

Informe de Tasación

Avenida Pacifico Norte N°637, Loteo El Frances,

Serena Golf

La Serena

Rol: 4009 – 40



Comuna de La Serena

Abril del 2024

1. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN A TASAR UN PROPIETARIO

Cliente	Inmobiliaria e Inversiones Nuñez & Anich SPA
RUT	76.710.733-1
Propietario	Inmobiliaria e Inversiones Nuñez & Anich SPA
RUT	76.710.733-1
Dirección del inmueble	Avenida Pacifico Norte N°637, Loteo El Frances, Serena Golf
Comuna	La Serena
Ciudad	La Serena
Rol de Avalúo	4009-40
Avalúo Fiscal	\$ 110.521.069.- 1°Semestre 2024
Tipo de bien	Casa Habitación de Uso Residencial
Coordenadas satelitales	-29.844782 -71.274376

2. ANTECEDENTES GENERALES

2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

La propiedad tasada corresponde a inmueble habitacional, ubicado en calle Avenida Pacifico Norte N°637, Loteo El Frances, sector Serena Golf, La Serena. La superficie de terreno está formada por el rol N°4009-40 en el que se encuentra una unidad de edificación en plantas, primer piso y segundo piso, vivienda con sistema de agrupamiento aislado.

La edificación actual se deriva de una vivienda usada, aislada y sin adosamiento, tampoco consulta ampliaciones. Emplazada a 11,7 km. al Norte del centro cívico y comercial de la ciudad de La Serena. De calidad media-alta en general, emplazada en sector de ingresos medios altos de la población. La calle Avenida Pacifico es una via estructurante como lo es Avenida Del Mar, distante a unos 150 m. de la propiedad, preferentemente de carácter residencial, pensada como un polo de desarrollo inmobiliario de altos estándares, cuenta con interés creciente para el sector inmobiliario, pero también posee un atractivo comercial sobre todo en el área turística, especialmente en el borde mar como para potenciar recintos gastronómicos de nivel alto, así también en la hotelería y recintos de deportes, como gimnasios.

Cercana a equipamiento educacional de gran escala. No existe locomoción colectiva hacia el sector, lo cual otorga un carácter más exclusivo al sector.

Distribución interior edificación 1° Nivel: estacionamiento abierto, hall acceso, sala de estar, comedor, cocina, despensa, lavandería, dormitorio en suite y patio abierto. 2° Nivel: 2 dormitorios, baño, sala de estar.

Se cuenta con Recepción Municipal Definitiva correspondiente a la vivienda primitiva, por parte de la Dirección de Obras Municipales de La Serena.

3. EMPLAZAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Edificación emplazada en sector Serena Golf, zona destinada a estratos sociales medios-altos de la población, con antigüedad aproximada de 20 años. Cercano a equipamiento actividad educacional de gran escala, prestigioso colegio particular, a una distancia de 150 m., próximo a este inmueble, en paralelo a Avenida Pacifico, se encuentra Avenida Del Mar, vía estructurante de la ciudad, que nace en el borde costero y se extiende desde los límites sur de la ciudad hasta el Faro Monumental, hito histórico, y que se proyecta hacia el norte hasta unirse al tramo consolidado del sector Serena Golf.

3.1 EMPLAZAMIENTO

La propiedad tasada se emplaza dentro del sector Serena Golf, Loteo El Frances, por Avenida Pacifico, como eje principal estructurante, 11,7 km. al Norte del centro cívico y comercial de la ciudad de La Serena.

Imágenes de ubicación satelital



Vista satelital global



Vista satelital aproximada

Coordenadas: -29.844782 -71.274376

3.2 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

La propiedad se emplaza en sector Serena Golf, sector formado por unidades de viviendas de uso habitacional predominantemente, mostrándose como un sector no contaminado con otros usos distintos al residencial, lo cual hace que el sector tenga una gran plusvalía por la calidad de vida tranquila que ofrece. En el entorno inmediato predominan viviendas y edificios en altura de uso habitacional de gran plusvalía, diseñados con una arquitectura de calidad, aunque el diseño repetitivo, lo muestre como una homogeneidad en su totalidad, con una calidad media-alta, dirigido a estratos sociales medios-altos de la población.

