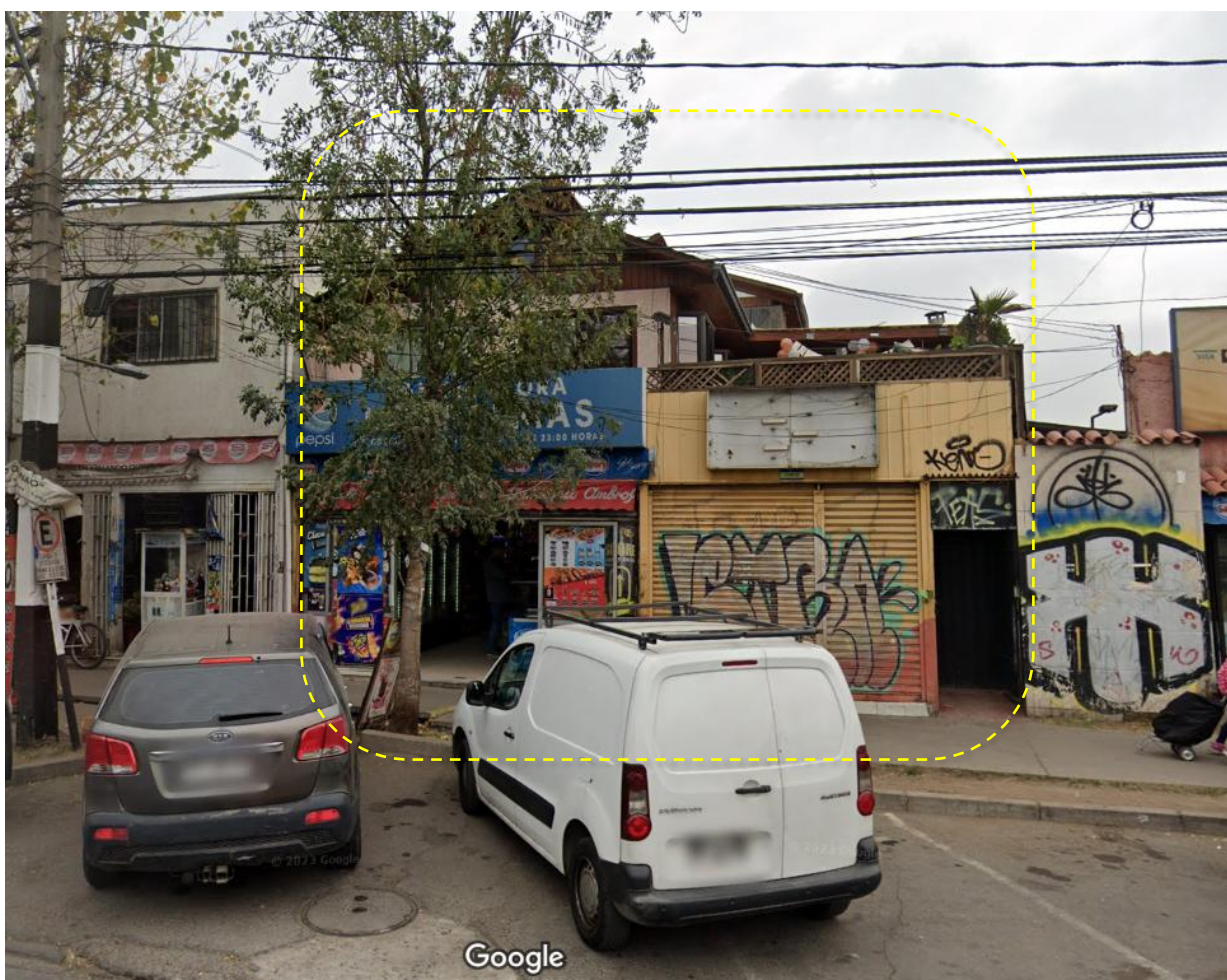


# INFORME DE TASACIÓN PROPIEDADES

ROL: 7006-3  
AV. GRECIA N° 6151, LO HERMIDA 3  
COMUNA DE PEÑALOLÉN  
REGIÓN METROPOLITANA



MAYO 2025

---

NIBALDO VALDÉS VELOSO  
Perito Judicial Tasador de Propiedades  
[nibaldo.valdes@gmail.com](mailto:nibaldo.valdes@gmail.com)

# ÍNDICE

<b>RESUMEN EJECUTIVO.</b>	<b>4</b>
<b>1. OBJETIVO DEL INFORME.</b>	<b>6</b>
<b>2. CRITERIOS, NORMAS APLICADAS, CERTIFICADOS Y FUENTES DE INFORMACIÓN.</b>	<b>7</b>
<b>3. ANTECEDENTES LEGALES DE LAS PROPIEDADES.</b>	<b>8</b>
<b>3.1 DOMINIO VIGENTE.</b>	<b>8</b>
<b>3.2 PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES AL DOMINIO.</b>	<b>8</b>
<b>3.3 EXPROPIACIONES DE TERRENO.</b>	<b>8</b>
<b>4. PROPIEDAD UBICADA EN PEÑALOLÉN – ROL 7006-3</b>	<b>10</b>
<b>4.1 DESCRIPCIÓN DE LA COMUNA</b>	<b>10</b>
<b>4.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.</b>	<b>11</b>
<b>4.3 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.</b>	<b>12</b>
<b>4.4 REGISTRO EN EL SII</b>	<b>15</b>
<b>4.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII</b>	<b>15</b>
<b>4.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.</b>	<b>16</b>
<b>4.7 USOS PERMITIDOS.</b>	<b>17</b>
<b>4.8 URBANIZACIÓN DEL PREDIO.</b>	<b>19</b>
<b>4.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.</b>	<b>20</b>
<b>5. TASACIÓN DE PROPIEDADES.</b>	<b>21</b>
<b>5.1 METODOLOGÍA DE TASACIÓN.</b>	<b>21</b>
<b>5.2 METODOLOGIA TASACIÓN DEL TERRENO</b>	<b>21</b>
<b>5.3 METODOLOGIA TASACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</b>	<b>22</b>
<b>5.4 VALORACIÓN COMERCIAL AÑO 2005.</b>	<b>23</b>
<b>5.4.1 MUESTRA DE COMPRAVENTAS DE TERRENOS (AÑO 2005).</b>	<b>23</b>
<b>5.4.2 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES (AÑO 2005)</b>	<b>26)</b>
<b>5.5 VALORACIÓN COMERCIAL AÑO 2025.</b>	<b>26</b>
<b>5.5.1 MUESTRA DE COMPRAVENTAS DE TERRENOS (AÑO 2025)</b>	<b>26</b>
<b>5.5.2 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES (AÑO 2025)</b>	<b>30</b>

<b>6. TASACIONES</b>	<b>31</b>
<b>7. ANEXOS</b>	<b>33</b>
<b>ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2025.</b>	<b>33</b>
<b>ANEXO 2: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL DETALLADO.</b>	<b>34</b>
<b>ANEXO 3: FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022.</b>	<b>35</b>
<b>ANEXO 4: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN.</b>	<b>36</b>
<b>ANEXO 5: CERTIFICADOS DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ SII.</b>	<b>37</b>
<b>ANEXO 6: GLOSARIO TÉCNICO</b>	<b>38</b>
<b>ANEXO 7: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR.</b>	<b>41</b>

## RESUMEN EJECUTIVO.

El presente informe tiene por objeto determinar el **valor comercial del inmueble ubicado en Av. Grecia N.º 6151, comuna de Peñalolén**, en el contexto del juicio ordinario **“Yáñez / Yáñez”**, **Rol C-10745-2024**, seguido ante el **10º Juzgado Civil de Santiago**. La pericia fue solicitada a raíz de una **demanda de nulidad de contrato**, que impugna la validez de la transferencia celebrada el **25 de octubre de 2005** entre familiares directos. Se consideraron dos escenarios temporales:

- **Año 2005:** fecha de la compraventa impugnada.
- **Año 2025:** fecha de emisión del presente informe.

El análisis se fundamenta exclusivamente en antecedentes incorporados al expediente judicial, incluyendo **certificados de dominio, avalúo fiscal, zonificación y normativa urbanística vigente**. El inmueble se encuentra ubicado en la **Zona Residencial R2**, que permite uso habitacional y equipamiento vecinal compatible. Se aplican los siguientes parámetros urbanísticos: **altura máxima 9 m (2 pisos), COS 0,7, CC 1,4**, y antejardín mínimo de 3 m.

El predio no presenta afectación por expropiación, pero mantiene vigente una **prohibición judicial de celebrar actos y contratos**, inscrita como medida precautoria en el marco de la misma causa.

De acuerdo con el certificado de avalúo fiscal, el inmueble posee **162 m² de terreno y 171 m² construidos en albañilería**, con destino habitacional y comercial. Para la valorización se aplicaron dos enfoques:

- **Método de comparación de mercado** para el terreno.
- **Costo de reposición depreciado** para las edificaciones.

Se utilizó un valor unitario de terreno de **3,7 UF/m² para el año 2005** (ajustado por ubicación), y de **16,61 UF/m² para el año 2025**. En ambos casos, se aplicó un **ajuste del 200 %** sobre el valor base debido a la **ubicación estratégica sobre eje estructurante y destino mixto**.

El costo de reposición de las construcciones se estimó en **20 UF/m<sup>2</sup>**, con depreciación técnica ajustada por mantención. El resumen de los valores resultantes es el siguiente:

Escenario	Valor Comercial Estimado
Año 2005	\$60.072.747 / 3.370,2 UF
Año 2025	\$186.959.074 / 4.777,4 UF

Estos valores corresponden al inmueble completo (terreno + edificaciones), sin considerar obras exteriores no visibles o no registradas.

El informe se elaboró con independencia técnica, conforme a la **Norma Chilena NCh 3658/1:2021**. Se deja constancia de que **no se accedió físicamente al interior del inmueble**, limitándose la inspección a observación externa, imágenes satelitales y cartografía oficial.

## 1. OBJETIVO DEL INFORME.

El presente informe pericial tiene por finalidad determinar el **valor comercial del inmueble ubicado en Avenida Grecia N° 6151, sector Lo Hermida 3, comuna de Peñalolén, Región Metropolitana**, inscrito bajo el **Rol de Avalúo N° 7006-3**, conforme a los lineamientos técnicos establecidos en la **Norma Chilena NCh 3658/1:2021**, que regula la metodología de tasaciones de bienes raíces urbanos.

Este informe ha sido solicitado por la **abogada patrocinante Nancy Daniela Salina Reyes**, en representación convencional de la parte demandante en la causa judicial caratulada **“Yañez / Yañez”**, **Rol C-10745-2024**, seguida ante el **10° Juzgado Civil de Santiago**. Dicha causa se tramita bajo el procedimiento ordinario de mayor cuantía y tiene por objeto principal la **nulidad del contrato de compraventa celebrado en el año 2005**, bajo la hipótesis de **simulación relativa e ilícita**, invocando la falta de causa real y el ocultamiento de un acto distinto al escriturado.

En virtud del encargo conferido, el suscrito perito actúa con **independencia técnica y criterio objetivo**, desarrollando un proceso de valoración imparcial, orientado a establecer el **valor razonable del bien raíz en dos momentos claves y relevantes para el análisis jurídico de los hechos**:

- **Año 2005: mes de octubre**, correspondiente a la fecha en que se celebró el contrato de compraventa cuya validez ha sido impugnada judicialmente.
- **Año 2025: mes de mayo**, correspondiente a la fecha de emisión del presente informe pericial.

