

INFORME DE TASACIÓN

TERRENO 44 HÁ.

(Santa Elena - Santa Cecilia - San Diego)

MACHALI – VI REGIÓN

a.-) DESCRIPCIÓN DEL SECTOR :

La propiedad objeto de este informe se encuentra ubicada en la comuna de Machalí , VI Región, a 2 horas del Gran Santiago por la Ruta 5 Sur. Específicamente, dentro de la comuna de Machalí, este terreno, objeto del presente informe, se ubica en lo que se conoce como el “Sector de Nogales”. Dicho sector se encuentra hacia el sur de la Carretera El Cobre y su conexión principal es por la vía Monseñor Escrivá de Balaguer.

El Sector de Nogales es conocido por ser el área de mayor plusvalía de la comuna y donde se ubican las viviendas de mayor valor económico (sobre las 4.000 UF); su carácter de rural, la cercanía con la naturaleza y la conexión con la Ruta 5 Sur, hace de éste un sector muy codiciado por los que aspiran vivir en Machalí. Sus habitantes no transitan por el centro de la comuna, sino que se desplazan tanto hacia Rancagua como hacia Santiago o directo hacia la mina El Teniente, en busca de equipamiento necesario (comercial y de servicios) y su lugar de trabajo. Por otro lado, el crecimiento urbano en este sector, si bien, ha aumentado, no ha sido tan explosivo ni tan denso como en el área norte de la comuna, ya que, la normativa actual no permite un desarrollo mayor. Se analiza que el fenómeno urbano de densificación es el mismo que en el sector oriente de Santiago.

Cabe mencionar que la comuna de Machalí fue rankeada como una de las comunas de regiones con mejor calidad de vida según el último estudio de la Cámara Chilena de la Construcción y el Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Católica. Éste índice se explica en gran parte por el desarrollo de la actividad minera, el turismo y el auge inmobiliario.

Se adjunta plano explicativo con los proyectos actuales en desarrollo junto a los polos de desarrollo más relevantes que existen en la comuna (IMAGEN N° 1) y un plano con los proyectos que se desarrollan actualmente en el Sector de Nogales (IMAGEN N° 2).

