

## FUNDO ALTO ILIMAY

Las Cruces, Chile

**CODIGO: TIR29**

**Tipo: Residencial**

Superficie Predio (has): 112,57

Ubicación: Las Cruces

Precio Terreno: UF700.000

Precio Predio (UF/m2): 0,62

Estado: Disponible



### DESCRIPCION

TierraInfinita está orgullosa de ser agente exclusivo de esta oportunidad única de adquirir un valioso predio de 112,57 hectáreas en el corazón turístico del litoral central de Chile.

El predio se ubica en el sector de Las Cruces, V Región, distante 1 ½ horas de Santiago por autopistas de alta velocidad. Insertado en un sector turístico consolidado que va desde Algarrobo hasta Santo Domingo, pasando por El Quisco, El Tabo, Las Cruces, Cartagena y San Antonio, el lote se encuentra además frente al proyecto Ilimay de Las Cruces, con el cual tiene servidumbre de paso para acceder a la playa.

De acuerdo con el Plan Regulador vigente, el terreno es apto para desarrollo inmobiliario que podría servir tanto de 1ª como de 2da vivienda, pues abarca desde parcelación hasta casas e incluso edificios de 3 a 6 pisos. Su destino turístico es evidente, y su cercanía con San Antonio (20 minutos) lo viabiliza como parte de la expansión natural de esta creciente ciudad puerto.

La inserción del terreno en una zona ya consolidada permite que cuente con todo tipo de factibilidades para hacer un proyecto (electricidad, aguas lluvias, gas, telecomunicaciones). Su factibilidad sanitaria se debe tramitar con ESVAL, cuya área de concesión es colindante con el predio.

La propiedad cuenta con una topografía única, dado que el 85,6% del terreno tiene pendientes suaves – medias (96,8 hectáreas). Asimismo, la equivalencia a terreno plano es catalogada como muy favorable, siendo del 63,46% (lo que equivale a 71,8 hectáreas planas).

El tamaño del predio -más de 100 hectáreas- junto al uso de suelo permitido en el plan regulador, lo convierte en un activo muy escaso para el desarrollo de un proyecto turístico de escala en la zona costera de la V Región.

En resumen, las ventajas que posee el lugar son innegables para el desarrollo de un proyecto

inmobiliario: buena accesibilidad, cercanía al mar, topografía poco accidentada y bajos costos de inversión en infraestructura. Más aún, en la zona no existen terrenos de similar tamaño con atributos similares, tales como posición del terreno respecto de la costa, calidad topográfica, conectividad, accesibilidad, acotadas inversiones en macroinfraestructura y atractivo paisajístico, lo que convierten a este predio en un activo único en el litoral central de Chile. Por último, las condiciones que presenta el país hacen enormemente atractivo un proyecto de segunda vivienda orientado a un público objetivo masivo que está creciendo en poder adquisitivo y que tiene posibilidades de acceso al crédito como nunca las había tenido.

## Atractivos de la Inversión

### Ubicación Privilegiada y Conectividad

- El predio se ubica en el sector de Las Cruces, en el litoral central de la V Región, en el centro neurálgico del desarrollo turístico entre Algarrobo y San Antonio:
  - A 1h 30 minutos de Santiago
  - A 1 h 10 minutos de Valparaíso
  - A poco más de 20 minutos de San Antonio
- Todos los accesos mediante carreteras de alta velocidad y caminos pavimentados
- Nudo vial en el acceso al proyecto

### Entorno Único en Zona Consolidada

- Proyecto inserto en una macrozona ya consolidada gracias al turismo: Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Las Cruces, Cartagena, San Antonio y Santo Domingo
- El balneario aledaño de Las Cruces cuenta con todo tipo de servicios
- Vecindad con proyecto Ilimay Las Cruces -con el cual se cuenta con servidumbre para acceder a la playa- constituye una excelente referencia para un desarrollo inmobiliario
- Uso de suelo del proyecto permite una amplia gama de desarrollos inmobiliarios: parcelación, viviendas y edificios de departamentos (3 – 6 pisos)

### Excelente Topografía

- Análisis topográfico demuestra que el lote tiene condiciones de pendientes adecuadas para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de gran escala
  - Pendientes suaves (0% a 15%): 56,1% del terreno
  - Pendientes medianas (15% a 30%): 29,5% del terreno
  - Pendientes fuertes (más de 30%): 14,4% del terreno
- Tasa de equivalencia con un terreno plano de 63,46% ó 71,8 hectáreas planas (considerado muy favorable)
- Zonas con mayor pendiente son un atributo para circuitos de áreas verdes y recreativas al interior del predio

### Escala y Tamaño

- Unidad de tamaño considerable (112 hectáreas) lo que permite desarrollar un proyecto inmobiliario a gran escala y con distintas tipologías (parcelación, casas y hasta departamentos) de acuerdo a su uso de suelo

- Escasez de lotes de gran tamaño hacen de este predio un activo bastante único en el litoral central de Chile

#### Apreciación futura

- Desarrollo del entorno turístico cercano genera por sí sola plusvalía al predio
- Expansión de la ciudad y el puerto de San Antonio viabiliza cada vez más este lote para desarrollos de primera vivienda