Para ello, se ha procedido a la recopilación, validación y análisis de antecedentes provenientes de **fuentes oficiales**, tales como el **Servicio de Impuestos Internos (SII)**, **Conservador de Bienes Raíces de Santiago**, **Plan Regulador Comunal de Peñalolén**, **certificados de zonificación**, **memorias de reavalúo no agrícola**, **cartografía satelital**, así como registros de mercado inmobiliario referencial.

La estimación considera tanto el **valor del terreno** como el de las **construcciones existentes**, en función de su situación física y normativa vigente, aplicando para ello una **metodología mixta**, compuesta por:

- **Método de comparación directa de mercado** para la valorización del terreno urbano.
- **Método de costo de reposición depreciado** para la estimación del valor de las construcciones.

Este informe tiene como propósito aportar al tribunal un **insumo técnico confiable, fundado y verificable**, que contribuya a esclarecer el contexto económico del acto jurídico debatido, con **énfasis en la objetividad valorativa** y en la concordancia de dicha valoración con las condiciones reales y legales del bien raíz aludido.

## 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 registrales correspondientes al inmueble individualizado bajo el **Rol de Avalúo N.º 7006-3**, ubicado en **Avenida Grecia N.º 6151**, sector **Lo Hermida 3**, comuna de **Peñalolén**, Región Metropolitana.

Según consta en los registros del **Conservador de Bienes Raíces de Santiago** presentados en el proceso>, el dominio del inmueble figura actualmente **inscrito a nombre de don Ramón Alejandro Yáñez Faúndez**, en virtud de una **escritura pública de compraventa de nuda propiedad celebrada en el año 2017**, la cual fue debidamente incorporada al **Registro de Propiedad** correspondiente.

Se tuvo a la vista que el expediente judicial **adjunta certificado de dominio vigente** emitido por el Conservador de Bienes Raíces, el cual **ratifica la inscripción actual a nombre del citado demandado**, quien ha sido expresamente individualizado en la causa caratulada **“Yáñez / Yáñez”**, **Rol C-10745-2024**, actualmente en tramitación ante el **10º Juzgado Civil de Santiago**.

Cabe señalar que, conforme a los antecedentes acompañados al proceso, dicha inscripción del año 2017 **tiene como antecedente directo una transferencia anterior celebrada el 25 de octubre de 2005**, acto jurídico cuya validez ha sido formalmente **impugnada por la parte demandante bajo la hipótesis de simulación relativa**, solicitándose la **nulidad absoluta del contrato celebrado entre familiares directos**.

#### **3.2 PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES AL DOMINIO.**

Conforme a los antecedentes judiciales examinados en el marco de la causa **“Yáñez / Yáñez”**, **Rol C-10745-2024**, seguida ante el **10º Juzgado Civil de Santiago**, consta en autos que fue decretada una **medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos** respecto del inmueble ubicado en **Avenida Grecia N.º 6151**, sector **Lo Hermida 3**, comuna de **Peñalolén**, inscrito bajo el **Rol de Avalúo N.º 7006-3**.

#### **3.3 EXPROPIACIONES DE TERRENO.**

Conforme al **Certificado de No Expropiación N° 3191643** (Anexo 4), emitido con fecha **24 de abril de 2025** por el **Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana (SERVIU RM)**, el inmueble ubicado en **Avenida Grecia N° 6151**, sector **Lo Hermida 3**, comuna de Peñalolén, inscrito bajo el **Rol de Avalúo N° 7006-3**, **no se encuentra afecto a expropiación** por parte de dicho organismo.

El certificado fue solicitado expresamente por el perito firmante para los fines del presente informe pericial, y **acredita formalmente que no existen antecedentes vigentes** que indiquen afectación parcial o total del inmueble por declaratorias de utilidad pública ni por procesos expropiatorios en curso.

#### **4. PROPIEDAD UBICADA EN PEÑALOLÉN – ROL 7006-3**

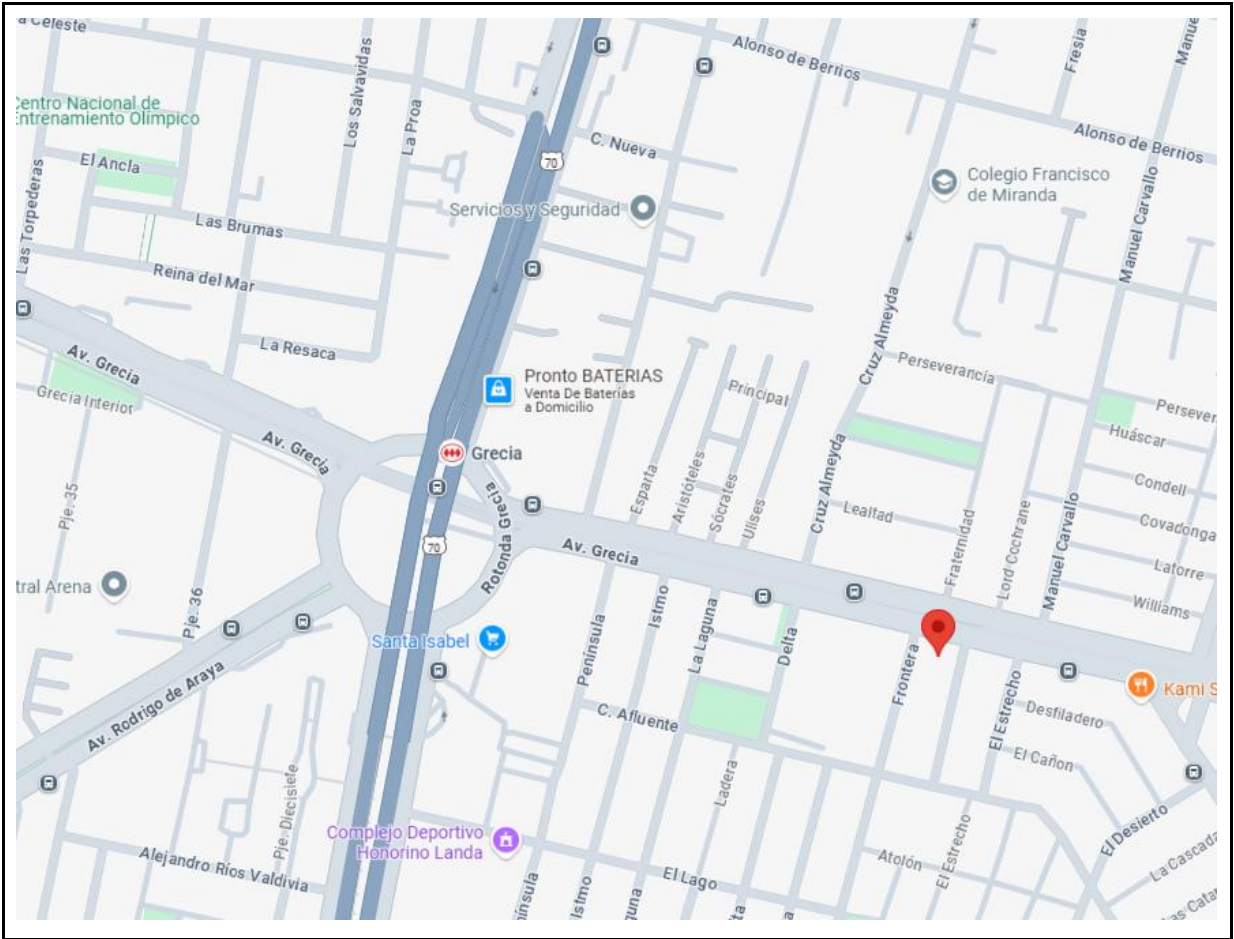
##### **4.1 DESCRIPCIÓN DE LA COMUNA**

La comuna de **Peñalolén** se ubica en el sector **suroriente** de la ciudad de **Santiago**, Región Metropolitana, y limita con las comunas de **La Reina, Ñuñoa, Macul, La Florida** y sectores de la precordillera andina.

Peñalolén presenta un carácter **mayoritariamente residencial**, con zonas consolidadas de vivienda social, sectores de densidad media y barrios de uso mixto que combinan vivienda con equipamientos comunales, comercio de escala vecinal y servicios. La comuna ha experimentado un proceso de expansión urbana regulado, con intervenciones destinadas a mejorar la infraestructura vial, el acceso a transporte público y la conectividad intercomunal.

Su desarrollo urbano está estructurado en torno a ejes viales como **Avenida Grecia, Avenida Quilín y Avenida Consistorial**, y cuenta con acceso a la red de Metro de Santiago a través de la **Línea 4 (estaciones Grecia, Quilín y Las Torres)**, lo que facilita su integración con la ciudad metropolitana.

De acuerdo con el **Plan Regulador Comunal de Peñalolén**, aprobado mediante **Decreto Exento N° 292 de 2013**, la planificación territorial organiza el espacio urbano en **zonas preferentemente residenciales y mixtas**, incorporando regulaciones específicas sobre **ocupación del suelo, altura máxima de edificación, densidad, antejardines, agrupamiento y usos permitidos**, con énfasis en la **recuperación de barrios tradicionales y consolidación del tejido urbano existente**.



[Av. Grecia - Peñalolén](#)

**4.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.**

La propiedad corresponde a un bien raíz de **ubicación URBANA** en la comuna de **PEÑALOLÉN**, provincia de **SANTIAGO**, con **destino COMERCIO**, compuesto por **1 unidad tasable**. La información registrada en el **Servicio de Impuestos Internos (SII)**, (véase **Anexo 1 y 2**) actualizada al año 2025, corresponde a la siguiente:

<b>Dirección:</b>	<b>Av. Grecia N° 6151 Lo Hermida 3</b>
<b>Avalúo Fiscal Total:</b>	\$63.467.274
<b>Avalúo Exento:</b>	\$0
<b>Avalúo Afecto:</b>	\$63.467.274
<b>Contribución Semestral:</b>	\$169.299
<b>Superficie del Terreno:</b>	162 M2
<b>Superficie Construida Declarada:</b>	171 M2

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.

