

INFORME DE TASACIÓN PROPIEDADES

ROL: 1722-15
JOSÉ ORTEGA Y GASSET N°7256
COMUNA DE LA REINA
REGIÓN METROPOLITANA



ABRIL 2025

NIBALDO VALDÉS VELOSO
Perito Judicial Tasador de Propiedades
nibaldo.valdes@gmail.com

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO.	4
1. OBJETIVO DEL INFORME.	6
2. CRITERIOS, NORMAS APLICADAS, CERTIFICADOS Y FUENTES DE INFORMACIÓN.	7
3. ANTECEDENTES LEGALES DE LAS PROPIEDADES.	8
3.1 DOMINIO VIGENTE.	8
3.2 PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES AL DOMINIO.	8
3.3 EXPROPIACIONES DE TERRENO.	9
4. PROPIEDAD UBICADA EN LA REINA ROL 1722-15.	10
4.1 DESCRIPCIÓN COMUNA DE LA REINA.	10
4.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.	11
4.3 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.	11
4.4 REGISTRO EN EL SII	13
4.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII	13
4.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.	14
4.7 USOS PERMITIDOS.	15
4.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.	16
4.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.	17
5. TASACIÓN DE PROPIEDADES.	18
5.1 METODOLOGÍA DE TASACIÓN.	18
5.2 VALORACIÓN COMERCIAL RETROACTIVA – AÑO 2012.	20
5.2.1 MUESTRA DE COMPRAVENTAS DE TERRENOS (ESCENARIO 2012).	20
5.2.2 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES – AÑO 2012	22
5.3.1 MUESTRA DE COMPRAVENTAS DE TERRENOS (ESCENARIO 2025)	22
5.3.2 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES – AÑO 2025	24
6. TASACIONES	25

7. ANEXOS	27
ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2025.	27
ANEXO 2: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL DETALLADO.	28
ANEXO 3: FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022.	30
ANEXO 4: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN.	31
ANEXO 5: CERTIFICADOS DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ SII.	32
ANEXO 6: GLOSARIO TÉCNICO	33
ANEXO 7: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR.	36

RESUMEN EJECUTIVO.

El presente informe técnico tiene por objeto la valoración económica del inmueble ubicado en calle José Ortega y Gasset N° 7256, comuna de La Reina, Región Metropolitana, en el marco del juicio ordinario de mayor cuantía caratulado “**Huerta / Huerta**”, Rol **C-291-2024**, seguido ante el **19° Juzgado Civil de Santiago**. La evaluación pericial ha sido solicitada con ocasión de una **demandita por simulación de contrato de compraventa**, en la cual se discute la validez del traspaso del inmueble celebrado en el año 2012 entre miembros de una misma familia.

En atención a los objetivos del encargo, el presente informe contempla una valoración técnica, independiente e imparcial del bien raíz, conforme a lo establecido en la **Norma Chilena NCh 3658/1:2021**, que regula la metodología de tasaciones de bienes raíces urbanos.

Se consideran dos escenarios temporales de referencia:

- Valoración retroactiva al año **2012**, correspondiente a la fecha de la compraventa impugnada.
- Valoración actual al año **2025**, fecha de emisión del presente informe pericial.

El análisis contempla el levantamiento de antecedentes catastrales, legales y normativos, incluyendo **certificado de avalúo fiscal detallado, inscripción de dominio, certificados de zonificación y normativa urbanística aplicable** conforme al **Plan Regulador Comunal de La Reina**.

El inmueble se encuentra inserto en la **Zona A (Reina Baja)** del PRC de La Reina (2001, modificado en 2010), sector clasificado como preferentemente residencial, destinado a uso habitacional unifamiliar. La normativa aplicable establece un **coeficiente de ocupación de suelo (COS) de 0,3**, un **coeficiente de constructibilidad (CC) de 0,6**, y una **altura máxima de edificación de 7 metros (2 pisos)**, con exigencia de **agrupamiento aislado** y restricciones para usos no habitacionales.

El inmueble no presenta afectación por procesos de expropiación. Sin embargo, se encuentra **sujeto a una medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos**, decretada judicialmente en el contexto del juicio Rol C-291-2024, lo cual constituye una **restricción vigente al dominio**.

De acuerdo con el certificado de avalúo fiscal, el predio cuenta con una **superficie total de terreno de 239 m²**, y **construcciones registradas por un total de 99 m²**, distribuidas en cuatro volúmenes, construidos entre los años 1965 y 1983, con materiales de **albañilería y madera**, clasificados como de **calidad media a media inferior**.

En consecuencia, para la determinación del valor comercial del inmueble se ha aplicado una **metodología combinada**:

- **Método de comparación de mercado** para valorar el terreno urbano.
- **Enfoque de costo de reposición depreciado** para las edificaciones existentes.

Ambos enfoques se sustentan en información recopilada desde **fuentes públicas** (Conservador de Bienes Raíces, SII, catastros comunales), validada con **imágenes satelitales y cartografía oficial**.

Los valores se expresan en pesos chilenos (\$) y unidades de fomento (UF) conforme al valor vigente al momento de la tasación.

Para el **escenario de 2012**, se utilizó un **valor unitario de terreno de 7,9 UF/m²**, obtenido a partir de una regresión lineal sobre una muestra de compraventas representativas.

Para el **escenario de 2025**, se empleó un **valor unitario de 22,6 UF/m²**, correspondiente al resultado proyectado con base en la misma metodología ajustada al mercado actual.

Escenario Valoración	Valor Comercial Estimado
Año 2012	\$62.123.092 / 2.765,6 UF
Año 2025	\$216.048.211 / 5.546,5 UF

Estas cifras corresponden al **valor comercial total del inmueble (terreno + construcciones)**. Esta tasación no considera obras complementarias no visibles o no registradas, como cierres, pavimentos o instalaciones exteriores.

Para efectos de la valoración de las construcciones existentes, se aplicaron valores unitarios de reposición diferenciados según materialidad, estimándose un costo de **20 UF/m² para edificaciones en albañilería de ladrillo** y **10 UF/m² para edificaciones en madera**, ambos correspondientes a estándares de calidad media en contextos residenciales consolidados de la comuna de La Reina.

Finalmente, se deja constancia de que el perito **no tuvo acceso físico directo al interior del inmueble**, limitando la inspección a observación **externa desde la vía pública, cartografía oficial e imágenes satelitales actualizadas**.

1. OBJETIVO DEL INFORME.

El presente informe pericial tiene como finalidad determinar el **valor comercial del inmueble ubicado en calle José Ortega y Gasset N° 7256, comuna de La Reina, Región Metropolitana**, inscrito bajo el **Rol de Avalúo N° 1722-15**, de acuerdo con los criterios técnicos establecidos en la **Norma Chilena NCh 3658/1:2021** sobre metodología de tasaciones de bienes raíces urbanos.

Este informe ha sido elaborado a solicitud de la **abogada patrocinante Nancy Daniela Salina Reyes**, en representación de la parte demandante en la causa caratulada “Huerta / Huerta”, Rol C-291-2024, seguida ante el 19° Juzgado Civil de Santiago. Dicha causa judicial tiene por objeto principal la **impugnación de la validez de un contrato de compraventa celebrado el año 2012**, bajo la hipótesis de simulación relativa e ilícita.

En virtud del rol asignado, el perito actúa con independencia técnica y criterio profesional, desarrollando una evaluación objetiva que permita establecer el valor razonable del bien raíz en dos momentos claves:

- **Año 2012:** correspondiente a la fecha en que se celebró la compraventa cuestionada.
- **Año 2025:** fecha actual de emisión del presente informe.

Para ello, se han recopilado, verificado y analizado antecedentes provenientes de fuentes oficiales, tales como el Servicio de Impuestos Internos (SII), el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, planos reguladores, ordenanzas locales, certificados catastrales, registros fotográficos satelitales y datos de mercado.

La tasación contempla tanto el **valor del terreno** como el de las **construcciones existentes**, conforme a su realidad física y normativa, aplicando los métodos de valoración por **comparación de mercado y costo de reposición depreciado**, respectivamente.

Este informe busca aportar un insumo técnico sólido, imparcial y verificable para el adecuado análisis jurídico de los hechos debatidos, con especial énfasis en la objetividad valorativa del bien raíz materia de la litis.

2. CRITERIOS, NORMAS APLICADAS, CERTIFICADOS Y FUENTES DE INFORMACIÓN.

Para la elaboración del presente informe de tasación se han aplicado **criterios técnicos respaldados por normativa vigente** y se ha recurrido a **fuentes oficiales, especializadas y verificables**. La valoración se ha realizado conforme a los principios de objetividad, imparcialidad y rigor metodológico establecidos para peritajes judiciales.

Normativa Aplicada.

- [NCh 3658/2021](#) – *Tasación de bienes, obligaciones y derechos. Parte 1: Términos, definiciones y disposiciones generales*. Esta norma establece los fundamentos técnicos para la valorización de bienes raíces urbanos, incluyendo definiciones, enfoques de valoración y estándares de procedimiento.

Fuentes de Información Utilizadas.

a) Bases de Datos y Sistemas de Información Pública.