3.3 ACCESIBILIDAD

La propiedad enfrenta calle Avenida Pacífico, vía estructurante con acceso a unos 150 m. de vía principal de acceso al sector, denominada Paseo Serena Golf, la cual comunica con la ruta 5 en unos 1800 m. distantes. El inmueble cuenta con muy buena accesibilidad, desde la ruta 5 hacia la ciudad de La Serena.

3.4 POTENCIAL

Sector urbano, de uso residencial y turístico. El potencial de desarrollo, dado las características, superficie y ubicación de la propiedad es habitacional. Actualmente el sector inmediato, se mantiene estacionario en su desarrollo, no apreciándose construcciones en ejecución o de construcción reciente.

3.5 URBANIZACIÓN

Alcantarillado	:	Red de alcantarillado pública.
Agua potable	:	Red pública.
Electricidad	:	Red pública, monofásica subterránea.
Pavimentación	:	Calzada y aceras en hormigón.

3.6 NORMATIVA MUNICIPAL VIGENTE

Propiedad se emplaza en la zona ZU-7 (Zona Equipamiento Turístico Borde Costero) del plan regulador vigente de la comuna de La Serena, y no se encuentra afectada expropiación.

Los Usos de Suelo son de tipo: Residencial: Vivienda, Hospedaje, Hogares de Acogida. Equipamiento: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deportes, Esparcimiento, Servicios y Social.

Subdivisión Predial Mínima	:	800 m ² .
Frente Predial Mínima	:	20 m.
Coefficiente Ocupación de Suelo	:	0.5
Coefficiente de Constructibilidad	:	3
Sistema de Agrupamiento	:	Aislado
Densidad Bruta Máxima	:	600 Hab/Há.
Altura Máxima de Edificación	:	26,4 m.
Antejardín	:	5 m.

4. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

4.1. TIPO DE EDIFICACIÓN

4.1.1 OBRA GRUESA

Edificación aislada en tres plantas, terminada, con fundación corrida de hormigón.

Estructura muros	:	Primer piso y Segundo Piso; paneles prefabricados en base a EPS de alta densidad del tipo ICF y Partition Wall.
Muros Interiores	:	Muros interiores en similares características técnicas a muros perimetrales de la vivienda.
Pisos	:	Radier en hormigón H25.
Techumbre	:	Cerchas de perfiles metálicos metalcon en toda la edificación.
Cubierta	:	Tejuela asfáltica.
Cielos	:	Planchas de yeso-cartón de 10 mm. De espesor.
Losa	:	Losas tipo Deck de panel monolítico en base a EPS de alta densidad generando losas por vigas T de hormigón armado.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: **Optimo.**

4.1.2 TERMINACIONES

Muros interiores	: Planchas yeso cartón de 15 mm y en zonas húmedas planchas RH, revestimientos cerámicos esmaltados primera calidad en zonas húmedas, baños y cocina.
Muros Exteriores	: Terminacion finish en grano fino.
Puertas	: Terciadas interiores y vidriadas en interiores, además de cierros placas vibradas en sector lateral y posterior.
Ventanas	: PVC blanco tipo termopanel.
Pavimentos húmedos	: Pavimento del tipo grez porcelánico 60 x 60 cms. En porche, hall acceso, estar-comedor, cocina y baños.
Pavimentos Secos	: Pavimento piso fotolaminado de 8 mm de espesor, en estar familiar, dormitorios y W-Closet.
Quincallería	: Cerraduras manilla acero inoxidable de calidad alta Yale.
Artefactos sanitarios	: Inodoros, lavamanos-vanitorios melamina, separadores en aluminio y melamina blanca, shower door, mampara acristalada.
Muebles Cocina	: Cubierta de granito y puertas en melamina color de 15 mm.
Muebles closet	: Puertas y divisiones en melamina de 15 mm.
Lavaplatos	: Acero inoxidable de 2 C con mueble base en melamina.
Revestimientos muros	: En zonas húmedas cerámicos esmaltados 25 x 40 cms.