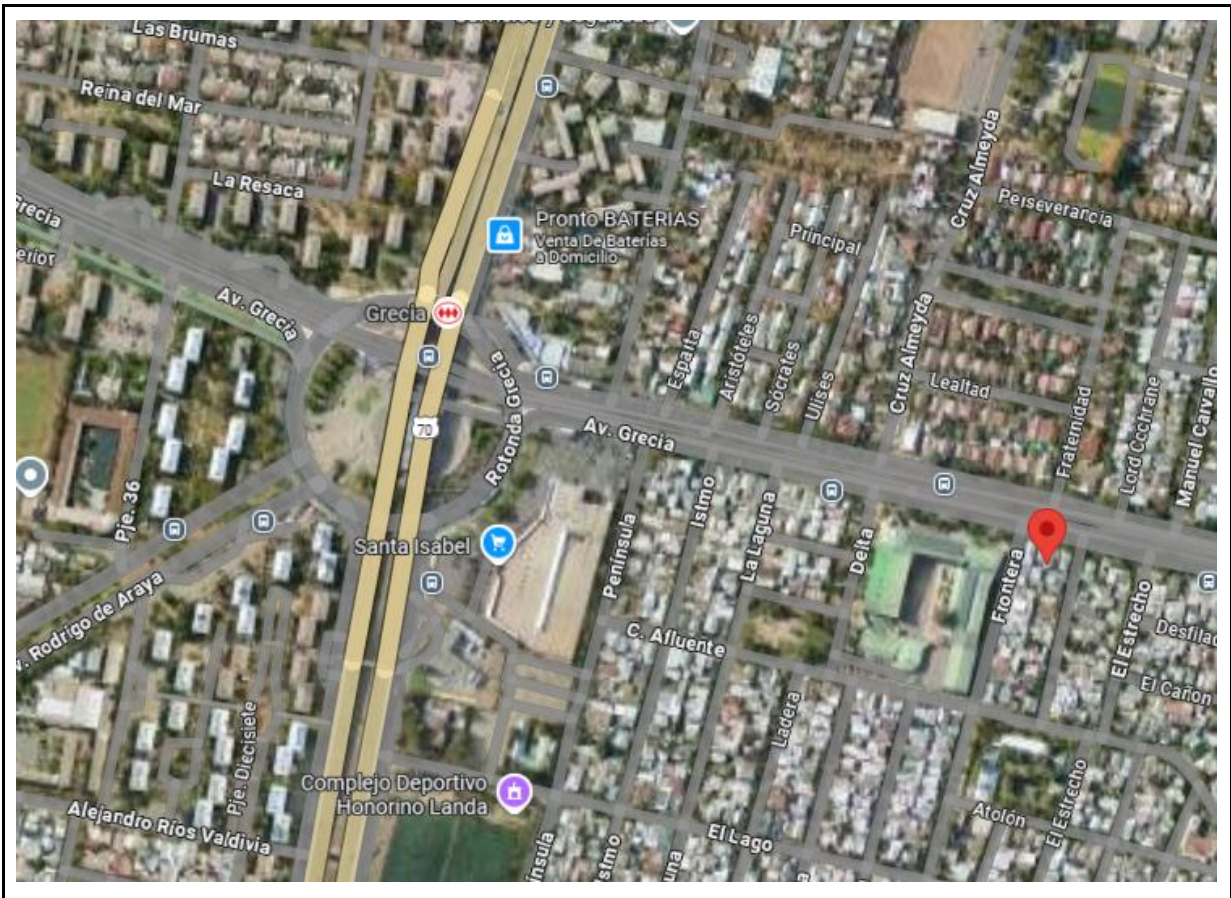
**Nota:** Para una mejor comprensión de las clasificaciones empleadas en los certificados del SII (tales como “Sitio Eriazo”, “Urbano”, “Rural”, “Destino” y otras categorías territoriales o fiscales), véase **Anexo 6**.

#### **4.3 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.**

Las **coordenadas geográficas** del inmueble son **latitud -33.470507** y **longitud -70.571296**, lo que sitúa la propiedad en el **sector norponiente del área urbana de la comuna de Peñalolén**, Región Metropolitana, en el entorno inmediato de **Avenida Grecia**, sector **Lo Hermida**.

Según el **Plan Regulador Comunal de Peñalolén**, el inmueble se encuentra inserto dentro del **radio urbano consolidado**, en una zona clasificada como **Residencial R2**, destinada a viviendas unifamiliares o bifamiliares de densidad media, junto con **equipamientos de escala vecinal compatibles**. Esta normativa permite también comercio menor y servicios básicos, en coherencia con el carácter mixto y funcional del entorno inmediato a **Avenida Grecia**.

Se trata de un **sector urbano consolidado**, con buena accesibilidad a ejes estructurantes y presencia de servicios urbanos esenciales, lo cual refuerza su condición de zona integrada a la malla metropolitana y con **potencial edificatorio regulado**, cuyos parámetros serán detallados en el capítulo siguiente.



**Accesos y Conectividad:** La propiedad se encuentra emplazada a metros de **Avenida Grecia**, uno de los principales ejes estructurantes de la comuna de Peñalolén, con conexión directa hacia el **anillo de Américo Vespucio**, la **Avenida Tobalaba** y el sector oriente de Santiago. El acceso se realiza directamente desde la calzada oriente de Avenida Grecia, a través de vías locales pavimentadas y completamente urbanizadas.

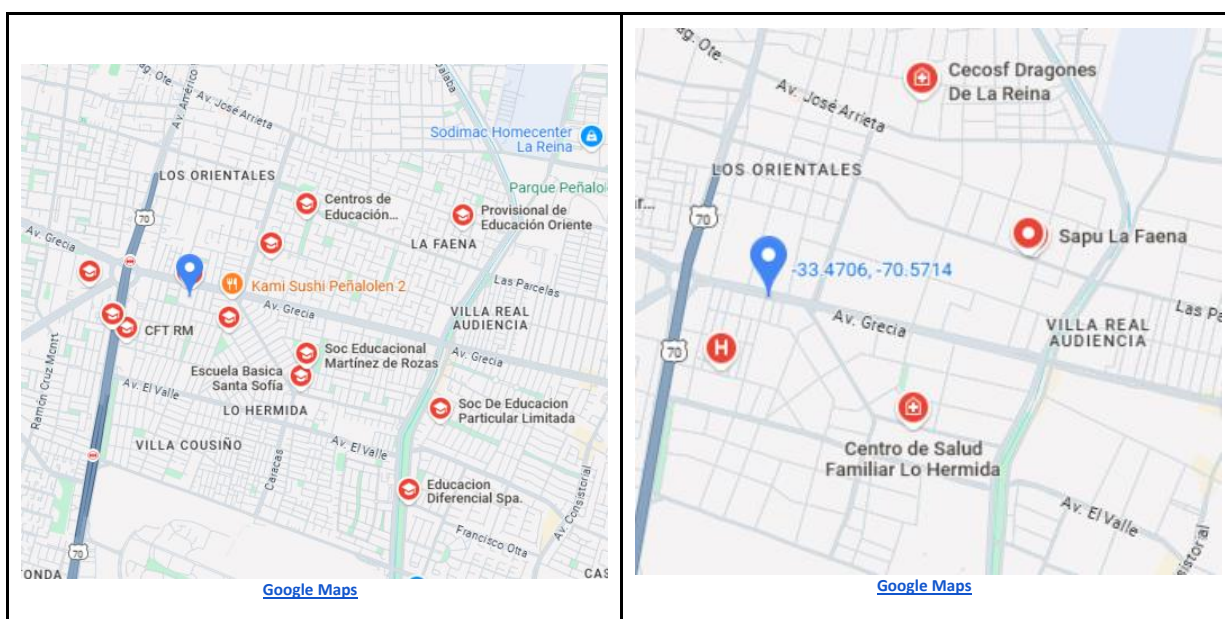
El sector presenta buena conectividad vehicular y peatonal, con acceso a **transporte público**, incluyendo recorridos del sistema **Red Metropolitana de Movilidad (ex Transantiago)** y cercanía a estaciones de **Metro Línea 4**, siendo la **estación Grecia**, ubicada a menos de 500 metros del inmueble.

**Comercio y Servicios:** En un radio de 500 metros, el entorno inmediato cuenta con **comercio minorista de escala barrial**, tales como almacenes, minimarkets, ferias libres y locales de servicios básicos. En el eje de Avenida Grecia existen **centros comerciales de mayor escala**, como **Mall Paseo Quilín**, además de **supermercados**, farmacias, centros de pago y bancos, lo que garantiza una **buena provisión de bienes y servicios** para los residentes de la zona.

**Salud y Atención Primaria:** La comuna dispone de cobertura básica de salud pública a través de centros como el **CESFAM Lo Hermida**, el **SAPU La Faena** y el **Centro de Salud Familiar San Luis de Macul**, todos ubicados en un acotado radio desde la propiedad. A nivel de atención secundaria y terciaria, destacan los hospitales **Padre Hurtado** y **Luis Tisné**, así como clínicas privadas ubicadas en sectores aledaños como Ñuñoa y La Reina.

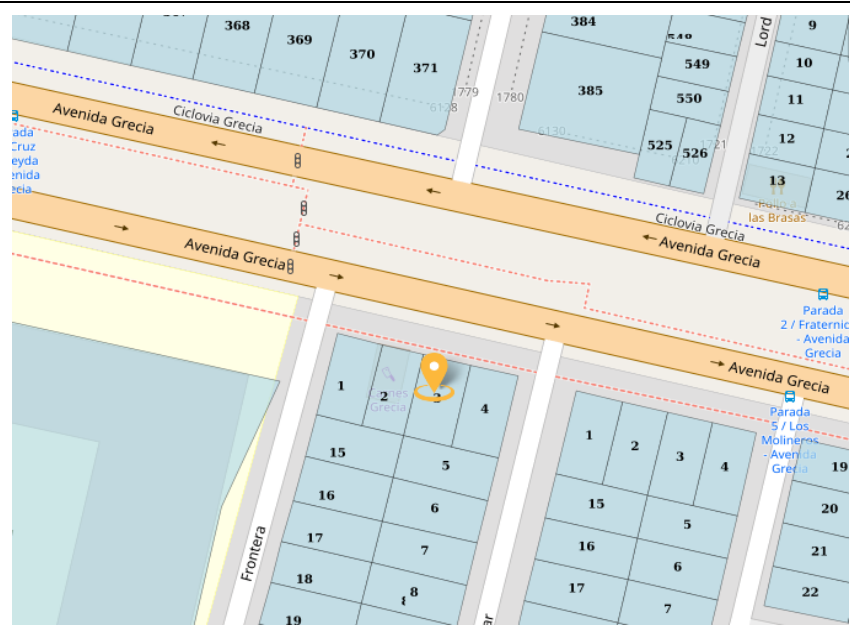
**Centros de Educación:** En el entorno inmediato se identifican establecimientos educacionales de nivel **preescolar, Enseñanza básica y Enseñanza media**, tanto **públicos como subvencionados**, que atienden a la población del sector Lo Hermida. Destacan el **Liceo Antonio Hermida Fabres**, la **Escuela Básica Lo Hermida** y el **Colegio Rafael Sotomayor**, todos ubicados a menos de 1 kilómetro del inmueble.

A nivel de educación superior, la comuna presenta cercanía con sedes de instituciones como el **Instituto Profesional DUOC UC** (sede Plaza Vespucio) y universidades ubicadas en comunas aledañas, tales como **Ñuñoa, La Florida y Macul**, accedidas por los ejes Avenida Grecia, Américo Vespucio y el transporte público metropolitano.