- **Servicio de Impuestos Internos (SII)** – Información catastral, avalúos fiscales y fichas técnicas.
- **Conservador de Bienes Raíces de Santiago** – Títulos de dominio e inscripciones.
- **Planes Reguladores Comunales y Ordenanzas Locales** – Normativa urbanística aplicable.
- **Sistemas de Información Geográfica** – Herramientas de georreferencia: *Google Maps* y *Google Earth*.

b) Certificados y Documentos Oficiales.

- **Certificado de Avalúo Fiscal actualizado (año 2025)** – *Anexo 1*.
- **Certificado de Avalúo Fiscal Detallado** – *Anexo 2*.
- **Ficha Comunal - Reavalúo No Agrícola 2022** – *Anexo 3*.
- **Certificado de No Expropiación** – *Anexo 4*.
- **Certificado de Antecedentes de Bien Raíz – SII** – *Anexo 5*.

c) Otros Documentos y Herramientas Técnicas.

- **Tabla de Vida Útil de los Bienes Físicos del Activo Inmovilizado** – Referencia para depreciación de construcciones.

3. ANTECEDENTES LEGALES DE LAS PROPIEDADES.

3.1 DOMINIO VIGENTE.

Se revisaron los antecedentes de dominio disponibles respecto del inmueble objeto del presente informe, correspondiente al **Rol de Avalúo N°1722-15**, ubicado en calle **José Ortega y Gasset N° 7256**, comuna de **La Reina**, Región Metropolitana.

La propiedad se encuentra **inscrita a fojas 13.903, número 21.163 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago**, correspondiente al año **2012**, en virtud de una **escritura pública de compraventa de nuda propiedad** otorgada con fecha **23 de febrero de 2012**, ante el Notario Público **Héctor Bown Ortega** (Repertorio N° 270/2012).

Asimismo, se tuvo a la vista copia **con vigencia del certificado de dominio vigente**, emitido por el mismo Conservador con fecha **11 de julio de 2024**, el cual acredita que la propiedad continúa inscrita a nombre de la parte demandada en el presente juicio

3.2 PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES AL DOMINIO.

Conforme a los antecedentes judiciales revisados, en el marco de la causa “Huerta / Huerta”, Rol C-291-2024 del 19° Juzgado Civil de Santiago, se decretó una **medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos** respecto del inmueble ubicado en **José Ortega y Gasset N°7256**, comuna de La Reina, inscrito a fojas 13.903, número 21.163 del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

La solicitud fue presentada por la abogada patrocinante, en representación de la parte demandante, invocando el carácter litigioso del bien raíz y fundando la medida en los artículos 290, 296 y 297 del Código de Procedimiento Civil y en el artículo 1.464 N°4 del Código Civil.

Mediante resolución de fecha **31 de diciembre de 2024**, el Tribunal **acogió la medida precautoria**, ordenando su inscripción inmediata sin previa notificación a la parte demandada, con el fin de **evitar actos de disposición o gravamen** que pudieran perjudicar el resultado del juicio.

La medida fue posteriormente **ratificada en resolución de reemplazo de fecha 22 de enero de 2025**, que confirmó la procedencia de la prohibición sobre la base del periculum in mora y la existencia de antecedentes que constituyen presunción grave del derecho reclamado.

Dicha prohibición afecta directamente la posibilidad de enajenar o gravar el inmueble mientras dure el proceso judicial, por lo que **constituye una restricción vigente al dominio**, debidamente inscrita en el Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

3.3 EXPROPIACIONES DE TERRENO.

Conforme al **Certificado de No Expropiación N° 3180536**, emitido con fecha **8 de abril de 2025** por el **Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana (SERVIU RM)**, el inmueble ubicado en **José Ortega y Gasset N° 7256, comuna de La Reina, rol de avalúo N° 1722-15, no se encuentra afecto a expropiación por parte de dicho organismo.**

El certificado fue emitido a solicitud del perito firmante, en el marco del presente informe, y respalda formalmente que **no existen antecedentes vigentes que indiquen afectación parcial o total del predio por declaratorias de utilidad pública o procesos de expropiación en curso** al momento de su emisión.

En consecuencia, el inmueble puede ser considerado como **libre de afectación por expropiación**, tanto para efectos legales como valorativos, sin necesidad de aplicar descuentos o ajustes correctivos por riesgo expropiatorio.

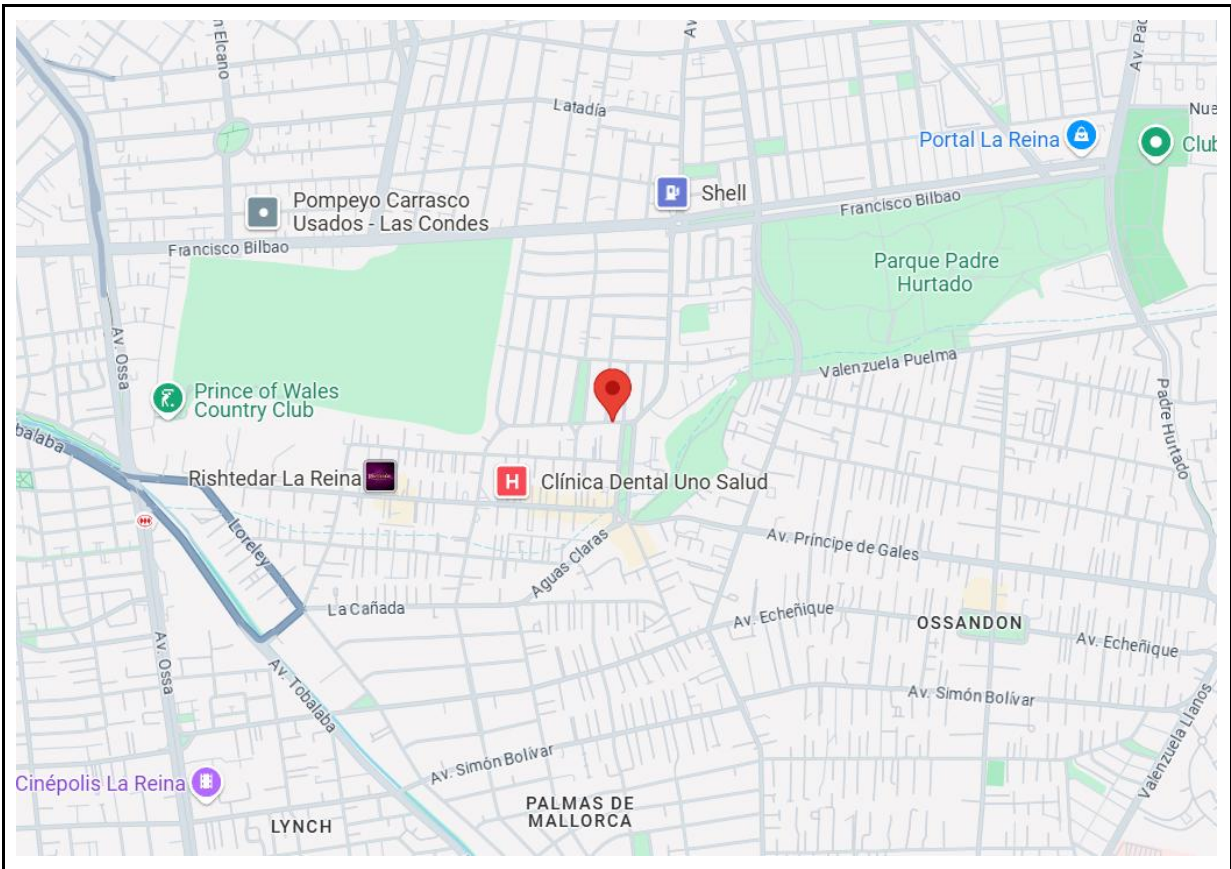
4. PROPIEDAD UBICADA EN LA REINA ROL 1722-15.

4.1 DESCRIPCIÓN COMUNA DE LA REINA.

La comuna de **La Reina** se ubica en el sector oriente de la ciudad de **Santiago**, Región Metropolitana, limitando con las comunas de **Peñalolén**, **Ñuñoa**, **Providencia**, **Las Condes** y **La Florida**.

Se trata de una comuna predominantemente **residencial de baja a mediana densidad**, con un alto índice de áreas verdes, y que presenta **valores de suelo consolidados y al alza**, especialmente en sectores cercanos a ejes estructurantes como **Av. Príncipe de Gales**, **Av. Tobalaba** y **Av. Larraín**.

De acuerdo con el **Plan Regulador Comunal de La Reina (PRC 2001, modificado en 2010)**, la comuna prioriza un desarrollo urbano armónico, con fuerte énfasis en mantener su carácter de “comuna parque”, limitando la densificación vertical y resguardando la habitabilidad residencial.



[La Reina](#)

4.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.

