

ANT.: Ord 1340, Intendencia,
Consulta valores UF de terrenos
en sector suroriente de La Serena.
MAT.: Informa referente del
sector.

La Serena, 22 ABR 2020

DE: **GIANNINA TERESA GONZÁLEZ MICHEA**
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
BIENES NACIONALES, REGIÓN DE COQUIMBO

A: **LUCÍA PINTO RAMIREZ**
INTENDENTA REGIONAL
REGIÓN DE COQUIMBO

Junto con saludar, y en virtud de su oficio Ord. N° 1340 de fecha 17 de abril de 2020, me permito informar a usted lo siguiente:

1. Que se ha consultado a esta SEREMI por la oscilación de precios para el sector suroriente de la comuna de La Serena, en relación a una estimación comercial.
2. Que, para lo anterior, la SEREMI ha definido la zona de consulta como los terrenos urbanos emplazados en la ciudad de La Serena que se ubican entre las calles: Avenida Cuatro esquinas, Avenida Alberto Arenas, faldeos del Cerro Grande y Avenida Las Higueras.
3. Que, ante lo solicitado, esta SEREMI debe informar primeramente que las estimaciones comerciales para un sector no específico, pueden presentar importantes diferencias de valorización ya que en la misma influyen la superficie de terreno, así como todas las disposiciones que lo regulan y sus limitaciones.
4. De esta forma, dos terrenos ubicados uno en frente del otro, separados sólo por una calle varían en cuanto a su precio por la cabida, las regulaciones del instrumento de planificación (usos permitidos, limitaciones, afectaciones, prohibiciones), la factibilidad de servicios y su nivel de urbanización, la consolidación de la zona de su emplazamiento, entre otros factores.
5. Hecha esta indicación, y en virtud de los antecedentes que maneja esta Oficina, se puede indicar que la zona consultada, extendida entre las calles Avenida Cuatro Esquinas, faldeos del Cerro Grande, Avenida Las Higueras y Avenida Alberto Arenas, presenta valores que pueden fluctuar entre 4 a 12 UF por metro cuadrado, parámetros que se obtienen de la valorización de propiedades por el método de valor de mercado, procedimiento por el cual se estima el valor de un inmueble como resultado de un análisis de la valorización de inmuebles similares. Por tanto, para lo anterior se comparan inmuebles ofertados que tengan características similares que los hagan comparables, estableciendo como variables todas las similitudes y diferencias que existan entre el predio de referencia y las ofertas disponibles.

MÍNIMO	MÁXIMO
4 UF M2	12 UF M2

6. Estos parámetros se encuentran ajustados también a la valorización que realiza el Servicio de Impuestos Internos al primer semestre del año 2020. Al respecto cabe señalar que, para la misma área, el Servicio de Impuestos Internos identifica 3 zonas homogéneas establecidas en virtud del desarrollo que se ha consolidado y la superficie de subdivisión de los terrenos del sector. De esta forma encontramos las siguientes categorías y su valorización:

ZONA	SUP. TERRENO	VALOR \$ M2	VALOR UF M2
HAM187	200 – 1000 M2	\$ 133.565	4,65 UF
HMB050	10 – 2.500 M2	\$ 155.463	5,42 UF
HMB152	100 – 2.500 M2	\$ 161.700	5,6 UF

7. Los parámetros de su valorización se establecen entonces entre 4,65 UF y 5,6 UF por metro cuadrado de terreno.

**Seremi
Región de
Coquimbo**

Ministerio de
Bienes Nacionales

8. El techo máximo que establece esta SEREMI es superior puesto que el objeto de la valorización es distinto y análisis considera los precios existentes en el mercado.
9. Esperamos que la información proporcionada les sea de utilidad.

Sin otro particular, saluda atentamente



Gianina Teresa González Michea
Secretaria Regional Ministerial
Bienes Nacionales, Región de Coquimbo

GGM/JQB/APV

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario.

Unidad de Bienes

Of. de partes.