#### 4.4 REGISTRO EN EL SII

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



DATO PREDIAL	
<b>Catastro Legal</b>	
Comuna	PEÑALOLÉN
Rol Predial	7006-3
Dirección o Nombre de la Propiedad	
AVENIDA GRECIA 6151 LO HERMIDA 3	
SECTOR	
Ubicación	URBANA
Reavalúo	
RAV NO AGRICOLA 2022	
Destino	COMERCIO
Área Homogénea	
HBB019	
<b>Catastro Valorizado</b>	
Avalúo Total	\$63.467.274
Avalúo Afecto	\$63.467.274
Avalúo Exento	\$0
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.	
<b>Áreas Homogéneas RAV NO Agrícola 2022 (-)</b>	
Código Área Homogénea	
HBB019	
Rango Superficie Predial (en m <sup>2</sup> )	
150 - 170 m <sup>2</sup>	
Valor m <sup>2</sup> de Terreno	
\$128.769	

#### 4.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII

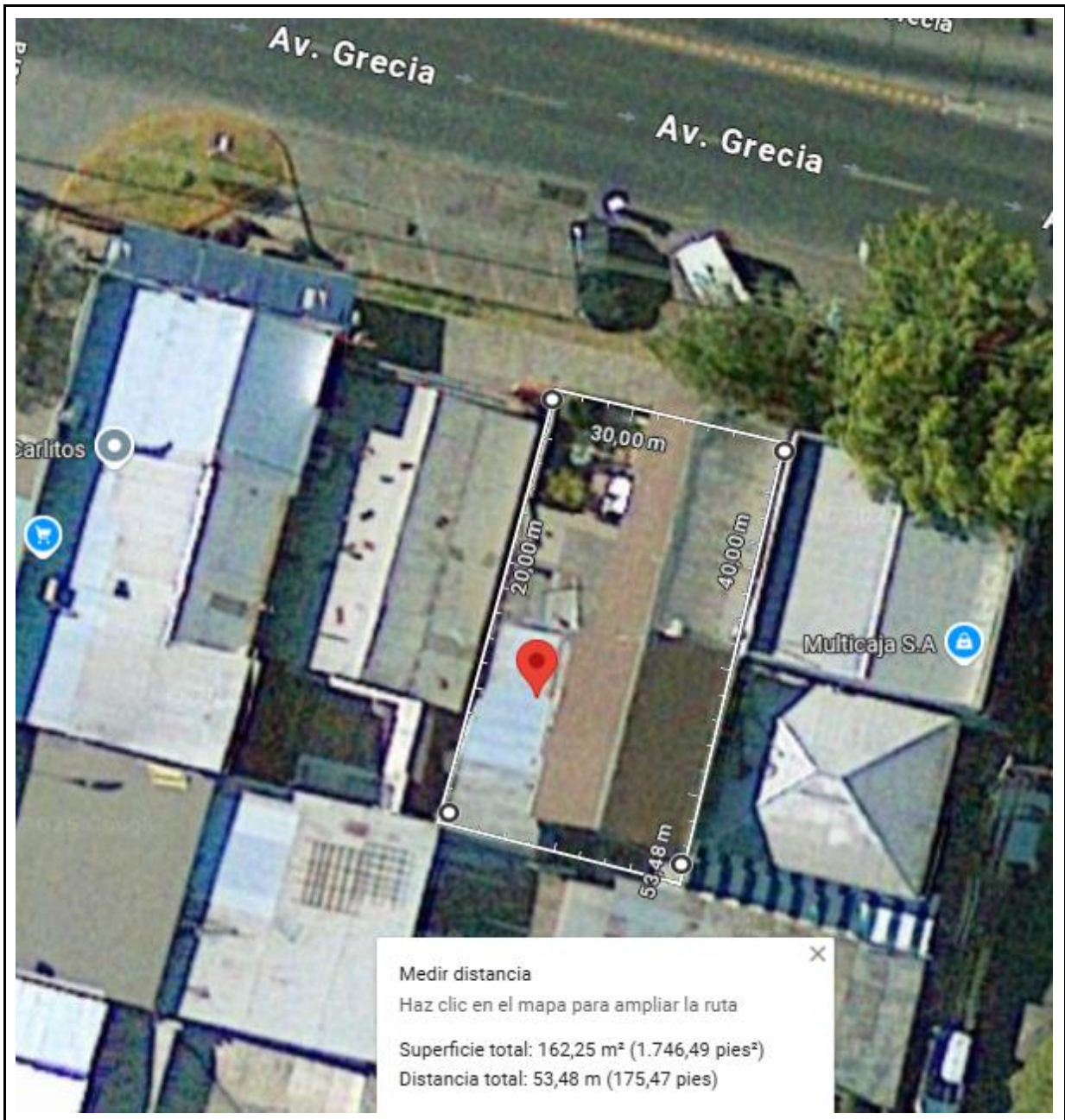
Según la información proporcionada por el Servicio de Impuestos Internos (SII), en el contexto del **Reavalúo No Agrícola 2022**, la propiedad ubicada en Av. Grecia N° 6151 Lo Hermida 3, comuna de Peñalolén, se encuentra emplazada en el área homogénea **HBB019**, clasificada como **urbana con destino comercio**.

Esta área homogénea corresponde a predios con **rango de superficie entre 150 y 170 m<sup>2</sup>**, siendo el **valor de tasación fiscal por metro cuadrado de terreno de \$128.769** para el primer semestre de 2025. Dicha clasificación territorial forma parte del sistema de valoración masiva utilizado por el SII para fines tributarios, y no implica una tasación comercial individual del bien.

En el **Anexo 3** 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 inmueble presenta una **forma regular de tipo rectangular**, con frente hacia **Avenida Grecia**. Sus **dimensiones aproximadas** son de **10,0 metros de ancho (frente)** por **16 metros de fondo (profundidad)**, lo que configura una **superficie total aproximada de 162 m<sup>2</sup>**, según lo registrado

en el catastro fiscal.

Esta morfología favorece una disposición eficiente del terreno para **uso habitacional, comercial o equipamiento de baja escala**, y puede considerarse adecuada para eventuales procesos de **subdivisión predial o densificación moderada**, siempre que se cumplan los parámetros establecidos por la normativa urbanística vigente.

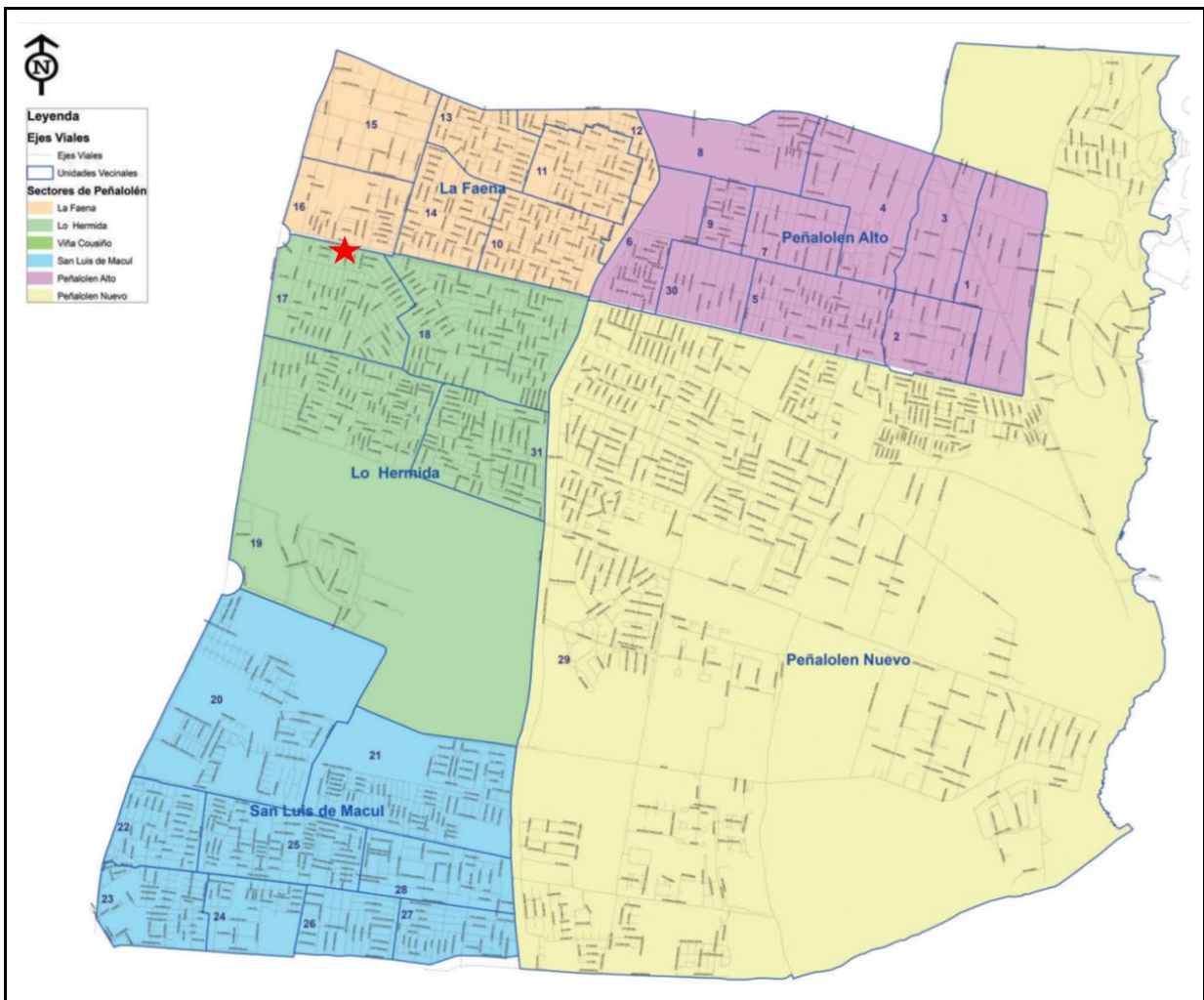
**Topografía:** El predio presenta una **topografía completamente plana**, sin pendientes ni elementos geográficos restrictivos. No se observan cortes, taludes ni desniveles significativos, lo cual **facilita el desarrollo de edificaciones y obras de urbanización** sin necesidad de movimientos de tierra relevantes. Esta condición contribuye a **reducir costos iniciales de construcción** y optimiza el aprovechamiento del terreno desde el punto de vista técnico y económico.

**Condiciones de accesibilidad al predio:** La propiedad cuenta con **acceso directo desde Av Grecia**, vía estructurante, pavimentada y dotada de urbanización consolidada, incluyendo **veredas, luminarias públicas y señalización básica**. El entorno inmediato presenta **fluidez vehicular y buena accesibilidad peatonal**, sin barreras físicas ni restricciones al ingreso. La conectividad es adecuada para fines habitacionales o de equipamiento menor, y se enmarca dentro de un sector urbano con condiciones estables de accesibilidad.

#### **4.7 USOS PERMITIDOS.**

El inmueble se encuentra emplazado dentro del **límite urbano consolidado** de la comuna de Peñalolén, en una zona clasificada por el **Plan Regulador Comunal** como **Zona Residencial R2**, destinada principalmente a **viviendas unifamiliares o bifamiliares**, permitiéndose además **equipamientos de escala vecinal compatibles** con el entorno residencial, tales como comercio menor, servicios comunitarios, establecimientos educacionales y de salud de baja complejidad.

Dicha clasificación permite un uso **mixto controlado**, conforme a lo señalado en el **artículo 2.1 de la Ordenanza Local**, siempre que las actividades no generen impactos ambientales, ruidos, ni alteraciones significativas en la morfología barrial. Esta zonificación será considerada como base normativa para el análisis de potencial constructivo del inmueble en los capítulos siguientes.



De acuerdo con lo establecido en la **Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Peñalolén**, el inmueble se emplaza en la **Zona Residencial R2**, correspondiente a un área de uso predominantemente habitacional de densidad media, que admite además ciertos usos complementarios compatibles con el entorno urbano.