La propiedad corresponde a un bien raíz de ubicación **URBANA** en la comuna de **LA REINA**, provincia de **SANTIAGO**, con destino **HABITACIONAL**, que está compuesto por 1 unidad tasable. La información registrada en el SII, actualizada al año 2024, corresponde a la siguiente:

Dirección:	José Ortega y Gasset N°7256
Avalúo Fiscal Total:	\$ 123.336.138
Avalúo Exento:	\$58.040.782
Avalúo Afecto:	\$65.295.352
Contribución Trimestral:	\$171.326
Superficie Total del Terreno:	239 metros cuadrados

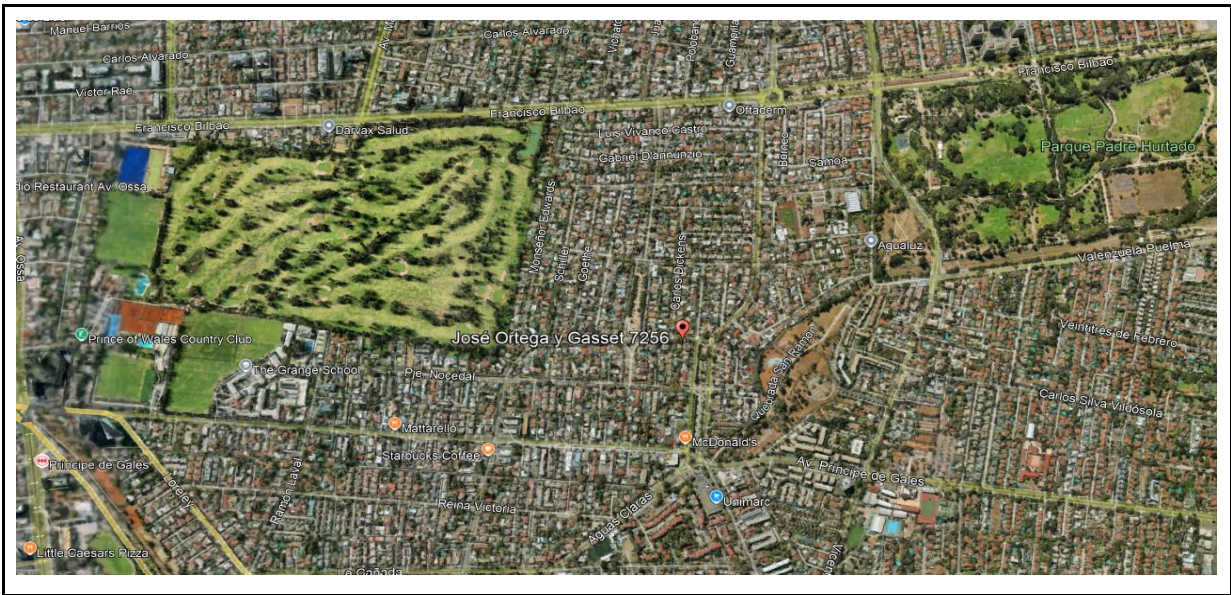
La información previa fue extraída de los distintos **certificados oficiales adjuntos en los anexos**, los cuales aportaron antecedentes legales, catastrales, normativos y constructivos relevantes para la elaboración de la tasación.

Nota: Para una mejor comprensión de las clasificaciones empleadas en los certificados del SII (tales como “Sitio Eriazo”, “Urbano”, “Rural”, “Destino” y otras categorías territoriales o fiscales), véase el **Anexo 6**.

4.3 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las **coordenadas geográficas** del inmueble son **-33.436178 de latitud** y **-70.556524 de longitud**, ubicándose en el **sector nororiente del área urbana de la comuna de La Reina**, Región Metropolitana.

Según el **Plan Regulador Comunal de La Reina** (lámina de zonificación PRCLR_01_2010), la propiedad se emplaza dentro del **radio urbano consolidado**, específicamente en la **Zona A – Reina Baja**, área clasificada como **preferentemente residencial**, orientada a la protección del carácter habitacional del sector. Esta zona admite el **uso residencial unifamiliar**, con restricciones normativas que limitan la densificación, regulan la altura de edificación y controlan el tipo de actividades permitidas, manteniendo una densidad baja y homogénea.

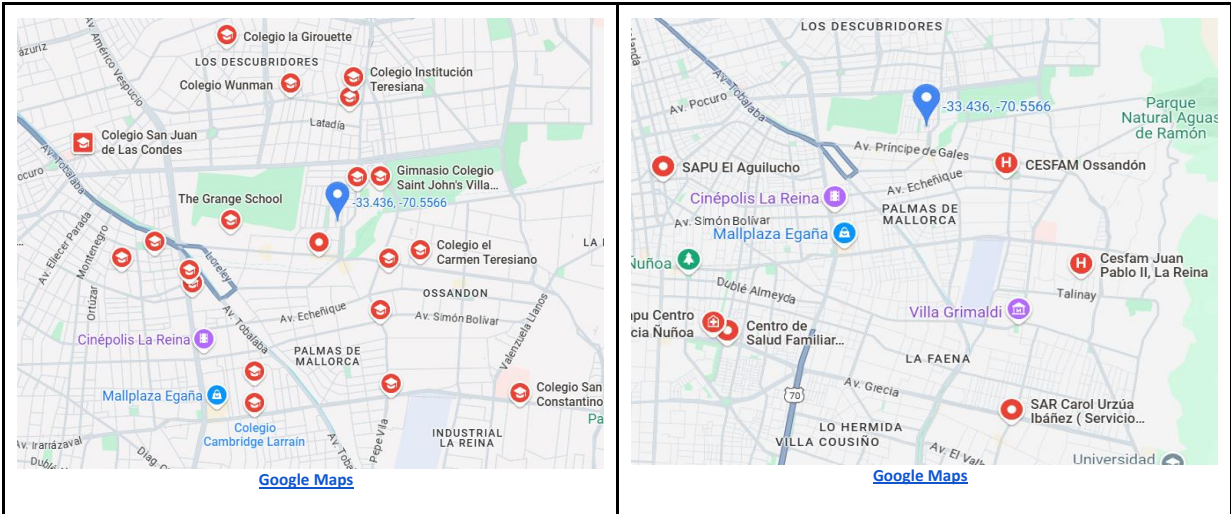


Accesos y Conectividad: La propiedad se emplaza a menos de **100 metros de la Avenida Príncipe de Gales**, vía estructurante de alto flujo que articula el sector oriente de Santiago. El acceso se realiza directamente por calle **José Ortega y Gasset**, vía pavimentada y urbanizada. El sector cuenta con **alta conectividad**, tanto vehicular como peatonal, y acceso expedito a **estaciones de Metro (Línea 3)**, ciclovías y servicios de transporte público mayor.

Comercio y Entretenimiento: En un radio de menos de **500 metros**, el entorno inmediato presenta **comercio de escala barrial**, como minimarkets, restaurantes, cafeterías y ferias libres. A nivel comunal, existen centros de servicios mayores, supermercados, bancos y comercio consolidado en los ejes de Príncipe de Gales, Tobalaba y Av. Ossa. La oferta de entretenimiento incluye centros culturales, plazas, gimnasios y actividades recreativas al aire libre.

Atención de Urgencia, Primaria, Salud Familiar y de Hospitalización: La propiedad se ubica a menos de **1 kilómetro** de centros de salud primaria como el **CESFAM La Reina**, y a menos de 15 minutos de clínicas privadas de alta complejidad, tales como la **Clínica Alemana de La Reina**. El sector cuenta con buena **cobertura de salud familiar, atención de urgencia y hospitalización**, tanto en el sistema público como privado.

Centros Educativos: En la zona se identifican numerosos **establecimientos educativos** de nivel preescolar, básico, medio y técnico-profesional, incluyendo tanto instituciones públicas como privadas. En un radio de 1 a 2 kilómetros se ubican colegios como **San Constantino, André English School, British Royal School, Liceo Eugenio María de Hostos**, entre otros.



4.4 REGISTRO EN EL SII

El Servicio de Impuestos Internos (SII) mantiene registrada la siguiente información respecto de la propiedad:

DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna: LA REINA
 Rol Predial: **1722-15**
 Dirección o Nombre de la Propiedad: JOSE ORTEGA Y GASSET 7256
 Ubicación: URBANA
 Destino: HABITACIONAL

Catastro Valorizado

Avalúo Total: \$123.336.138
 Avalúo Afecto: \$65.295.356
 Avalúo Exento: \$58.040.782

