causal Bellavista, entre  
los puntos E-F-A, el precio de venta  
asociado a trescientos mil pesos  
(\$300.000) se pagará en la forma de  
diez mil en la escritura. El título de  
dominio anterior conito de la inscrip  
ción de los terrenos, ochenta y cinco  
y otros (683) número ochenta y cinco  
norte y sur (463) del Registro de Propie

dad, correspondiente al año mil nove  
cientos treinta y seis (1936), la venta  
de los lotes referidos, selgo en con  
plumido del Decreto Supremo de  
Bienes Nacionales número sesenta y  
cuatro de veintitres de febrero de mil  
novecientos ochenta y cuatro, copia  
no integralmente en la escritura citada.  
Requiere: Juan Luis Codocero.  
f. Juan Luis Codocero