**Usos permitidos:** En la Zona R2 se permite la edificación de viviendas unifamiliares o bifamiliares. Adicionalmente, se admite la instalación de equipamientos de escala vecinal, tales como establecimientos educacionales, centros de salud, recintos de culto, dependencias de seguridad, oficinas públicas y comercio menor orientado al abastecimiento básico. Estos usos deben ser compatibles con el uso habitacional predominante del entorno y no generar externalidades negativas significativas, como ruidos, congestión o impacto ambiental. La normativa permite que dichos equipamientos se desarrollen en edificaciones independientes o integradas a la vivienda, conforme a las disposiciones generales de las zonas residenciales.

**Usos prohibidos:** Quedan expresamente excluidas en esta zona las actividades industriales, los talleres de carácter productivo, bodegajes, centros de acopio, ferias libres, comercio mayorista, terminales de transporte, así como equipamientos de escala intercomunal o regional que no guarden relación con la escala del entorno residencial inmediato.

**Parámetros urbanísticos aplicables a la Zona R2:** La altura máxima permitida es de 9 metros, equivalente a dos pisos. Se autoriza el agrupamiento de edificaciones en forma aislada, pareada o continua, según el diseño del proyecto. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es de 0,7, y el Coeficiente de Constructibilidad (CC) es de 1,4. El antejardín mínimo exigido es de 3 metros, con un frente predial mínimo de 8 metros y una superficie predial mínima de 100 m<sup>2</sup>.

Estos parámetros permiten un desarrollo urbano de carácter residencial controlado, con posibilidad de integrar servicios básicos y equipamientos de baja escala, promoviendo la armonía del entorno edificado y resguardando la morfología tradicional del barrio.

#### **4.8 URBANIZACIÓN DEL PREDIO.**

El inmueble se encuentra ubicado en una **zona urbana plenamente consolidada** de la comuna de Peñalolén, con frente directo hacia **Avenida Grecia**, vía estructurante de alto estándar que cuenta con **pavimentación continua, veredas, alumbrado público, red de aguas servidas, agua potable, red eléctrica y servicio regular de recolección domiciliaria de residuos sólidos**, conforme a las especificaciones vigentes para el sector.

Mediante revisión de **imágenes satelitales actualizadas** (Google Earth y Google Maps, abril 2025) y análisis del entorno inmediato, se constata la existencia de **infraestructura urbana completamente habilitada**, con conexiones visibles a redes básicas, presencia de edificaciones colindantes consolidadas y un trazado vial adecuado al uso mixto residencial-comercial del sector.

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

En este contexto, y considerando la ubicación, morfología del barrio y observación técnica externa, **se presume razonablemente que el predio cuenta con urbanización completa**, de acuerdo con los estándares aplicables al área.

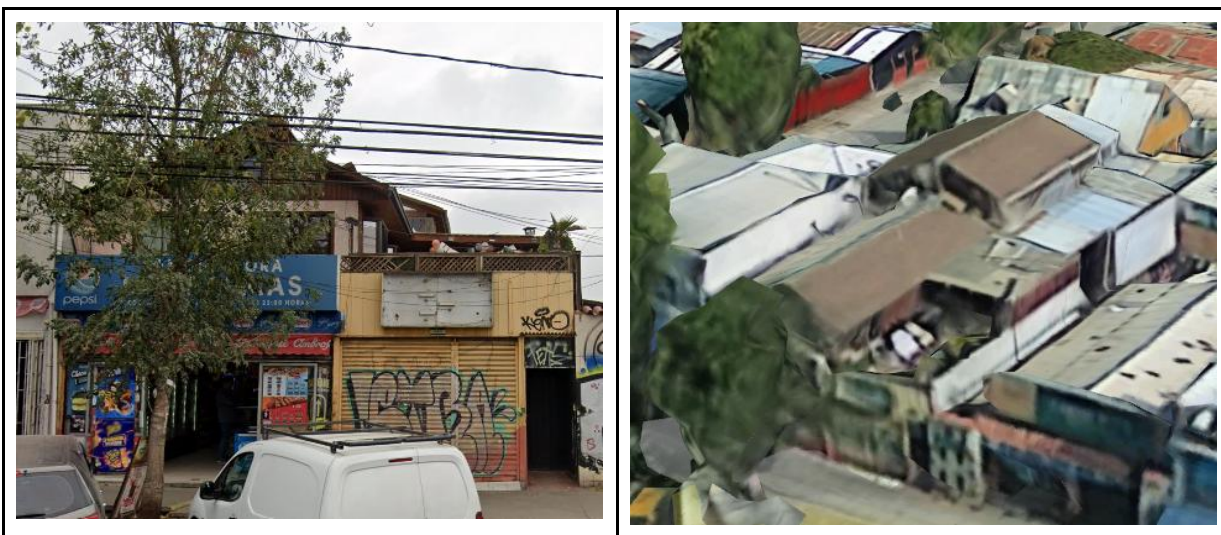
#### 4.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.

De acuerdo con el **Certificado de Avalúo Fiscal Detallado (Anexo 2)**, emitido por el **Servicio de Impuestos Internos (SII)** en el año 2025, el predio ubicado en **Avenida Grecia N.º 6151, comuna de Peñalolén**, registra una **superficie total construida de 171 m<sup>2</sup>**, correspondiente a **cuatro construcciones independientes**, todas edificadas en **albañilería de ladrillo de arcilla, bloque de cemento o similar**, con **calidad constructiva clasificada como media inferior**. El detalle de las edificaciones es el siguiente:

Descripción	Superficie (m <sup>2</sup> )	Año de construcción	Destino	Calidad constructiva
Construcción N° 1	51	1984	Habitacional	Media inferior
Construcción N° 2	60	1984	Comercio	Media inferior
Construcción N° 3	37	1984	Habitacional	Media inferior
Construcción N° 4	23	1999	Comercio	Media inferior

La información oficial del SII presenta una **combinación de destinos habitacionales y comerciales**, lo cual es consistente con las observaciones realizadas mediante **Google Street View (junio 2023)** y **visualización satelital actualizada (abril 2025)**, donde se constata la existencia de una **edificación de dos niveles**, con **locales comerciales activos en el primer piso** y **uso habitacional en el segundo piso**, el cual presenta ventanas, balcones y elementos característicos de vivienda.

El inmueble presenta **acceso directo desde Avenida Grecia** y evidencia un uso intensivo del suelo, con estructuras anexas techadas y cierres perimetrales consolidados, lo que sugiere procesos de **autoconstrucción progresiva o ampliaciones**.



## 5. TASACIÓN DE PROPIEDADES.

### 5.1 METODOLOGÍA DE TASACIÓN.

El presente informe contempla la aplicación de una **tasación técnica comparada** del inmueble, correspondiente a **dos fechas de referencia diferenciadas**: octubre del año 2005, fecha en que se celebró la compraventa cuestionada, y mayo de 2025, fecha de emisión del presente informe pericial.

Ambas valoraciones han sido desarrolladas aplicando una **metodología homogénea**, con el objetivo de establecer una comparación objetiva de la evolución del valor comercial del inmueble en condiciones de mercado representativas. Para ello, se han utilizado dos enfoques complementarios:

1. **Valoración del terreno**, mediante el **método de comparación de mercado**.
2. **Valoración de las construcciones**, mediante el **método de costo de reposición depreciado**.

### 5.2 METODOLOGIA TASACIÓN DEL TERRENO

Para estimar el valor del terreno se utilizó el **método de comparación directa**, recurriendo al análisis de compraventas reales inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago y, complementariamente, a publicaciones de portales inmobiliarios verificables. Dado que el inmueble se emplaza en un **sector consolidado con ocupación total de suelo**, no fue posible identificar sitios eriazos en el entorno inmediato, por lo que se seleccionaron **predios equivalentes dentro de la comuna de Peñalolén y sectores urbanos con características normativas y funcionales similares**.

Los comparables utilizados corresponden a **predios disponibles, con cierta similitud de ubicación comunal**, con accesibilidad a ejes estructurantes y destino comercial-barrial.

**Específicamente para la fecha 2005, se aplicó un procedimiento de ajuste retrospectivo**, dado que los registros de compraventas más antiguos disponibles en portales y registros públicos datan del año 2012. En consecuencia, se utilizó el **Índice de Costo de la Vivienda** publicado por el **Banco Central de Chile**, el cual permite estimar la evolución del valor inmobiliario en términos reales a lo largo del tiempo. De esta manera, el valor estimado por comparación para el año 2012, fue retrotraído hasta 2005 con este indicador. ([Índice de Valor de la Vivienda Urbana](#)).

### 5.3 METODOLOGIA DE TASACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Para valorar las construcciones se utilizó el **método de costo de reposición depreciado**, que estima el valor actual de reconstrucción de cada volumen edificado, descontando la depreciación técnica y funcional correspondiente.

En este caso, se consideró una **superficie construida total de 171 m<sup>2</sup>**, compuesta por **cuatro edificaciones en albañilería**, todas calificadas por el SII con **calidad media inferior**, destinadas parcialmente a **comercio** y parcialmente a **vivienda**. No se incluyeron otras estructuras que no estuvieran **inscritas oficialmente en el catastro fiscal vigente del SII**.

El costo de reposición aplicado fue de **20 UF/m<sup>2</sup>**, correspondiente a edificaciones en albañilería de ladrillo de tipo media, emplazadas en zonas urbanas con consolidación funcional. Este valor se mantuvo constante para ambos escenarios de valoración.

Se consideró una vida útil referencial de **50 años para construcciones en albañilería**, conforme a lo establecido por el SII y literatura técnica. No obstante, la **depreciación aplicada** fue diferente a la depreciación teórica, dado el estado de conservación del inmueble.

Es importante mencionar que si bien la propiedad presenta una **vocación comercial evidente**, no se aplicó un modelo financiero de capitalización por ingresos (como el modelo de perpetuidad) para la estimación de su valor comercial, debido a la **falta de información directa sobre flujos de caja netos, cánones de arriendo u operación formal** específica de la propiedad en estudio, mientras que el enfoque utilizado asegura el piso para una valoración realista.

Todas las metodologías utilizadas en el presente informe han sido desarrolladas conforme a lo establecido en la **Norma Chilena NCh 3658/1:2021**, asegurando rigor técnico, trazabilidad documental y validez técnica de los resultados.