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025

El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

4.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII

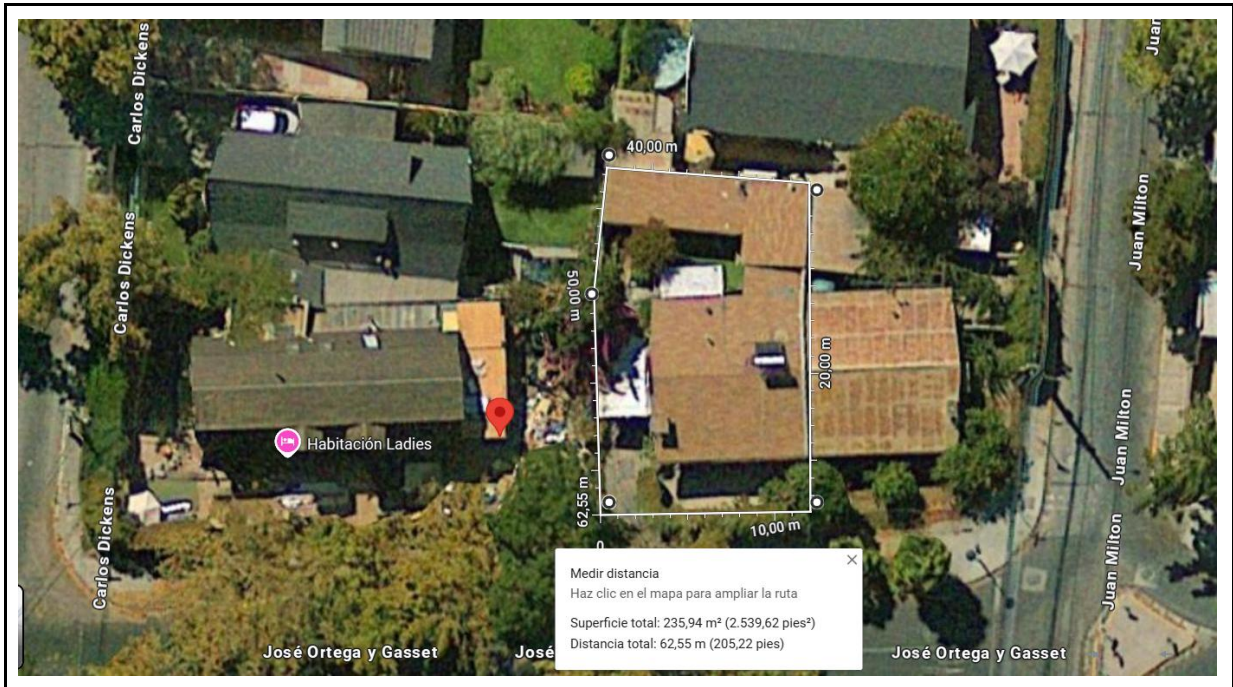
Según la Ficha Comunal del Servicio de Impuestos Internos (SII) correspondiente al reavalúo No Agrícola 2022, la propiedad se encuentra ubicada en el área homogénea **HMB022**, clasificada como **NO AGRÍCOLA**. Esta área se emplaza en un sector urbano de la comuna de La Reina, con uso predominante habitacional, categoría constructiva media y nivel de densificación bajo.

En el Anexo 4 se incluye la ficha oficial del SII, la cual detalla los parámetros considerados para la

zonificación y valoración fiscal, permitiendo una mejor comprensión del contexto territorial y del potencial del inmueble evaluado.

4.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

A continuación, se incluye una imagen satelital que ilustra la forma general del predio:



Según el análisis de cartografía digital y la revisión satelital realizada mediante Google Maps y Google Earth, el terreno presenta las siguientes características físicas:

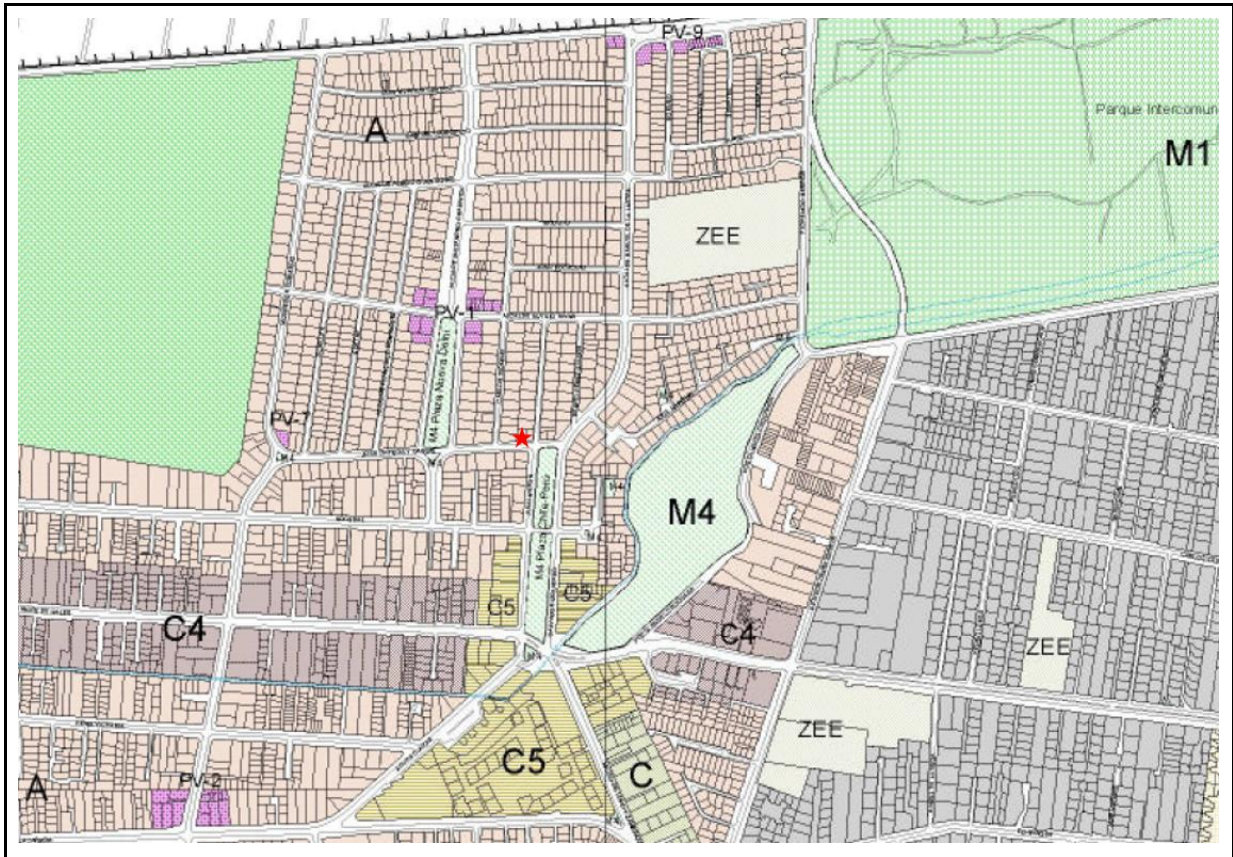
Forma del terreno: El lote posee una **forma regular de tipo rectangular**, con frente hacia calle **José Ortega y Gasset** y fondo hacia **calle Carlos Dickens**. La forma favorece la disposición eficiente del terreno para edificación o subdivisión, en caso de ser requerido.

Topografía: El predio presenta una **superficie completamente plana**, sin desniveles ni elementos geográficos que afecten su aprovechamiento. No se observan pendientes, cortes ni taludes. Esta condición **optimiza el uso constructivo** y reduce costos asociados a nivelación o movimientos de tierra.

Condiciones de accesibilidad: La propiedad cuenta con **acceso directo desde calle José Ortega y Gasset**, vía pavimentada con urbanización consolidada, veredas y luminarias públicas. El entorno inmediato dispone de conectividad vial y peatonal expedita, sin restricciones de tránsito o acceso.

4.7 USOS PERMITIDOS.

El inmueble se encuentra emplazado dentro del **límite urbano consolidado** de la comuna de **La Reina**, en una zona clasificada por el **Plan Regulador Comunal** como **Zona A – Reina Baja**, sector definido como **preferentemente residencial**.



De acuerdo con lo establecido en la **Ordenanza Local del PRC de La Reina**, en la **Zona A** se permite el siguiente uso de suelo:

- **Uso habitacional unifamiliar**, en viviendas de baja densidad.
- **Equipamiento de escala vecinal**, en las categorías de culto, educación, salud, seguridad, administración y comercio menor, siempre que sean **compatibles con el uso residencial** y no generen externalidades negativas.

Asimismo, la normativa establece que **los usos no habitacionales deben ubicarse en edificaciones independientes**, y **no se permite su coexistencia con vivienda en la misma construcción** (Art. 7, Ordenanza PRC).

Usos prohibidos: Se prohíben expresamente en esta zona:

- Actividades productivas, talleres, industrias y bodegajes.
- Equipamientos de escala intercomunal o regional.
- Establecimientos de alto impacto, terminales de transporte, ferias libres y comercio mayorista.

Toda intervención deberá respetar la normativa vigente en cuanto a **altura máxima (7 m), coeficientes de ocupación y constructibilidad, sistema de agrupamiento y distanciamientos**, establecidos para esta zona.

4.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.

El inmueble se encuentra ubicado en una **zona urbana plenamente consolidada** de la comuna de La Reina, con **frente a calle José Ortega y Gasset**, vía pavimentada que cuenta con **veredas, red de alumbrado público, aguas servidas, agua potable, electricidad y recolección domiciliaria de residuos sólidos**, conforme al estándar urbano de la comuna.

Mediante **imágenes satelitales actualizadas (Google Earth, abril 2025)** y análisis del entorno inmediato, se verifica la existencia de **infraestructura urbana completa en el sector**, incluyendo redes de servicios básicos y conectividad estructurante. Se observan edificaciones colindantes que hacen uso de dichos servicios.

No obstante, se deja expresa constancia de que, por razones ajenas al encargo, **el perito no tuvo acceso físico directo al interior del inmueble**, razón por la cual **no fue posible inspeccionar en forma presencial el estado de conservación, trazado interior ni la efectividad de las conexiones domiciliarias a redes públicas**.

En este contexto, se asume que el predio **cuenta con condiciones generales de urbanización acordes a su ubicación**, sin perjuicio de lo anterior, toda estimación se realiza bajo el principio de presunción razonable, complementada con fuentes externas verificables.

4.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.