IMAGEN N° 1

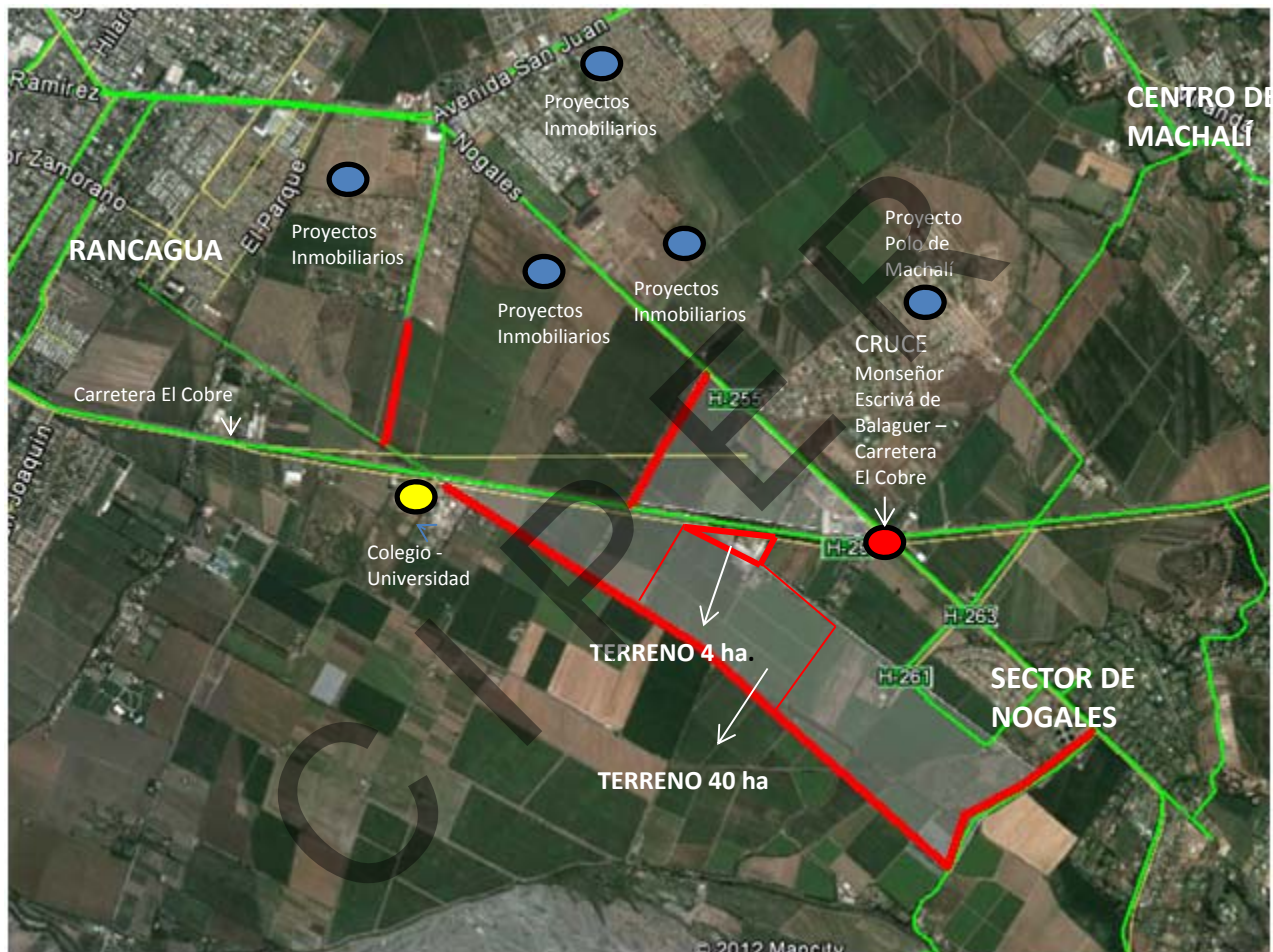
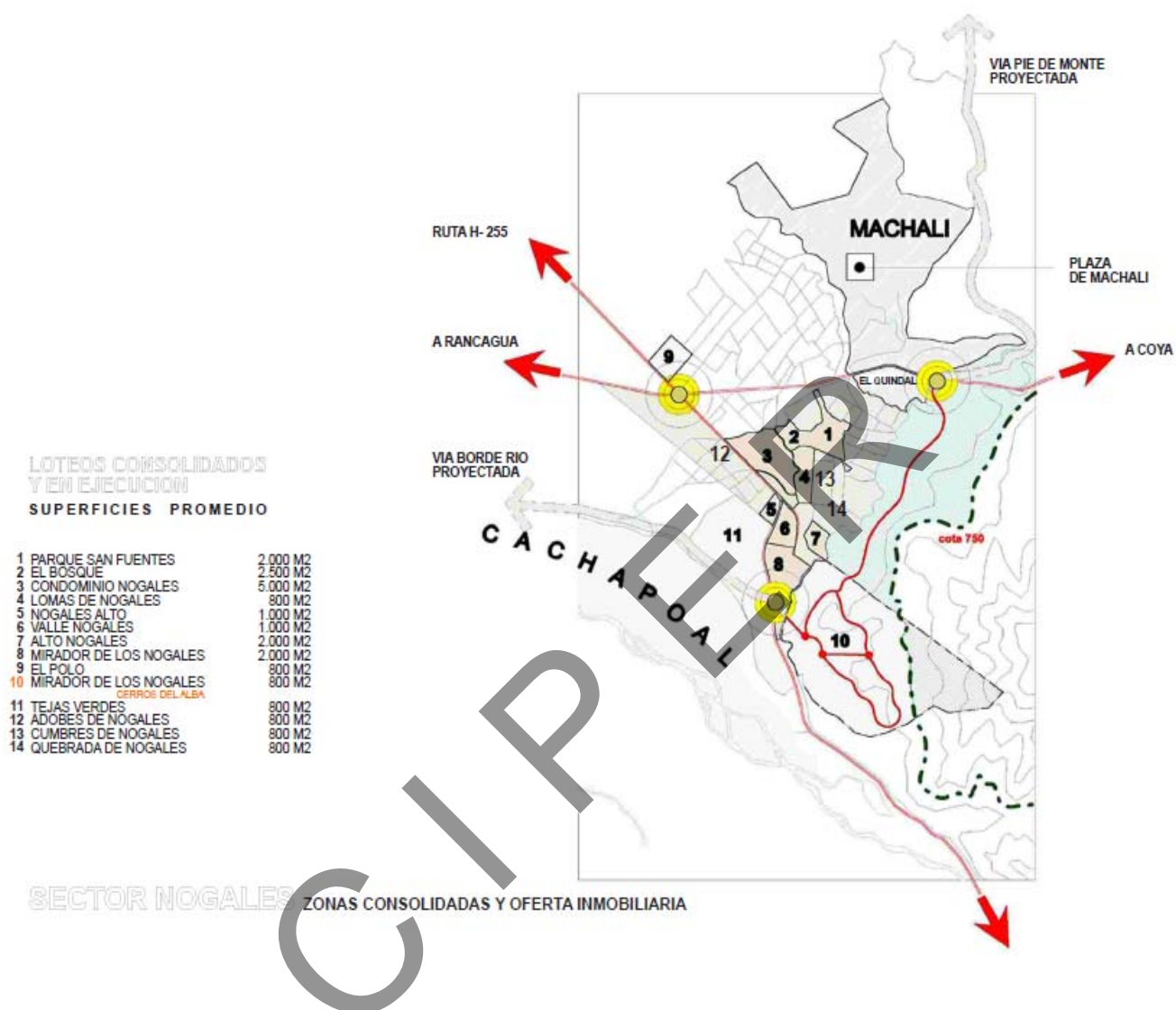