## 5.4 VALORACIÓN COMERCIAL RETROACTIVA (AÑO 2005).

### 5.4.1 MUESTRA DE COMPRAVENTAS DE TERRENOS (AÑO 2005).

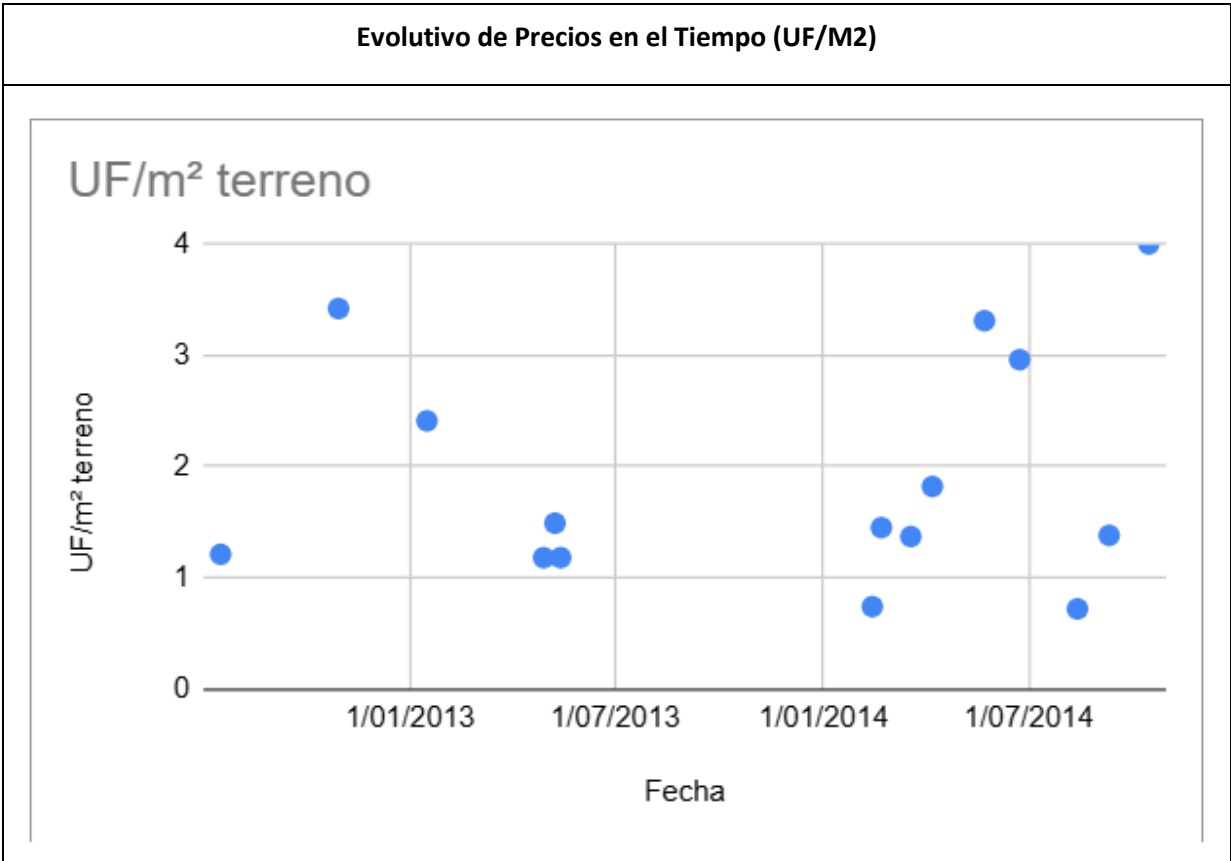
A continuación, se presenta una tabla con compraventas de terrenos urbanos sin edificación para el periodo 2012 -2014, localizados en distintos sectores de la comuna de **Peñalolén**, utilizadas como referencia para la valoración del predio en el **escenario retroactivo correspondiente al año 2005**.

N°	Dirección	m <sup>2</sup> Terreno	Valor de Venta UF	Valor de Venta \$	Destino	Rol	Avalúo	Fecha	UF/m <sup>2</sup> terreno 2012	UF/m <sup>2</sup> terreno 2005
1	CAM DE LA ESPERANZA PC 19 ST 9	2.603	3.141	71.000.000	Sitio Eriazo	9066—342	125.081.438	18/07/2012	1,21	0,78
2	QBDA DE SUCA 817	900	3.080	70.000.000	Sitio Eriazo	9006—16	115.362.720	30/10/2012	3,42	2,21
3	LAS CORTEZAS ORIENTE 1841	4.312	10.373	236.581.125	Sitio Eriazo	9113—105	383.819.270	16/01/2013	2,41	1,56
4	ALVARO CASANOVA LT 4 H 3	3.815	4.494	103.078.743	Sitio Eriazo	9066—443	171.863.843	29/04/2013	1,18	0,76
5	AV LAS PERDICES 2802	8.985	13.361	306.867.079	Sitio Eriazo	9066—67	464.135.989	9/05/2013	1,49	0,96
6	ALVARO CASANOVA LT 4 H 3	3.815	4.494	103.132.581	Sitio Eriazo	9066—443	171.863.843	14/05/2013	1,18	0,76
7	ANTUPIREN 10001 LTE	4.327	3.194	75.000.000	Sitio Eriazo	9066—194	64.976.396	13/02/2014	0,74	0,48
8	ANTUPIREN PC 9 LT 2	2.197	3.192	75.000.000	Sitio Eriazo	9066—423	131.965.002	21/02/2014	1,45	0,94
9	ANTUPIREN 9680 LTB 3	4.379	5.980	140.887.435	Sitio Eriazo	9066—197	193.985.321	19/03/2014	1,37	0,88
10	PLAZUELA LAS CORTEZAS 10551	4.950	9.000	212.702.130	Sitio Eriazo	9113—92	347.146.371	7/04/2014	1,82	1,18
11	DG LAS TORRES 843	467	1.548	37.000.000	Sitio Eriazo	9021—14	47.686.304	23/05/2014	3,31	2,14
12	JUAN DE DIOS VIAL CORREA LT 56	4.003	11.830	284.000.000	Sitio Eriazo	9300—2	468.639.216	23/06/2014	2,96	1,91
13	ANTUPIREN 10001 LTE	4.327	3.105	74.750.000	Sitio Eriazo	9066—194	64.976.396	13/08/2014	0,72	0,47
14	ALVARO CASANOVA 2096	25.390	35.090	846.364.133	Sitio Eriazo	9066—374	1.243.881.490	10/09/2014	1,38	0,89
15	LOS TRONCOS 1241	4.003	16.028	388.311.638	Sitio Eriazo	9113—55	359.913.733	15/10/2014	4	2,58

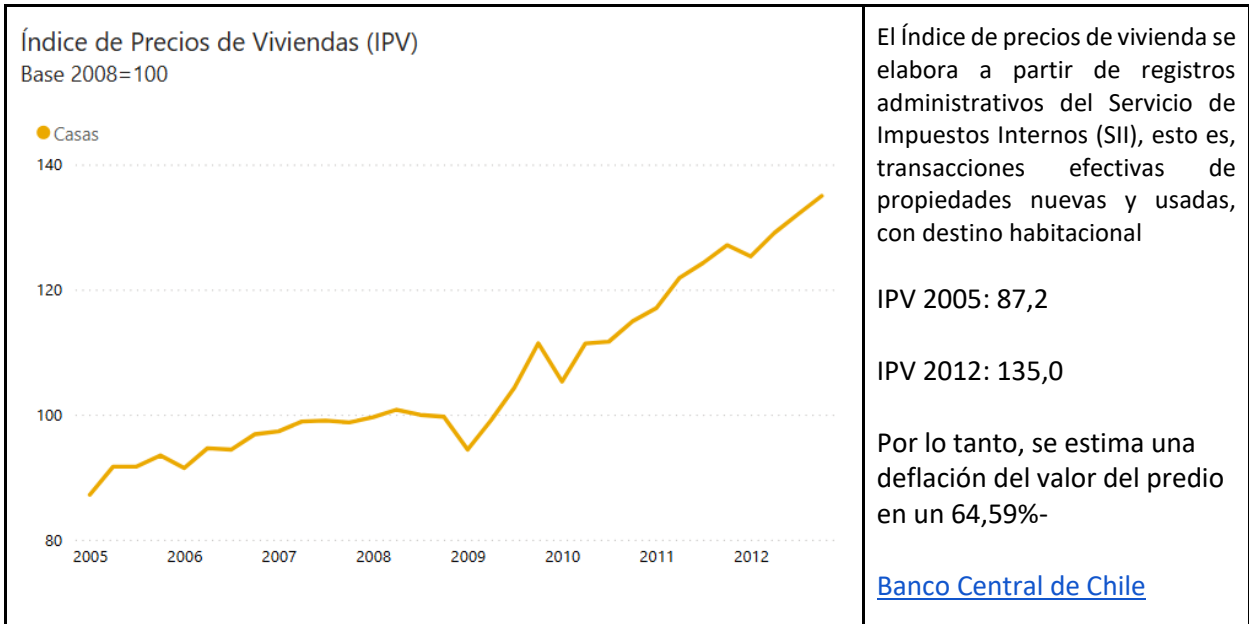


La localización del inmueble objeto de estudio, representada con el ícono rojo en el mapa previo, evidencia una **posición significativamente más ventajosa** respecto de la muestra de comparables analizados. Su **proximidad directa a Avenida Grecia**, su **alta exposición comercial**, su doble destino (habitacional y comercial) y su **cercanía al eje de transporte metropolitano (Metro Quilín y estaciones proyectadas)** otorgan al predio una **condición de plusvalía superior** a la del resto de los sitios incluidos en la muestra de análisis retroactivo. Esta diferencia no solo incrementa la **demanda potencial por el predio**, sino que **invalida parcialmente la existencia de terrenos equivalentes** en dicho entorno, ya que **para el año 2005 no existían sitios eriazos disponibles** en la posición del inmueble que permitieran una comparación directa.

En virtud de lo anterior y con el objeto de reflejar este diferencial urbano, se ha aplicado un **ajuste del 200% sobre el valor unitario de terreno base**, determinado mediante la sana crítica de una muestra homogénea, con el fin de aproximar de forma razonable el valor que el mercado habría asignado al predio en esa localización específica en el año 2005.



Dado que **no se dispone de registros de compraventas directas anteriores al año 2012**, se ha utilizado el promedio estimado con la muestra presentada, la cual fue **deflactada o ajustada hacia atrás en el tiempo** mediante la aplicación del **Índice de Valor de la Vivienda Urbana (IVVU)**, publicado por el **Banco Central de Chile**, con el fin de estimar valores razonables para el año 2005 en términos reales.



Para efectos de homologación, se estimó un **valor unitario de terreno de 3,7 UF/m<sup>2</sup>**, determinado a partir del promedio de la muestra de compraventas recopiladas en el periodo 2012 -2013, correspondiente a predios urbanos ubicados en la comuna de Peñalolén con características normativas equivalentes. Este valor fue posteriormente **ajustado a la fecha de tasación retroactiva (año 2005)** utilizando el **Índice de Valor de la Vivienda Urbana (IVVU)** publicado por el **Banco Central de Chile**, y **amplificado en un 200%** en atención a la **ubicación privilegiada del inmueble**, la cual le otorga condiciones superiores de exposición, accesibilidad y plusvalía. Esta metodología permite reflejar de forma razonable la variación real de precios del suelo y edificaciones en el mercado inmobiliario nacional.

#### 5.4.2 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES (AÑO 2005).

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 2017.

**Tabla: Parámetros de valorización de construcciones – Año base 2005**

Construcción	Superficie (m <sup>2</sup> )	Año Construcción	Material	Vida Útil (años)	Antigüedad al 2005 (años)	Depreciación Aplicada
1	51	1984	Albañilería	50	21	21 %
2	60	1984	Albañilería	50	21	21 %
3	37	1984	Albañilería	50	21	21 %
4	23	1999	Albañilería	50	6	6 %

**Nota:** Para el cálculo del valor de las construcciones se aplicó el **50 % de la depreciación teórica** derivada de su antigüedad, considerando que la propiedad ha recibido **mantenciones periódicas observables** que han mitigado el desgaste natural. Esta aproximación busca reflejar de manera más fidedigna el **estado funcional real** de las edificaciones al momento de la tasación.