De acuerdo con el **Certificado de Avalúo Fiscal Detallado del Servicio de Impuestos Internos (SII)**, actualizado al año 2025, el predio cuenta con **cuatro edificaciones registradas**, con una superficie total edificada de **99,0 m²**, todas con destino habitacional. Las construcciones están individualizadas de la siguiente manera:

N°	Año de Construcción	Material Predominante	Calidad	Superficie (m ²)
1	1965	Albañilería de ladrillo	Media	44,0
2	1975	Madera	Media	18,0
3	1980	Madera	Media	13,0
4	1983	Madera	Media	24,0
Total	—	—	—	99,0 m²

Mediante observación satelital (Google Earth) y revisión externa desde la vía pública, se constata la existencia de edificaciones consolidadas de un piso, con techumbre liviana, cierre vegetal y acceso directo desde la vereda. Las condiciones visuales generales se corresponden con las características y antigüedad declaradas.

5. TASACIÓN DE PROPIEDADES.

5.1 METODOLOGÍA DE TASACIÓN.

El presente informe contempla la aplicación de una **doble tasación del inmueble**, correspondiente a dos fechas de referencia distintas:

- **Febrero de 2012**, fecha en que se celebró la compraventa cuestionada, y
- **Abril de 2025**, fecha de emisión del presente informe.

Ambas valoraciones han sido desarrolladas bajo una **metodología común**, aplicando los mismos criterios técnicos, con el fin de establecer una comparación objetiva de la evolución del valor comercial del inmueble. Para ello, se han identificado **muestras de mercado representativas** para cada período, asegurando consistencia en la aplicación de los métodos de valoración del terreno y de las construcciones.

Para la **valoración del terreno**, se aplicó el **método de comparación de mercado**, recurriendo al análisis de compraventas recientes de predios ubicados dentro de la **comuna de La Reina**, aunque no en el entorno inmediato de la propiedad en estudio, dado que en dicho sector no existen terrenos sin edificación, por tratarse de un barrio residencial consolidado. No obstante, los predios seleccionados corresponden a **sectores urbanizados equivalentes** dentro de la misma comuna, con características similares en cuanto a uso de suelo, urbanización, accesibilidad y entorno.

Las muestras corresponden a **transacciones reales inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago** y fueron complementadas con información obtenida desde **portales especializados del mercado inmobiliario**. La selección de comparables se realizó considerando criterios de **ubicación, superficie, entorno urbanizado, destino habitacional y condiciones normativas similares**, con el objeto de sustentar técnicamente la estimación del valor de suelo bajo condiciones de mercado representativas.

Para la **valorización de las construcciones**, se aplicó el **método de costo de reposición depreciado**, el cual estima el valor actual de reconstrucción de cada volumen edificado, descontando la depreciación correspondiente según su **antigüedad y vida útil estimada**, de acuerdo con referencias técnicas aplicables.

Debido a que las edificaciones están ejecutadas en **albañilería y madera**, con una **calidad constructiva media**, se utilizaron **valores unitarios de reposición diferenciados por material**, ajustados a los rangos de precios observados en zonas residenciales consolidadas de la comuna de La Reina. Estos valores fueron determinados con base en criterios técnicos y referencias de mercado vigentes, estimándose un **costo de reposición de 20 UF/m² para construcciones en albañilería y 10 UF/m² para construcciones en madera**, correspondientes a edificaciones de calidad media en contextos urbanos similares.

Dado que la **Unidad de Fomento (UF)** representa una **unidad de valor constante indexada a la inflación**, y considerando que **no se han observado cambios estructurales relevantes en los estándares constructivos aplicables a este tipo de viviendas**, se ha optado por **mantener los mismos valores de reposición en UF/m² para ambos escenarios de tasación (2012 y 2025)**. Sin perjuicio de ello, se han considerado **factores de depreciación diferenciados** para cada año, atendido el paso del tiempo entre ambos periodos, los cuales se detallan en las respectivas tablas de cálculo.

Es importante mencionar que, si bien las construcciones existentes **superan en varios casos la vida útil referencial definida por el SII** (30 años para madera y 50 años para albañilería), su estado actual evidencia un **nivel adecuado de conservación**, con estructuras funcionales, habitabilidad vigente y signos visibles de mantenimiento preventivo. En este contexto, y considerando criterios técnicos que valoran la **funcionalidad residual y la vigencia comercial de las edificaciones**, se han aplicado **factores de depreciación reducidos**, coherentes con construcciones antiguas pero mantenidas en buen estado.

Por otra parte, para la **estimación del canon de arriendo** se utilizó el **modelo de perpetuidad**, calculando el valor presente de los flujos futuros sobre la base del valor tasado del inmueble. Se aplicó una **tasa de descuento anual del 4,5%**, coherente con las condiciones actuales del mercado inmobiliario residencial en sectores consolidados.

Finalmente, todas las metodologías de valoración empleadas en este informe han sido aplicadas conforme a los lineamientos establecidos en la **Norma Chilena NCh 3658/1:2021**, asegurando consistencia técnica y trazabilidad de los resultados obtenidos.

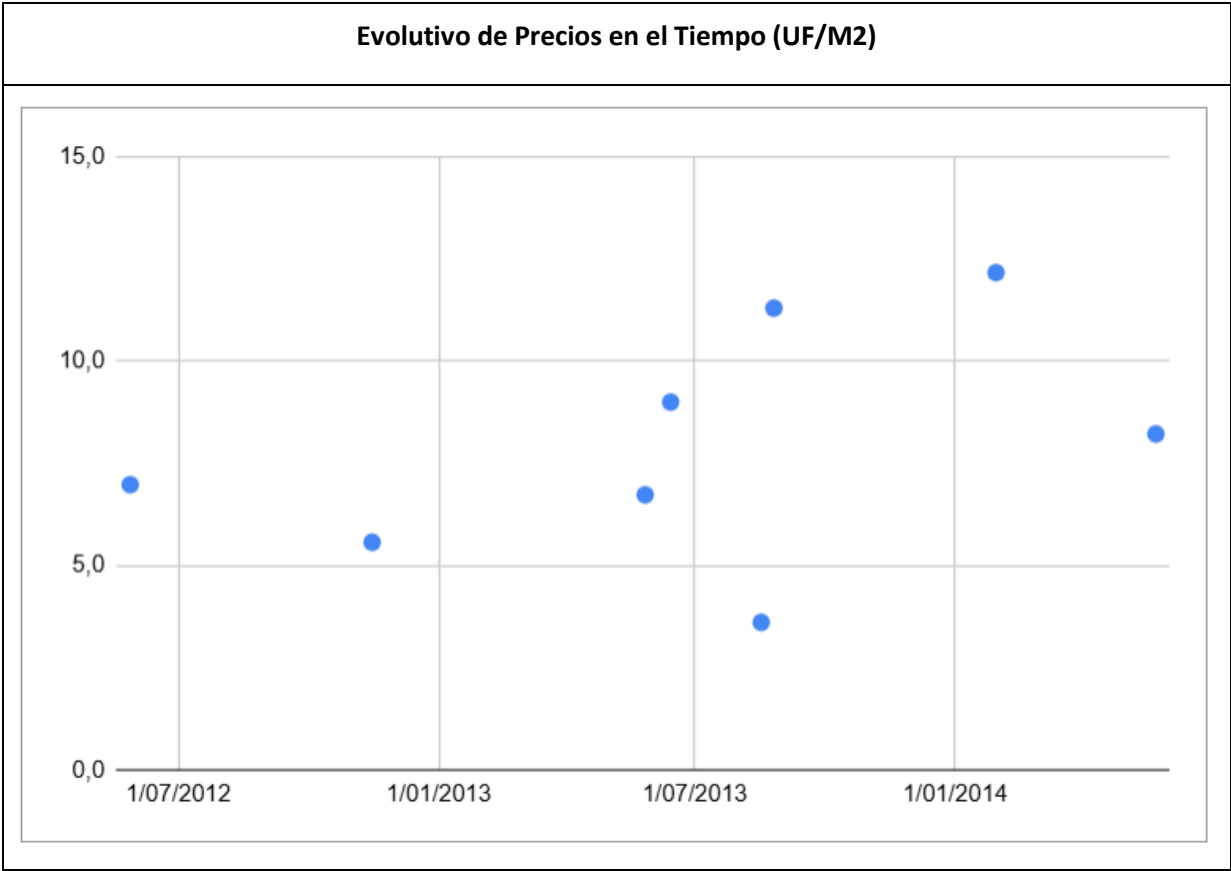
5.2 VALORACIÓN COMERCIAL RETROACTIVA – AÑO 2012.

5.2.1 MUESTRA DE COMPRAVENTAS DE TERRENOS (ESCENARIO 2012).

A continuación, se presenta una tabla con **transacciones de compraventa de terrenos eriazos** ubicados en distintos sectores de la **comuna de La Reina**, utilizadas como referencia para la valoración del predio en estudio.