IMAGEN N°2



b.-) DESCRIPCIÓN DE LA NORMATIVA FUTURA :

Se ha visto la potencialidad del cruce Nogales (Monseñor Escrivá de Balaguer – Carretera El Cobre) como un polo de desarrollo de equipamientos y se ha buscado planificar dicho cruce como un NUEVO CENTRO URBANO para Machalí.

Se ha buscado además regular el proceso de subdivisión de predios con tal de equiparar el desarrollo del área norte de la Carretera El Cobre con el área sur de ella, además de, generar una mayor conectividad hacia el sector de Nogales planificando una red vial relevante con la incorporación de la nueva vía Santa Elena, vía de carácter troncal, la cual será una alternativa a Monseñor Escrivá de Balaguer- De esta manera se genera un importante “par vial ” en sentido norte - sur.

Se adjunta plano indicativo con la nueva vía Santa Elena (IMAGEN N°3).

IMAGEN N°3



c.-) DESCRIPCIÓN DEL TERRENO :

El terreno de 44 há. tiene un frente de 424,87 m. frente a la Carretera El Cobre y dista a tan solo 600m. del cruce Nogales.

Es un terreno relativamente plano, con una suave pendiente en sentido nor-poniente, lo que lo beneficia para el escurrimiento de aguas y lo hace un terreno apto para la construcción.

Se conforma el terreno por 3 predios diferentes.

1.-) Santa Elena, 3.24 ha. : tiene una forma triangular y es el predio que le da acceso por la Carretera El Cobre a los otros dos.

2.-) Santa Cecilia, 19.22 ha. : tiene una forma cuadrada de 390 m. por 490 m. limita al norte con el predio Santa Elena y al sur con el Canal San Joaquín; al poniente con "otros propietarios" y al oriente con el predio San Diego.

3.-) San Diego, 21.87 ha. : tiene una forma cuadrada de 440 m. por 490 m. y limita al norte con el predio "otros propietarios" y al sur con el Canal San Joaquín; al poniente con el predio Santa Cecilia y al oriente con "otros propietarios".

Se adjunta levantamiento topográfico.

ANEXO 1



d.-) NORMATIVA ACTUAL DEL TERRENO :