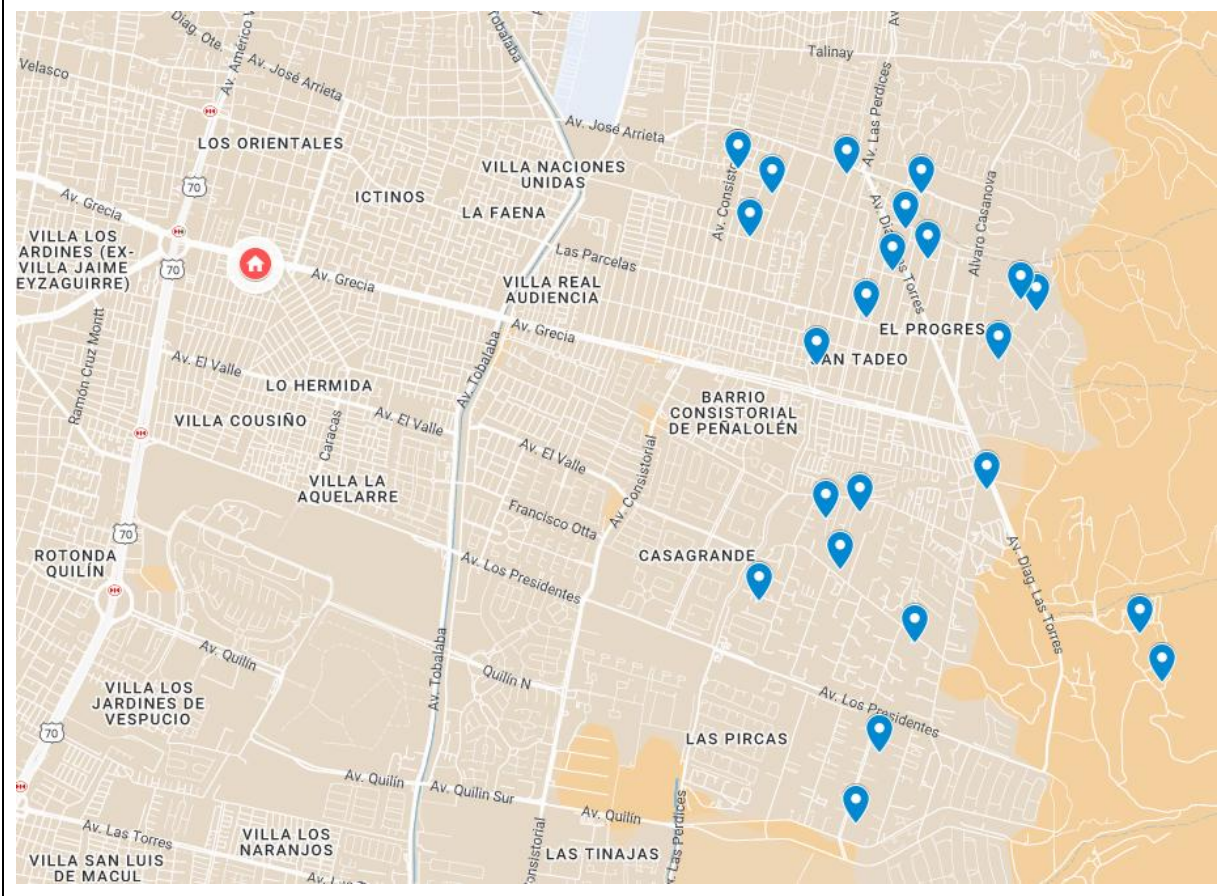
#### 5.5 VALORACIÓN COMERCIAL 2025.

##### 5.5.1 MUESTRA DE COMPRAVENTAS DE TERRENOS (AÑO 2025)

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

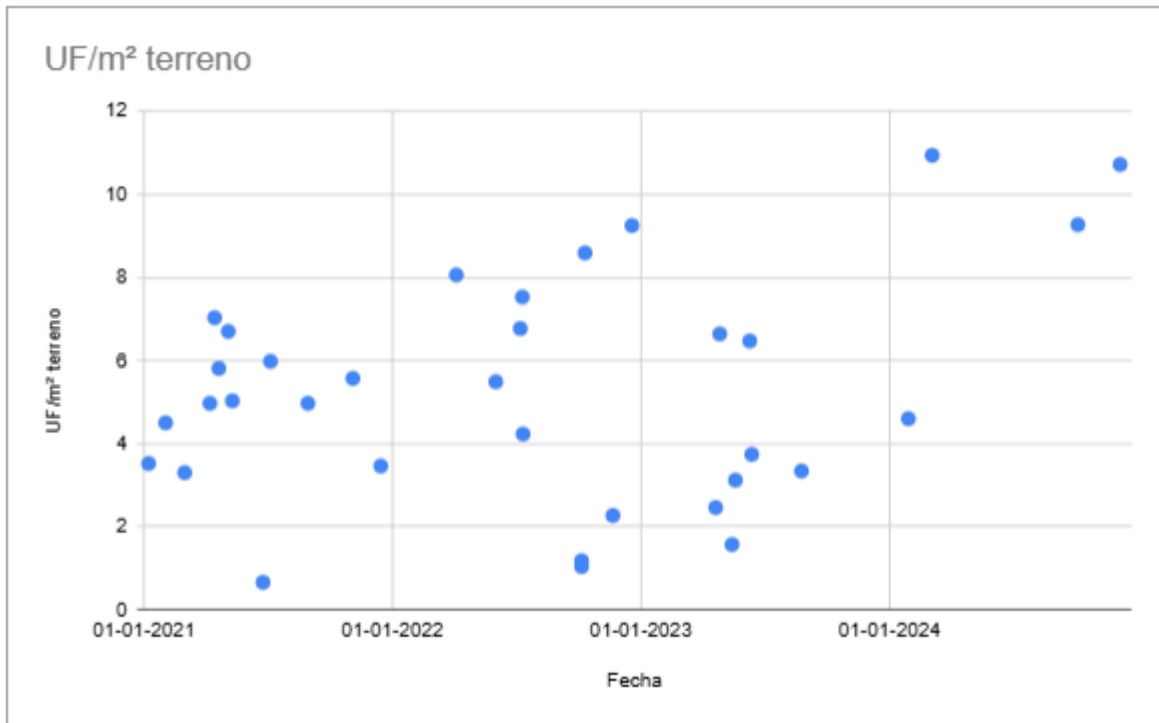
N°	Dirección	m <sup>2</sup> Terreno	Valor de Venta UF	Valor de Venta \$	UF/m <sup>2</sup> terreno	Destino	Rol	Avalúo	Fecha
1	ROCA VIVA 9822	104	1.138	42.000.000	10,94	Sitio Eriazo	9024—34	12.448.054	04-03-2024
2	LOS BAQUEANOS 9700	2.081	22.304	854.497.466	10,72	Sitio Eriazo	9022—16	221.901.056	05-12-2024
3	QUEBRADA VITOR 565	643	5.958	225.947.454	9,27	Sitio Eriazo	9008—6	102.301.953	04-10-2024
4	LOS CEREZOS 6233	3.455	31.951	1.117.518.49	9,25	Sitio Eriazo	9094—19	374.380.000	19/12/2022
5	ALVARO CASANOVA 2096	25.390	218.138	7.504.147.88	8,59	Sitio Eriazo	9066—374	1.243.881.490	11-10-2022
6	RIO CLARO 1745	1.290	10.396	330.000.000	8,06	Sitio Eriazo	9031—3	111.616.734	5/04/2022
7	LAS VERTIENTES 9811 LT 32 -B	200	1.505	50.000.000	7,53	Sitio Eriazo	9023—5	18.380.160	11/07/2022
8	ANTUPIREN 9613 LT 3	801	5.632	165.779.722	7,03	Sitio Eriazo	4000—3	62.866.649	15/04/2021
9	ALVARO CASANOVA 4182	4.002	27.109	899.811.920	6,77	Sitio Eriazo	9456—25	520.580.160	8/07/2022
10	ALVARO CASANOVA 4490	4.028	26.975	796.129.830	6,7	Sitio Eriazo	9456—37	523.962.240	5/05/2021
11	AV QUILIN 5662	10.036	66.679	2.387.066.19	6,64	Sitio Eriazo	8502—846	2.163.404.117	27-04-2023
12	PLAZOLETA DOS 5370 LT 26 MZ D	3.012	19.487	702.807.229	6,47	Sitio Eriazo	9001—39	457.016.605	10-06-2023
13	LAS CORTEZAS PONIENTE 1601	4000	23.901	710.520.324	5,98	Sitio Eriazo	9113—61	359.644.000	6/07/2021
14	ANTUPIREN 9613 LT 16	1.144	6.645	195.753.925	5,81	Sitio Eriazo	4000—16	89.810.454	21/04/2021
15	VALLE HERMOSO 8737	840	4.680	142.399.904	5,57	Sitio Eriazo	9132—31	107.671.872	4/11/2021
16	LOS TRONCOS 1300	4.008	22.000	719.595.140	5,49	Sitio Eriazo	9113—73	324.326.959	2/06/2022
17	NOVALIS 5735 CSC	398	2.000	59.074.180	5,03	Sitio Eriazo	10346—2	101.524.515	11/05/2021
18	LA CUMBRE 970	267	1.328	34.035.432	4,97	Sitio Eriazo	9055—68	24.537.514	8/04/2021
19	SENDERO DEL POLVO PC 11 STP	1.884	9.358	280.050.400	4,97	Sitio Eriazo	9066—397	113.164.344	30/08/2021
20	AV AMERICO VESPUCIO 4660 LT 1 -A	9.594	44.123	1.621.296.10	4,6	Sitio Eriazo	9124—76	988.033.068	29-01-2024
21	VALLE HERMOSO 8737	840	3.776	110.000.000	4,5	Sitio Eriazo	9132—31	107.671.872	2/02/2021
22	P RICO 6018	213	902	30.000.000	4,23	Sitio Eriazo	5375—22	45.122.921	12-07-2022
23	LOS TRONCOS 1241	4.003	14.970	399.046.086	3,74	Sitio Eriazo	9113—55	405.883.848	13-06-2023
24	QBDA DE SUCA 817	900	3.166	92.000.000	3,52	Sitio Eriazo	9006—16	115.362.720	8/01/2021
25	C 2 J PAVEZ ORTIZ 5545	1.097	3.800	112.886.106	3,46	Sitio Eriazo	9137—39	123.153.038	15/12/2021
26	ANTUPIREN 9521 CSC	663	2.216	80.000.000	3,34	Sitio Eriazo	4001—3	63.047.413	25-08-2023
27	AV. EL ALMENDRAL 6120 LOTE D 5	3.499	11.538	338.086.245	3,3	Sitio Eriazo	9093—17	459.747.606	2/03/2021
28	AV. JOSE ARRIETA 9841 LT 2 A	400	1.246	44.840.706	3,12	Sitio Eriazo	9113—402	72.309.908	20-05-2023
29	CALLE 19 1111	125	308	11.000.000	2,46	Sitio Eriazo	9257—23	20.533.040	21-04-2023
30	LOS CEREZOS 6233	3.455	7.843	272.612.529	2,27	Sitio Eriazo	9094—19	374.380.000	21/11/2022
31	EL BUEN CAMINO PC 19 ST 4	2.166	3.403	120.000.000	1,57	Sitio Eriazo	9066—349	146.717.972	15-05-2023
32	AV. DIAG. LAS TORRES 2700 LOTE 8 A	3.984	4.689	161.013.681	1,18	Sitio Eriazo	9066—370	16.900.925	6/10/2022
33	AV. DIAG. LAS TORRES 2700 LOTE 1 B	17.618	18.351	630.180.141	1,04	Sitio Eriazo	9066—369	74.739.080	6/10/2022
34	ANTUPIREN 10001 LTE	4.327	2.862	85.000.000	0,66	Sitio Eriazo	9066—194	64.976.396	25/06/2021

## Geolocalización de Predios



La ubicación del inmueble en estudio (ícono rojo) presenta una **ventaja locacional sostenida** respecto de los predios incluidos en la muestra comparativa (marcadores azules), los cuales se emplazan mayoritariamente en **sectores periféricos del oriente de Peñalolén**, alejados de ejes estructurantes y con **menor exposición comercial efectiva**. Dada esta diferencia estructural en términos de **accesibilidad, centralidad y potencial de renta**, se ha aplicado un **ajuste del 200%** sobre el valor unitario base del terreno, con el fin de reflejar de manera razonable la **plusvalía atribuible a su emplazamiento privilegiado sobre Avenida Grecia**.