N°	Dirección	m ² Terreno	Valor de Venta UF	Valor de Venta \$	UF/m ² terreno	Destino	Rol	Avalúo	Fecha
1	ALVARO CASANOVA 294 C	6.370	23.000	529.174.110	3,6	Sitio Eriazo	7500—22	781.921.241	17/08/2013
2	JULIA BERSTEIN 1107	5.750	32.010	730.235.167	5,6	Sitio Eriazo	7040—57	1.029.943.295	15/11/2012
3	PARINACOTA 147 LT 42	220	1.481	33.916.026	6,7	Sitio Eriazo	5514—69	23.445.013	27/05/2013
4	ALVARO CASANOVA 1068 -K SITIO 11	960	6.698	151.491.819	7,0	Sitio Eriazo	7040—175	221.846.356	28/05/2012
5	ALVARO CASANOVA 1068 -F SITIO 6	966	7.945	189.844.027	8,2	Sitio Eriazo	7040—170	223.233.241	23/05/2014
6	ALVARO CASANOVA 1068 -B SITIO 2	651	5.858	133.870.941	9,0	Sitio Eriazo	7040—166	152.759.482	14/06/2013
7	JULIA BERSTEIN 810 LT I-A	1.062	12.000	276.331.080	11,3	Sitio Eriazo	6540—46	230.576.408	26/08/2013
8	AV ALCALDE FDO CASTILLO VELASCO 6887	985	11.984	280.800.000	12,2	Sitio Eriazo	4300—31	428.114.988	30-01-2014





Para efectos de homologación, se considerará un valor de terreno de **7,9 UF/m²**, determinado mediante el promedio de la muestra de propiedades analizadas, correspondiente al valor estimado para el mes de febrero de 2012.

5.2.2 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES – AÑO 2012

A continuación, se presenta un **resumen técnico de los parámetros constructivos y factores de depreciación** aplicados en la valorización de las edificaciones existentes, correspondiente al escenario de tasación del año 2012.

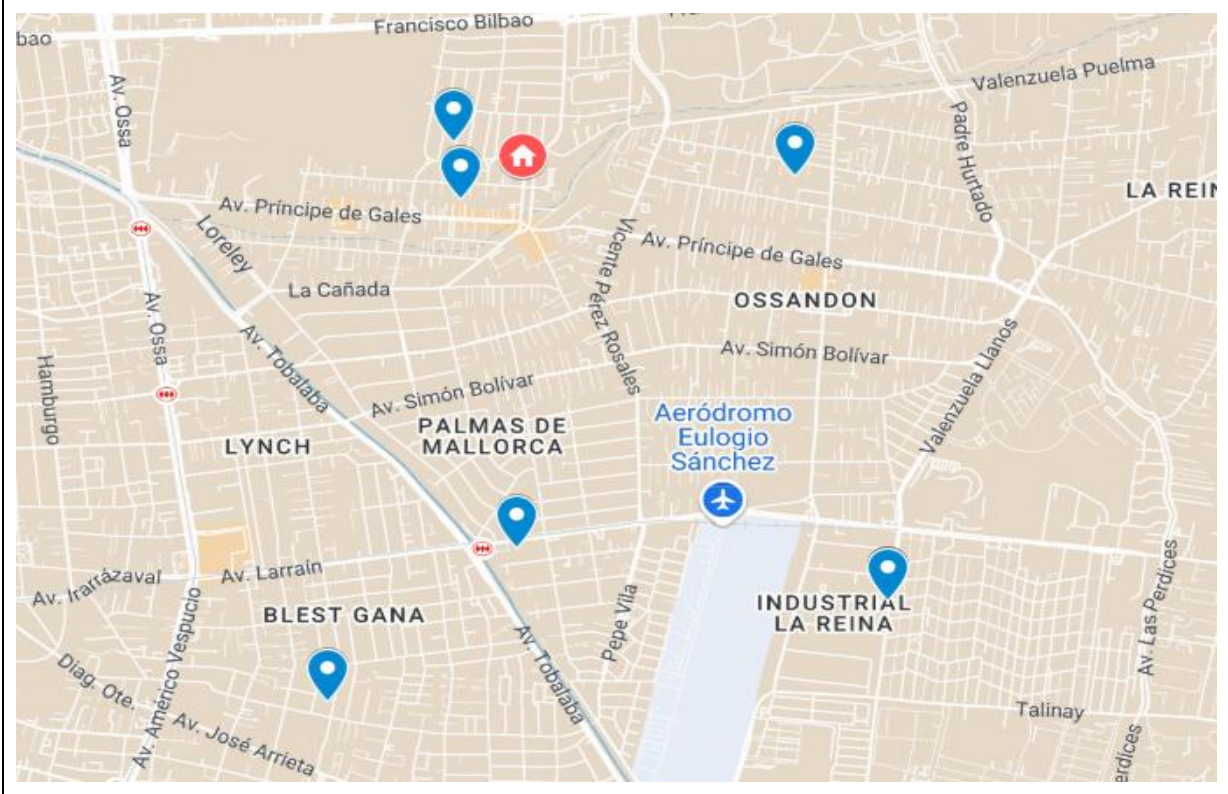
Superficie Construida (m ²)	Año Construcción	Material	Vida Útil (años)	Antigüedad al 2012 (años)	Depreciación Aplicada
44,0	1965	Albañilería	50	47	35%
18,0	1975	Madera	30	37	50%
13,0	1980	Madera	30	32	45%
24,0	1983	Madera	30	29	40%
Total: 99,0 m²	—	—	—	—	—

5.3.1 MUESTRA DE COMPRAVENTAS DE TERRENOS (ESCENARIO 2025)

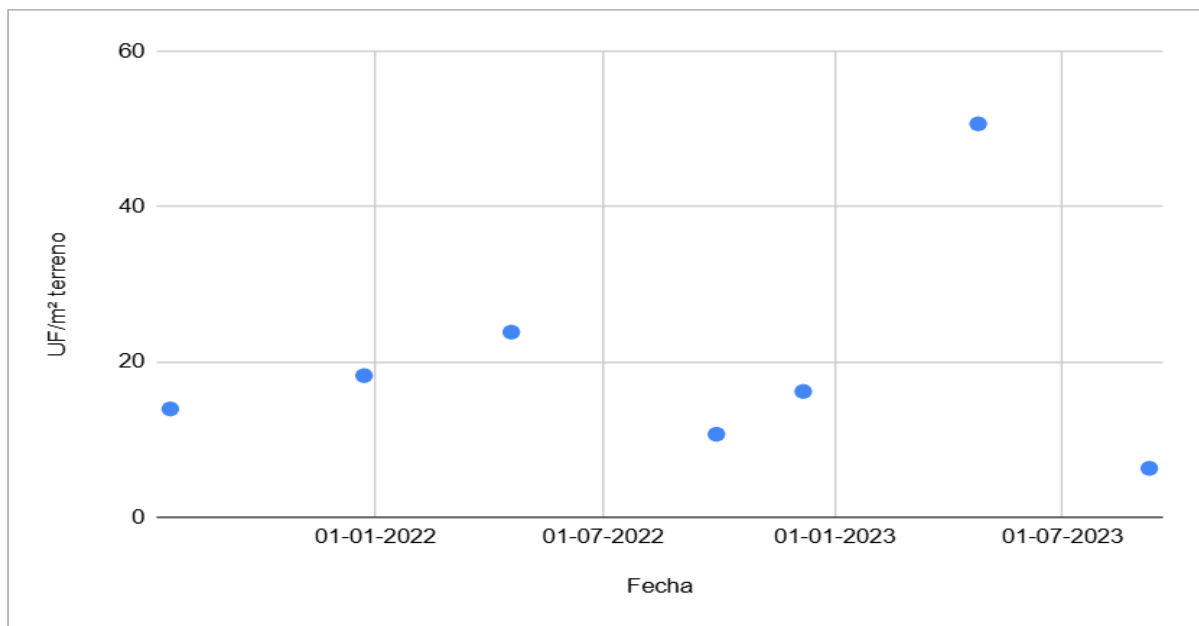
A continuación, se presenta una tabla con **transacciones de compraventa de terrenos eriazos** ubicados en distintos sectores de la **comuna de La Reina**, utilizadas como referencia para la valoración del predio en estudio.

Nº	Dirección	m ² Terreno	Valor de Venta UF	Valor de Venta \$	UF/m ² terreno	Destino	Rol	Avalúo	Fecha
1	NOCEDAL 7029 ST 202 -A 2	700	4.400	159.137.220	6,29	Sitio Eriazo	1219—179	202.370.222	08-09-2023
2	23 DE FEBRERO 8327 ST 6 B 2	3.261	34.832	1.192.803.210	10,68	Sitio Eriazo	5050—9	890.672.774	29-09-2022
3	LINCH SUR 621	897	12.500	244.587.990	13,94	Sitio Eriazo	3506—40	244.587.990	22-07-2021
4	DI LAURA RODRIGUEZ LT 2 H	792	12.826	447.000.000	16,19	Sitio Eriazo	5000—361	178.323.813	07-12-2022
5	DI LAURA RODRIGUEZ LT 2 H	792	14.442	447.000.000	18,23	Sitio Eriazo	5000—361	178.323.813	23-12-2021
6	AV ALCALDE FDO CASTILLO VELASCO 6887	985	23.470	750.000.000	23,83	Sitio Eriazo	4300—31	428.114.988	19-04-2022
7	GOETHE	227	11.500	411.392.605	50,66	Sitio Eriazo	1322—33	84.573.655	25-04-2023

Geolocalización de Predios



Evolutivo de Precios en el Tiempo



Para efectos de homologación, se considerará un valor de terreno de **20,0 UF/m²**, determinado mediante el promedio de la muestra de propiedades analizadas, correspondiente al valor estimado para el mes de abril de 2025.

