

## CURAUMA LOTE CM-C 12HAS

Curauma, Chile

**CODIGO: TIR1010**

**Tipo: Residencial**

Superficie Lote (M2): 124.439

Ubicación: Curauma, sector norte

Precio: UF 125.000

Precio (UF/M2): 1

Usos Suelo: Zona Habitacional

Estado: Disponible



### DESCRIPCION

TierraInfinita está orgullosa de ser agente exclusivo de esta oportunidad única de adquirir un paño de 12.44 hectáreas emplazadas en el sector norte de Curauma, cercano a los desarrollos de Invica y Enaco. El lote en cuestión ofrece parte importante de la oferta disponible de terrenos de alta densidad en el proyecto Curauma.

El Proyecto Curauma consiste en la creación de una nueva ciudad en un gran territorio de 4.300 hectáreas de terrenos ubicados en la localidad de Placilla de Peñuelas, a 15 (Km.) del centro de Valparaíso y Viña, en la Ruta 68.

El proyecto considera áreas residenciales, industriales, comerciales y de servicios que se desarrollan en un horizonte de 25 años, para acoger a una población entre 150.000 y 200.000 habitantes, esto es, 54.000 viviendas.

El lugar es de una belleza extraordinaria, con bosques añosos y dos lagunas de gran extensión. Su locación es privilegiada considerando su accesibilidad y cercanía a Viña/Valparaíso (15 minutos), así como a Santiago (50 minutos).

La idea central en Curauma es generar una alternativa de ciudad moderna, de mejor calidad de vida, planificada desde su origen, cerca de los grandes centros de trabajo y de comercio, pero en un entorno natural y de estrecho contacto con la naturaleza.

El concepto de Ciudad involucra la armonía urbana de muchos y diferentes proyectos inmobiliarios, contemplando para ello una planificación de largo plazo y una búsqueda de un alto estándar de calidad de vida para todos los habitantes.

Curauma ha concretado ventas de macro lotes por más de 1,000 hectáreas a importantes gestores

inmobiliarios, entre otros, Constructora Aconcagua, Fundación Invica, Fernández Wood, Enaco, Wood Inmobiliaria, Constructora Beltec, Constructora Francisco Lorca (FL) y Constructora Galilea.

Respecto al equipamiento educacional, actualmente se encuentran en operación la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Colegio Pumahue, Colegio Umbral, Colegio Siglo XXI y Colegio Alborada, en funcionamiento desde 1998.

El proyecto Curauma busca satisfacer las demandas por vivienda de los distintos sectores socioeconómicos, generando un polo urbano en que pueden coexistir diferentes barrios, orientados mayoritariamente a segmentos socioeconómicos medios y medio altos, en torno a un gran atributo natural, que es la Laguna La Luz (1ª Etapa) y la Laguna Las Cenizas (2ª Etapa).

Este nuevo polo urbano que es Curauma, se diversifica en el mercado residencial, con una amplia cobertura en todos los segmentos, con viviendas construidas que van desde las UF 600 hasta las UF 6.000 y más; con la venta de sitios urbanizados para la construcción de viviendas, desde 500 (m<sup>2</sup>), con precios entre 2,50 y 2,70 (UF/m).

También, en Curauma se ha contemplado zonas destinadas a Campus Universitarios, colegios, centros médicos, supermercados, entre otros fines. Existen zonas con destinos recreacionales y turísticos, en que se aprovecha la belleza del entorno. Esto permite visualizar la diversidad y complementariedad de la oferta actual y futura en Curauma.

A la fecha en Curauma se encuentran construidas alrededor de 8.000 casas/sitios, lo que representa una población estimada de 32.000 personas aprox. Si consideramos que la población de Placilla bordea los 20.000 habitantes, el polo Curauma – Placilla ya supera los 50.000 hab.

Desde el año 2001 ha iniciado sus ventas el Parque Industrial de Curauma, en él ya se han instalado las siguientes empresas: Chilquinta Energía, TecnoRed, MTK, Doble Vía, Sitrans, Plásticos Tumani, Gándara Chile, Insamar, ITEC, Vioclean, Costa Verde, Transcoiro y Ritrama entre otras. Cabe destacar en este sector, la instalación del edificio del Polo Tecnológico del Gran Valparaíso, el cual se encuentra a plena capacidad, además del área de servicios del Parque Industrial, que alberga banco, restaurante, comercio, etc.

Es del caso hacer notar que de acuerdo al actual promedio de ventas se irán incorporando a la población de Curauma unas 3.500 a 4.000 personas al año, lo que implica un aumento sustancial del requerimiento de servicios como transporte, educación, entretenimiento, salud, comercio, etc., generándose en esta zona un creciente polo de atractivas oportunidades de servicios complementarios a la vivienda.

Por último un hito muy relevante fue la publicación en el Diario Oficial el 3 de septiembre del año 2002 de la Modificación al Plan Regulador de Valparaíso, Sector Tranque La Luz, instrumento normativo que norma los usos de suelo y densidades, proyecta la vialidad estructurante, el sistema de aguas lluvias y áreas verdes, generando un todo integral y moderno desde el punto de vista urbano. Este instrumento normativo define como suelo urbano las 2.400 hectáreas del sector Tranque La Luz estableciendo reglas claras en el desarrollo de la futura ciudad.

Respecto a la locomoción colectiva existente en el sector, hoy el área Curauma – Placilla es parte del área donde opera el Plan de Transporte Metropolitano de Valparaíso (TMV), que norma la locomoción

colectiva mayor urbana de la Quinta Región. En el marco del TMV, en Curauma operan tres empresas que realizan los siguientes recorridos:

- Codetrans S.A: Plan Valparaíso – Curauma
- Buses Gran Valparaíso S.A.: Playa Ancha – Plan Valparaíso – Curauma
- Viña Bus S.A: Reñaca Alto – Plan Viña del Mar – Curauma

Además existe el servicio de taxis colectivos a Valparaíso y dos líneas de minibuses.

## Atractivos de la Inversión

### Uso de Suelo de Alta Densidad

- Paño concentra mayoría de oferta disponible de terrenos de alta densidad en Curauma.
- Alta densidad permite desarrollo de viviendas más resistentes a ciclos lentos de la economía.

### Zona Consolidada

- Sector Norte de Curauma se encuentra absolutamente consolidado.
- Zona con alto grado de servicios educacionales y de comercio.
- Servicio de transporte desde y hacia Viña del Mar y Valparaíso.

### Topografía Apropiada

- Paño tiene pendientes muy suaves en comparación con terrenos aledaños.
- 62.7% del terreno tiene pendiente bajo 15%.
- Tasa de utilización es muy alta dada las pendientes.

### Infraestructura

- Terreno colinda con el área de concesión sanitaria de Esva.
- Obtención de factibilidad sanitaria se facilita si proyecto futuro contiene desarrollo de viviendas sociales.