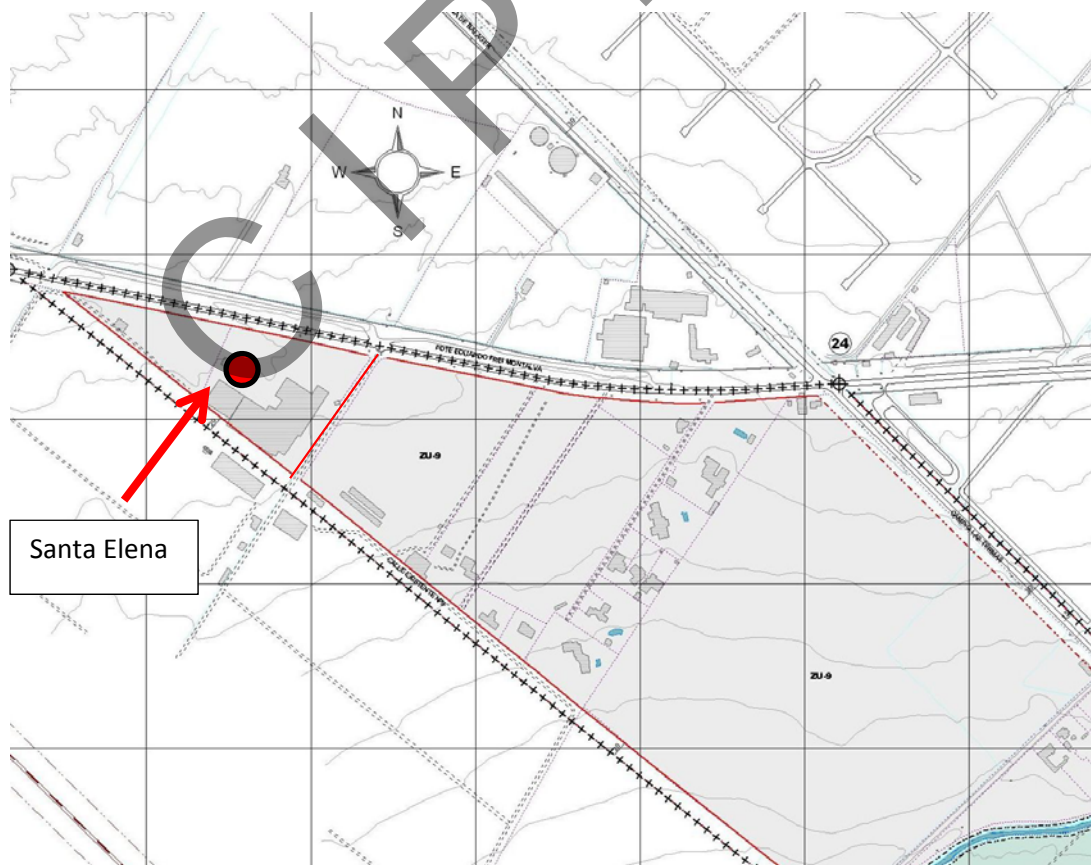
Actualmente la propiedad se encuentra dividida 2 áreas diferentes (urbana y rural).

- **Santa Elena** : Rol 102-114 (URBANA)
- **Santa Cecilia** : Rol 102-026 (RURAL)
- **San Diego** : Rol 120-25 (RURAL) 

El predio Santa Elena corresponde al área urbana y se rige por el actual Plan Regulador Comunal (2007). Su ubicación corresponde específicamente a la Zona ZU-9 . A ésta área se le agregan 0.76 ha. producto de la vía comunal proyectada en el Plan Regulador Comunal, la cual se homologa a la zona adyacente según lo estipulado en el Art. 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ya que, ésta vía caducó el 05 de Diciembre del año 2012. Por lo que existe una totalidad de 4 ha. que son actualmente urbanas en el terreno objeto de este informe.

La zona ZU-9 es bastante amplia en su normativa, no posee restricciones relevantes y se permite el uso de equipamiento comercial según lo indica el Certificado de Informes previos adjunto. **ANEXO 2.** Este uso de suelo es netamente la vocación natural que posee este predio. A continuación se muestra el plano actual del Plan Regulador Comunal vigente (IMAGEN N°4).