5.3.2 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES – AÑO 2025

A continuación, se presenta un **resumen técnico de los parámetros constructivos y factores de depreciación** aplicados en la valorización de las edificaciones existentes, correspondiente al escenario de tasación del año 2025.

Superficie Construida (m²)	Año Construcción	Material	Vida Útil (años)	Antigüedad (años)	Depreciación Aplicada
44,0	1965	Albañilería	50	60	40%
18,0	1975	Madera	30	50	60%
13,0	1980	Madera	30	45	55%
24,0	1983	Madera	30	42	55%
Total: 99,0 m²	—	—	—	—	—

6. TASACIONES

1) ESCENARIO 2012

Para el **PREDIO 1722-15**, ubicado en la comuna de **LA REINA**, con una superficie de **239 m²**, y según la información muestral de compraventas de **TERRENOS** y los resultados de la homologación de precios, su valor se estima en **\$42.411.994**, equivalentes a **1.888,1 UF**.

Para las **CONSTRUCCIONES en ALBAÑILERIA DE LADRILLO y MADERA** ubicadas en el predio rol **1722-15**, con una superficie total de **99 m²**, y considerando el costo de reposición unitario junto con la depreciación correspondiente, el valor estimado asciende a **\$19.711.098**, equivalentes a **877,5 UF**.

En consecuencia, para la PROPIEDAD emplazada en el predio rol **predio 1722-15**, considerando tanto el valor del terreno como el de la construcción existente, se estima un valor total de **\$62.123.092**, equivalentes a **2.765,6 UF**.

Para esta propiedad, el **canon de arriendo mensual** estimado asciende a **\$232.962**, lo que equivale aproximadamente a **10,4 UF**

NOTA: Para la valorización en pesos chilenos (\$), se utilizó el valor de la Unidad de Fomento (UF) vigente al **28 de febrero de 2012**, correspondiente a **\$22.462,79**.

2) ESCENARIO 2025

Para el **PREDIO 1722-15**, ubicado en la comuna de **LA REINA**, con una superficie de **239 m²**, y según la información muestral de compraventas de **TERRENOS** y los resultados de la homologación de precios, su valor se estima en **\$186.191.373**, equivalentes a **4.780,0 UF**.

Para las **CONSTRUCCIONES en ALBAÑILERIA DE LADRILLO y MADERA** ubicadas en el predio rol **1722-15**, con una superficie total de **99 m²**, y considerando el costo de reposición unitario junto con la depreciación correspondiente, el valor estimado asciende a **\$29.856.838**, equivalentes a **766,5 UF**.

En consecuencia, para la PROPIEDAD emplazada en el predio rol **1722-15**, considerando tanto el valor del terreno como el de la construcción existente, se estima un valor total de **\$216.048.211**, equivalentes a **5.546,5 UF**.

Para esta propiedad, el **canon de arriendo mensual** estimado asciende a **\$810.181**, lo que equivale aproximadamente a **20,8 UF**

NOTA: Para la valorización en pesos chilenos (\$), se utilizó el valor de la Unidad de Fomento (UF) vigente al **11 de abril de 2025**, correspondiente a **\$38.952,17**.

7. ANEXOS

ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2025.

 Sii Servicio de Impuestos Internos	Fecha de Emisión: 08 de Abril de 2025	
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025		
Comuna	:	LA REINA
Número de Rol de Avalúo	:	01722 - 00015
Dirección o Nombre del bien raíz	:	JOSE ORTEGA Y GASSET 7256
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL
<hr/>		
AVALÚO TOTAL	:	\$ 123.336.138
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$ 58.040.782
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$ 65.295.356
<hr/>		
<p>NOTA IMPORTANTE: El avalúo que se indica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.</p>		
<p>Por Orden del Director</p>		
		
CERTIFICADO GRATUITO		

ANEXO 2: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL DETALLADO.



AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD

DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	JOSE ORTEGA Y GASSET 7256
COMUNA	LA REINA
UBICACION	Urbano
DESTINO	Habitacional
ROL	1722-15
AVALUO FISCAL	\$120,799,389
AVALUO EXENTO	\$56,846,995
AVALUO AFECTO	\$63,952,394
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	\$167,512
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	239 Metros cuadrados

DESCRIPCION - 1

SUPERFICIE CONSTRUIDA	66 Metros Cuadrados
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1965
MATERIAL	ALBAÑILERÍA DE LADRILLO DE ARCILLA, PIEDRA, BLOQUE DE CEMENTO U I
CALIDAD	MEDIA
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	HABITACIONAL

DESCRIPCION - 2

SUPERFICIE CONSTRUIDA	15 Metros Cuadrados
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1965
MATERIAL	ALBAÑILERÍA DE LADRILLO DE ARCILLA, PIEDRA, BLOQUE DE CEMENTO U I
CALIDAD	MEDIA
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	HABITACIONAL

DESCRIPCION - 3

SUPERFICIE CONSTRUIDA	15 Metros Cuadrados
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1983
MATERIAL	MADERA
CALIDAD	MEDIA INFERIOR
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	HABITACIONAL

DESCRIPCION - 4

SUPERFICIE CONSTRUIDA	3 Metros Cuadrados
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1982
MATERIAL	ALBAÑILERÍA DE LADRILLO DE ARCILLA, PIEDRA, BLOQUE DE CEMENTO U I
CALIDAD	MEDIA
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	HABITACIONAL

DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA


HABITACIONAL	27
--------------	----

DETALLE DE DESTINOS DE LA REINA

HABITACIONAL	30,038
COMERCIO	837
SALUD	26
SITIO ERIAZO	169
OFICINA	689
EDUCACIÓN Y CULTURA	96
OTROS NO CONSIDERADOS	47

BODEGA Y ALMACENAJE	3,202
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	21
ESTACIONAMIENTO	4,999
CULTO	34
DEPORTE Y RECREACIÓN	20
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	15
INDUSTRIA	155
HOTEL, MOTEL	3
AGRICOLA	61

ANEXO 3: FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022.

		FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022	
IDENTIFICACIÓN DEL AH			
REGIÓN:	METROPOLITANA DE SANTIAGO		
NOMBRE DE LA COMUNA:	LA REINA		
CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA:	H	M	B 22
TIPO DE EMPLAZAMIENTO:	URBANA		
EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO HMB022, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR URBANO DE LA COMUNA DE LA REINA, SU USO PREDOMINANTE CORRESPONDE A HABITACIÓN, SU CATEGORÍA CONSTRUCTIVA ES MEDIA Y SU NIVEL DE DENSIFICACIÓN ES BAJO.			
OBSERVACIONES Y/O CARACTERÍSTICAS: REINA BAJA, LIMITADA POR AV. BILABO, FONDO SITIOS CALLE NOCEDAL SUR Y FLORENCIO BARRIOS			
INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL			
TIPO DE IPT VIGENTE AL 30 DE JUNIO DE 2021		OBSERVACIONES	
<input checked="" type="checkbox"/> PLANO REGULADOR METROPOLITANO <input type="checkbox"/> PLANO REGULADOR INTERCOMUNAL <input checked="" type="checkbox"/> PLANO REGULADOR COMUNAL <input type="checkbox"/> PLANO REGULADOR SECCIONAL <input type="checkbox"/> LÍMITE URBANO <input type="checkbox"/> LEY 21.078 DE 2018 (Artículo 28 quinquies) <input type="checkbox"/> SIN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (IPT)			
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA HOMOGÉNEA			
Nota: Las condiciones particulares del AH señaladas, se encuentran consideradas en el valor unitario de terreno definido para los predios del área.			
FORMA ESTA AH ESTÁ CONFORMADA PREDOMINANTEMENTE POR PREDIOS DE FORMA: <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR OBSERVACIONES PLAN REGULADOR LA UBICA EN ZONA A PREFERENTEMENTE RESIDENCIAL.		TOPOGRAFÍA ESTA AH ESTÁ CONFORMADA PREDOMINANTEMENTE POR PREDIOS DE TOPOGRAFÍA: <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR	
RESTRICCIONES			
<input type="checkbox"/> AFECTO A EXPROPIACIÓN (Artículo 83° L.G.U.C.) <input type="checkbox"/> ÁREA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL (Artículo 2.1.18. O.G.U.C.) <input type="checkbox"/> ÁREA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL O ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (Artículo 2.1.18 O.G.U.C.) <input type="checkbox"/> CON LIMITACIÓN DE USO: ESPACIO PÚBLICO O ÁREA VERDE COMPLEMENTARIA (Artículo 2.1.30. O.G.U.C.) <input type="checkbox"/> CON PROHIBICIÓN DE EDIFICAR (Artículo 60° L.G.U.C.) <input type="checkbox"/> DECLARADO DE UTILIDAD PÚBLICA (Artículo 59° L.G.U.C.) <input type="checkbox"/> HUMEDALES (Artículo 60° L.G.U.C.) <input type="checkbox"/> SALDO PREDIAL (Artículo 1.1.2 O.G.U.C.) <input type="checkbox"/> ZONA DE CONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA (Artículo 76° L.G.U.C.) <input type="checkbox"/> ZONA DE EQUIPAMIENTO (Artículo 2.1.33. O.G.U.C.) <input type="checkbox"/> ZONA DE INFRAESTRUCTURA PELIGROSA (*) <input type="checkbox"/> ZONA DE REMODELACIÓN (Artículo 72° L.G.U.C.) <input checked="" type="checkbox"/> ZONA DE RIESGO (Artículo 2.1.17. O.G.U.C.) <input checked="" type="checkbox"/> OTRA (Indicar en observaciones) <input type="checkbox"/> SIN RESTRICCIONES OBSERVACIONES R6: RESGUARDO AERODROMO-ZONA MAGADA POR INUNDACIONES.-PRESENCIA DE ANTENAS DE TELEFONIA.			