OBS: Edificación se aprecia con terminaciones de calidad media -alta en general.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: **Óptimo.**

4.1.3. INSTALACIONES

Red eléctrica	: Trifásica embutida.
Red Agua Potable	: Fría/caliente embutida.
Alcantarillado	: Red pública.

4.2. SUPERFICIE CONSTRUIDA

Superficie construida edificación original: 108,10 m². (3 años antigüedad)
Superficie terreno: 318,58 m².

4.3. DISTRIBUCIÓN INTERIOR VIVIENDA

Distribución interior:

1° Nivel Edificación: Estacionamiento abierto, Hall acceso, Sala de Estar, Comedor, Cocina, Despensa, Loggia, Dormitorio en Suite, baño, Patio Abierto.

2° Nivel Edificación: 2 Dormitorios, baño, Sala de Estar.

4.4. OBRAS COMPLEMENTARIAS

- Pavimentos cerámicos en patio, césped en sector antejardín, huellas estacionamientos con pastelones de hormigón vibrocomprimido.

5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES

Topografía: terreno en plano horizontal con una leve pendiente hacia el acceso de la vivienda, área estacionamientos.

Forma: Rectangular.

Frente: 12,51 m.

Fondo medio: 25,48 m.

Superficie: 318,58 m².

* Datos obtenidos in situ y de acuerdo con planos loteo y escritura.

5.2 DESLINDES

NORTE	25,79 m. con otro propietario Lote 31.
SUR	25,18 m. con otro propietario Lote 33.
ORIENTE	12,50 m. con otro propietario Lote 22.
PONIENTE	12,51 m. con Avenida Pacifico.

6. ANTECEDENTES LEGALES Y MUNICIPALES

6.1 Antecedentes Legales

Inscripción en CBR La Serena.

Rol: 4009-40, Fjs 8111, N° 5368, año 2021.

6.2 Antecedentes Municipales

La propiedad actualmente cuenta con Permiso de Edificación y con Recepción Municipal Definitiva para la edificación original primitiva, de acuerdo con el siguiente detalle:

. -Permiso de Edificación N°177 del 08 de octubre del 2019

. - Recepción Municipal Definitiva N°75 del 21 de enero del 2021

7. VALORIZACIÓN

	Detalle	Superficie (m2)	Valorización (UF/m2)	Depreciación (%)	Valor real (UF/m2)	Total (UF)
1.	Terreno	318,58	14,5	0%	14,5	4.619
2.	Edificación original.	108,10	27	1.5%	26.6	2.875
3.	Obras Complementarias	1	35	0%	35	35
Valor Tasación						7.529
Valor tasación en CLP						\$280.507.953

Valor UF	24-abril-2024	\$37.257,00
----------	---------------	--------------------

Nota: Los valores presentados corresponden a una tasación particular, basado en el costo de reposición en el actual estado y no necesariamente son iguales a los valores que se generarían en una tasación bancaria.

Miguel Cortes Cortes

Patente Profesional 300762

Arquitecto

ABRIL 2024

IMÁGENES COMPLEMENTARIAS



CONTACTO: MIGUEL CORTES C. – COLON 454 OF-301 LA SERENA – IV
REGIÓN - CHILE



CONTACTO: MIGUEL CORTES C. – COLON 454 OF-301 LA SERENA – IV
REGIÓN - CHILE







CONTACTO: MIGUEL CORTES C. – COLON 454 OF-301 LA SERENA – IV
REGIÓN - CHILE