IMAGEN N°4



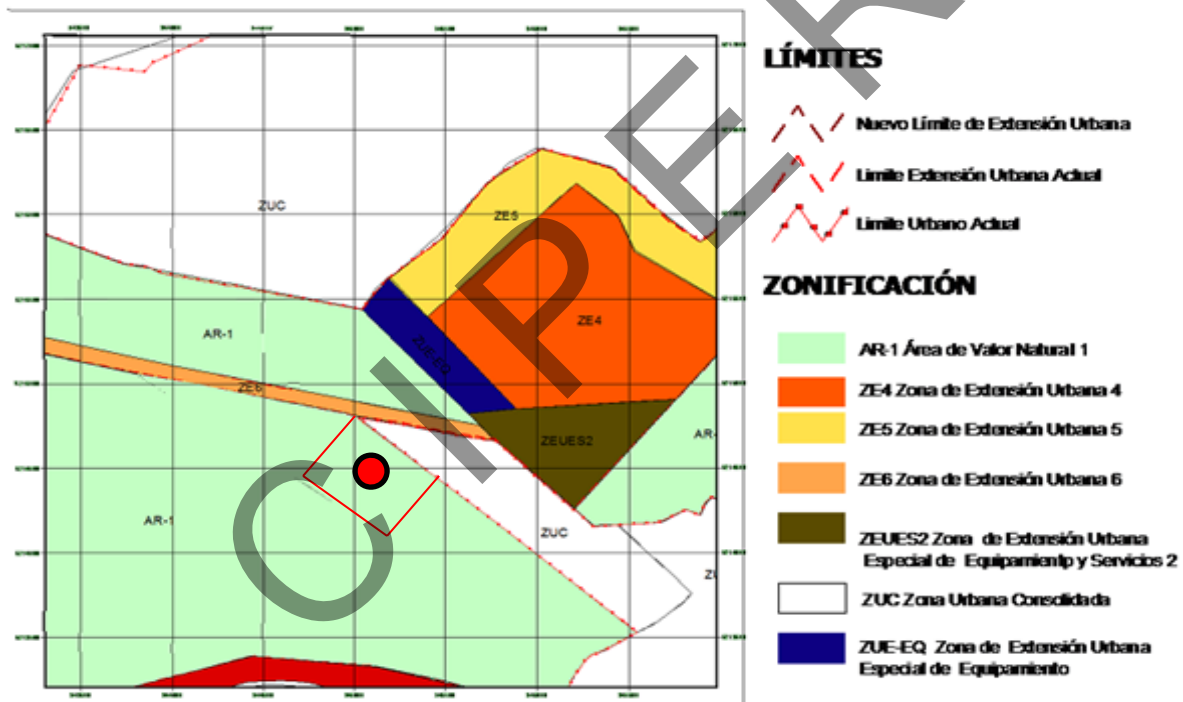
Los predios Santa Cecilia y San Diego corresponden al área rural (AR-1) y se rigen por la normativa del Plan Intercomunal de Rancagua (Se adjuntan los Informes Previos correspondientes). **ANEXO 3.**

En esta área es posible llegar a una subdivisión de 5.000 m². y aprobar Cambios de Uso de Suelo en área rural (equipamiento, turismo, etc.) para proyectos específicos por medio del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Se adjunta a continuación la planimetría del actual Plan Intercomunal de Rancagua (IMAGEN N° 5)

El punto ● indica la ubicación de los predios Santa Cecilia y San Diego.

IMAGEN N°5



e.-) NORMATIVA FUTURA DEL TERRENO :

La Seremi Minvu de la VI Región se encuentra tramitando una Modificación a su actual Plan Intercomunal , donde se incorporan los predios San Diego y Santa Cecilia al área urbana.

Además se incorpora la vía Santa Elena, la cual colinda con el predio Santa Cecilia por el sur del predio, lo que hace que este terreno sea estratégico al estar conectado con 2 vías de importancia (Carretera El Cobre por el norte y la vía Santa Elena por el sur).

Se adjunta plano con la propuesta “en trámite” su zonificación (IMAGEN N° 6)

IMAGEN N°6



Los predios Santa Cecilia y San Diego pasarían a tener la condición de “urbanos” con una densidad promedio de 120 hab/ha, lo que los hace buenos paños para el desarrollo de proyectos inmobiliarios para la zona. Se estima el desarrollo de casas de buen nivel con predios más chicos que lo que actualmente tiene el Sector de Nogales, privilegiando áreas verdes comunes y urbanizaciones de calidad.

Para el mes de Julio se planifica la aprobación de esta iniciativa en el CORE, la que luego debe ser sólo ratificada en Contraloría para ser publicada posteriormente en el Diario Oficial.

f.-) VALOR COMERCIAL ACTUAL Y FUTURO DEL TERRENO :

Con la propuesta “ en trámite “ las 40 ha. (Santa Cecilia y San Diego) tienen un valor actual de 1 UF. y el predio de 4 ha. tiene un valor comercial de 6 UF.



CYNTHIA E. ROSS W.

Arquitecta U. de Chile

I.C.A. 6217

Pat. Prof. N°: 2523009

Planificación Urbana y Tasaciones