ANEXO 4: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN.



Nº Certificado: 3180536

Informe Situación de Inmueble

Santiago, 8 de Abril de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en JOSE ORTEGA Y GASSET 7256 de la comuna de LA REINA, Rol de Avalúo N° 01722-00015 se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU RM.

Se extiende el presente informe a solicitud NIBALDO JESÚS VALDÉS VELOSO, para ser presentado en NIBALDO VALDÉS (PERITO TASADOR).

Emitido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 20 de la Ley 19.628 y 17 de la Ley 19.880.

Oficina Virtual Internet
Cajero Virtual Internet



Costo de la Solicitud: \$ 0
Código de Transacción: 6C3AFBD0

Si el número del inmueble del Rol consultado no coincide con la numeración de la propiedad desplegada, deberá solicitar un certificado de numeración en la dirección de obras de la municipalidad a la que pertenece la propiedad.

Informe para el inmueble ubicado en JOSE ORTEGA Y GASSET 7256 de la comuna de LA REINA, Rol de Avalúo N° 01722-00015, emitido en: Santiago, 8 de Abril de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet
Nº Certificado: 3180536

ANEXO 5: CERTIFICADOS DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ SII.



DOCUMENTO DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ

08 de Abril de 2025

Datos generales		
Comuna	:	LA REINA
Número de ROL de Avalúo	:	01722-00015
Dirección	:	JOSE ORTEGA Y GASSET 7256
Ubicación	:	URBANA
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL
Serie	:	NO AGRÍCOLA
Avalúos del bien raíz del PRIMER SEMESTRE DE 2025 para determinar las contribuciones		
Avalúo Total	\$	123.336.138
Avalúo exento de Impuesto	\$	58.040.782
Avalúo afecto a Impuesto	\$	65.295.356
Año de término de exención		
Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE DE 2025		
Contribución neta	\$	145.772
Sobretasa sitios no edificados	\$	0
Adicional 0,025% Avalúo afecto	\$	0
Sobretasa del 0,275%	\$	0
Cuota de aseo municipal	\$	25.554
Contribución total	\$	171.326
Avalúo total actualizado al 08-04-2025		\$ 123.336.138

NOTA IMPORTANTE: El avalúo que se indica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del Impuesto Territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

ANEXO 6: GLOSARIO TÉCNICO

Fichas áreas homogéneas: Corresponden a polígonos conformados por predios con características comunes tales como ubicación, uso del suelo, infraestructura vial, categoría de las edificaciones, accesibilidad, equipamiento y densificación. (<https://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2022/4324-4329.html>)

Superficie Predial Mínima: Se refiere a la extensión mínima que debe tener un bien para cumplir con las normativas legales y de planificación territorial establecidas por las autoridades competentes. Esta medida es crucial tanto en áreas urbanas como rurales y su aplicación puede variar dependiendo de la región y el tipo de uso del suelo.

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es un parámetro urbanístico que define la proporción del área de un bien que puede ser ocupada por una edificación. Este coeficiente se expresa, generalmente, como un porcentaje o una fracción y se utiliza para controlar y regular la densidad de construcción en una parcela de terreno específica, asegurando un desarrollo ordenado y sostenible.

Coefficiente de Constructibilidad (C): Es un parámetro urbanístico que indica la cantidad máxima de superficie construida que se permite en una parcela de terreno. Este coeficiente se expresa como una fracción o un número decimal y se utiliza para regular la densidad de edificación en una determinada zona, asegurando un desarrollo urbano ordenado y sostenible.

Sistema de Agrupamiento: Es una normativa urbanística que regula la forma en que se disponen las edificaciones dentro de un lote o parcela. Este sistema define cómo deben agruparse las construcciones respecto a los límites del terreno, otras edificaciones, y las vías públicas, con el fin de asegurar un desarrollo urbano ordenado, estético y funcional.

Adosamiento: Es una técnica de construcción y planificación urbanística que se refiere a la disposición de dos o más edificaciones de manera que comparten una o más paredes comunes. Esta técnica se utiliza para optimizar el uso del terreno y reducir los costos de construcción y mantenimiento. En términos de planificación urbana, el adosamiento está regulado por normativas que definen cómo deben realizarse estas construcciones para asegurar un desarrollo ordenado y funcional.

Altura Máxima de Edificación: Es un parámetro urbanístico que establece la altura máxima permitida para las construcciones en una determinada zona o parcela de terreno. Este parámetro está regulado por normativas específicas que varían según el Plan Regulador Comunal (PRC) o las normativas urbanísticas de cada municipio en Chile.

Densidad máxima: Es un concepto fundamental en la planificación urbana que se refiere a la cantidad máxima de desarrollo o población permitida por unidad de área en una determinada zona o parcela de terreno. Este parámetro se utiliza para regular y controlar el crecimiento urbano, asegurando un uso eficiente del suelo y la provisión adecuada de infraestructuras y servicios públicos.

Rasantes: Se refiere a las líneas o perfiles que indican la altura y la inclinación de las superficies de terreno, calles, carreteras u otras infraestructuras. Estas líneas son utilizadas para determinar y diseñar la pendiente y el nivel de las vías, asegurando un adecuado drenaje de aguas pluviales y facilitando un tránsito seguro y eficiente.

Distanciamiento: El concepto de "distanciamiento" en el contexto de la urbanización en Chile abarca múltiples dimensiones que van desde la regulación de separaciones entre edificaciones hasta estrategias para promover la salud pública y la sostenibilidad urbana.

Antejardín de edificación aislada y pareada: Es una zona de terreno ubicada en la parte frontal de una edificación, tanto en el caso de edificaciones aisladas como pareadas. Esta área cumple varias funciones importantes en el entorno urbano y en la planificación arquitectónica y urbana.

Antejardín de edificación continua: Se refiere al espacio frontal disponible entre la fachada de un edificio y el límite del terreno o la línea de construcción hacia la calle o espacio público adyacente. Este concepto es relevante especialmente en áreas urbanas donde los edificios están alineados de manera continua a lo largo de una calle o vía principal.

Destino del Bien Raíz: Corresponde al uso predominante asignado por el SII al inmueble, según su naturaleza o función. Ejemplos incluyen:

- *Sitio eriazo:* Terreno sin edificaciones.
- *Habitacional:* Uso destinado a vivienda.
- *Otros no considerados:* Clasificación genérica utilizada cuando el destino no encuadra en ninguna categoría estándar.

Ubicación (Urbana / Rural): Categorización administrativa del inmueble, determinada por el SII, que puede diferir de la clasificación territorial establecida por los instrumentos de planificación urbana.

- *Urbana:* Se considera dentro del área urbana para efectos tributarios.
- *Rural:* Fuera del área urbana consolidada, normalmente en sectores agrícolas o de baja densidad.

Avalúo Fiscal: Valor tributario asignado al bien raíz por el SII para efectos de cálculo del impuesto territorial. Se divide en:

- *Avalúo exento:* Parte del valor que está liberada del pago de contribuciones.
- *Avalúo afecto:* Parte del valor sujeta al pago de contribuciones.

Contribución Trimestral: Importe que debe pagarse al SII en forma periódica (trimestral) por concepto de impuesto territorial, calculado sobre el avalúo afecto.

Unidad Tasable: Corresponde a una porción del inmueble registrada de forma independiente en el catastro fiscal. Un predio puede tener una o más unidades tasables.

Superficie Total del Terreno: Extensión física del predio, expresada en metros cuadrados, según la información catastral disponible.

Superficie Construida: Total de metros cuadrados edificados en el predio, registrados oficialmente en el SII. No siempre refleja la existencia de construcciones informales o no regularizadas.

Materialidad y Calidad: Características constructivas de las edificaciones registradas:

- *Materialidad:* Tipo principal de material (madera, albañilería, hormigón, etc.).
- *Calidad:* Estándar constructivo general, según criterios del SII (baja, media inferior, media, etc.).

ANEXO 7: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR.

Como Perito Tasador suscrito declaro:

- Estar registrado como Perito Tasador en la **Ilustre Corte de Apelaciones de SANTIAGO** en la especialidad **“Tasación de Bienes Raíces Agrícolas, Forestales, Urbanas y Derechos de Aprovechamiento de Aguas”**.
- Que el presente informe de tasación se ha elaborado con los antecedentes proporcionados por el solicitante y los recopilados a través de sistemas digitales de organismos públicos y privados, tal como se mencionó en el punto 2. Criterios, Normas Aplicadas, Certificados y Fuentes De Información.
- No tener ningún conflicto de interés ni de otro tipo, relacionado con el inmueble en estudio, que pudiese causar incompatibilidad en la prestación del servicio profesional concurrente.



NIBALDO VALDÉS VELOSO
Perito Judicial - Tasador
Ingeniero Civil Industrial
Rut 11.485.248-1