### Evolutivo de Precios en el Tiempo



Para efectos de homologación en el escenario 2025, se ha considerado un **valor unitario de terreno de 16,61 UF/m<sup>2</sup>**, determinado a partir del **promedio de la muestra de compraventas actuales (5,54 UF/m<sup>2</sup>)**, correspondiente a predios urbanos ubicados en la comuna de **Peñalolén**, con características normativas equivalentes.

A fin de **reflejar adecuadamente la plusvalía derivada del emplazamiento del inmueble**, ubicado directamente sobre **Avenida Grecia**, con **acceso peatonal a estación de Metro** y **alta exposición comercial**, se ha aplicado un **ajuste del 200 %** sobre el valor base de los comparables. Esta corrección permite representar de forma más realista su **condición estratégica** y su **doble vocación habitacional-comercial** dentro del entorno urbano consolidado.

### 5.5.2 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.

Construcción	Superficie (m <sup>2</sup> )	Año Construcción	Material	Vida Útil (años)	Antigüedad al 2025 (años)	Depreciación Aplicada
1	51	1984	Albañilería	50	41	41 %
2	60	1984	Albañilería	50	41	41 %
3	37	1984	Albañilería	50	41	41 %
4	23	1999	Albañilería	50	26	41%

## 6. TASACIONES

### 1) ESCENARIO 2005

Para el **PREDIO 7006-3**, ubicado en la comuna de **PEÑALOLÉN**, con una superficie de **162 m<sup>2</sup>**, y según la información muestral de compraventas de **TERRENOS** y los resultados de la homologación de precios, su valor se estima en **\$10.683.792**, equivalentes a **599,4 UF**.

Para las **CONSTRUCCIONES en ALBAÑILERIA DE LADRILLO** ubicadas en el predio rol **7006-3**, con una superficie total de **171 m<sup>2</sup>**, y considerando el costo de reposición unitario junto con la depreciación correspondiente, el valor estimado asciende a **\$49.388.956**, equivalentes a **2.770,8 UF**.

En consecuencia, para la propiedad emplazada en el predio rol **predio 7006-3**, considerando tanto el valor del terreno como el de la construcción existente, se estima un valor total de **\$60.072.747**, equivalentes a **3.370,2 UF**.

Para esta propiedad, el **canon de arriendo mensual** estimado asciende a **\$225.273**, lo que equivale aproximadamente a **12,6 UF**

**NOTA:** Para la valorización en pesos chilenos (\$), se utilizó el valor de la **Unidad de Fomento (UF) vigente al 25 de octubre de 2005**, correspondiente a **\$17.824,80**.

### 2) ESCENARIO 2025

Para el **PREDIO 7006-3**, ubicado en la comuna de **PEÑALOLÉN**, con una superficie de **162 m<sup>2</sup>**, y según la información muestral de compraventas de **TERRENOS** y los resultados de la homologación de precios, su valor se estima en **\$105.294.410**, equivalentes a **2.690,6 UF**.

Para las **CONSTRUCCIONES en ALBAÑILERIA DE LADRILLO** ubicadas en el predio rol **7006-3**, con una superficie total de **171 m<sup>2</sup>**, y considerando el costo de reposición unitario junto con la depreciación correspondiente, el valor estimado asciende a **\$81.664.664**, equivalentes a **2.086,8 UF**.

En consecuencia, para la propiedad emplazada en el predio rol **7006-3**, considerando tanto el valor del terreno como el de la construcción existente, se estima un valor total de **\$186.959.074**, equivalentes a **4.777,4 UF**.

Para esta propiedad, el **canon de arriendo mensual** estimado asciende a **\$701.097**, lo que equivale aproximadamente a **17,9 UF**

**NOTA:** Para la valorización en pesos chilenos (\$), se utilizó el valor de la Unidad de Fomento (UF) vigente al **9 de mayo de 2025**, correspondiente a **\$39.133,92**.

7. ANEXOS

ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2025.



Página 1 de 1  
Fecha de emisión: 24 de Abril de 2025

**CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL**

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025

Comuna	:	PENALOLEN
Número de ROL de Avalúo	:	07006-00003
Dirección	:	AVENIDA GRECIA 6151 LO HERMIDA 3
	:	SECTOR
Destino del bien raíz	:	COMERCIO
<hr/>		
<b>AVALÚO TOTAL</b>	<b>:\$</b>	<b>63.467.274</b>
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:\$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:\$	63.467.274

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.

Por Orden del Director



CERTIFICADO GRATUITO

**ANEXO 2: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL DETALLADO.**



**AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD**

DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	AVENIDA GRECIA 6151
COMUNA	PENALOLEN
UBICACION	Urbano
DESTINO	Comercio
ROL	7006-3
AVALUO FISCAL	\$62,161,894
AVALUO EXENTO	\$0
AVALUO AFECTO	\$62,161,894
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	\$165,817
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	162 Metros cuadrados

**DESCRIPCION - 1**


SUPERFICIE CONSTRUIDA	51 Metros Cuadrados
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1984
MATERIAL	ALBAÑILERIA DE LADRILLO DE ARCILLA, PIEDRA, BLOQUE DE CEMENTO U
CALIDAD	MEDIA INFERIOR
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	HABITACIONAL

**DESCRIPCION - 2**

SUPERFICIE CONSTRUIDA	60 Metros Cuadrados
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1984
MATERIAL	ALBAÑILERIA DE LADRILLO DE ARCILLA, PIEDRA, BLOQUE DE CEMENTO U
CALIDAD	MEDIA INFERIOR
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	COMERCIO

DEPORTE Y RECREACIÓN	28
INDUSTRIA	50
CULTO	110
BODEGA Y ALMACENAJE	2,139
EDUCACIÓN Y CULTURA	151
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	20
ESTACIONAMIENTO	1,620
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	10
HOTEL, MOTEL	1
AGRICOLA	35

### ANEXO 3: FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022.

 <b>FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022</b>	
<b>IDENTIFICACIÓN DEL AH</b>	
REGIÓN:	METROPOLITANA DE SANTIAGO
NOMBRE DE LA COMUNA:	PEÑALOLÉN
CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA:	H B B 19
TIPO DE EMPLAZAMIENTO:	URBANA
<p>EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO HBB019, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR URBANO DE LA COMUNA DE PEÑALOLÉN, SU USO PREDOMINANTE CORRESPONDE A HABITACIÓN, SU CATEGORÍA CONSTRUCTIVA ES BAJA Y SU NIVEL DE DENSIFICACIÓN ES BAJO.</p> <p>OBSERVACIONES Y/O CARACTERÍSTICAS:</p> <p>AREA RESIDENCIAL CONSOLIDADA.</p>	
<b>INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL</b>	
<b>TIPO DE IPT VIGENTE AL 30 DE JUNIO DE 2021</b> <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)	<b>OBSERVACIONES</b> 
<b>CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>	
<p><b>Nota:</b> Las condiciones particulares del AH señaladas, se encuentran consideradas en el valor unitario de terreno definido para los predios del área.</p>	
<b>FORMA</b> ESTA AH ESTÁ CONFORMADA PREDOMINANTEMENTE POR <b>PREDIOS DE FORMA:</b> <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <b>OBSERVACIONES</b> TERRENO PLANOS	<b>TOPOGRAFÍA</b> ESTA AH ESTÁ CONFORMADA PREDOMINANTEMENTE POR <b>PREDIOS DE TOPOGRAFÍA:</b> <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR
<b>RESTRICCIONES</b>	
<input checked="" 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 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	
<b>OBSERVACIONES</b> PRC DENOMINA COMO ZONA CONSOLIDADA RESIDENCIAL R2 Y Z-SM1, USOS PERMITIDOS VIVIENDA, EQUIPAMIENTO Y TRANSPORTE. SUS RESTRICCIONES ESTÁN DETALLADAS EN ORDENANZA PRC. ADEMÁS, EL PRMS LO DISTINGUE COMO ÁREA DE PROTECCIÓN POR CERCANÍA AL AERÓDROMO EULOGIO SÁNCHEZ ERRÁZURIZ DE LA COMUNA DE LA REINA.	

## ANEXO 4: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN.



Nº Certificado: 3191643

### Informe Situación de Inmueble

Santiago, 24 de Abril de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en AVENIDA GRECIA 6151 LO HERMIDA 3 SECTOR de la comuna de PEÑALOEN, Rol de Avalúo N° 07006-00003 se encuentra **NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU RM.**

Se extiende el presente informe a solicitud NIBALDO JESÚS VALDÉS VELOSO, para ser presentado en 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 AVENIDA GRECIA 6151 LO HERMIDA 3 SECTOR de la comuna de PEÑALOEN, Rol de Avalúo N° 07006-00003, emitido en: Santiago, 24 de Abril de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet  
Nº Certificado: 3191643

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



Página 1 de 1  
Fecha de emisión: 24 de Abril de 2025

### DOCUMENTO DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ

24 de Abril de 2025

Datos generales		
Comuna	:	PENALOEN
Número de ROL de Avalúo	:	07006-00003
Dirección	:	AVENIDA GRECIA 6151 LO HERMIDA 3 SECTOR
Ubicación	:	URBANA
Destino del bien raíz	:	COMERCIO
Serie	:	NO AGRÍCOLA
Avalúos del bien raíz del PRIMER SEMESTRE DE 2025 para determinar las contribuciones		
Avalúo Total	\$	63.467.274
Avalúo exento de Impuesto	\$	0
Avalúo afecto a Impuesto	\$	63.467.274
Año de término de exención		
Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE DE 2025		
Contribución neta	\$	165.332
Sobretasa sitios no edificados	\$	0
Adicional 0,025% Avalúo afecto	\$	3.967
Sobretasa del 0,275%	\$	0
Cuota de aseo municipal	\$	0
Contribución total	\$	169.299
<b>Avalúo total actualizado al 24-04-2025 \$</b>		<b>63.467.274</b>

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.

DOCUMENTO GRATUITO

## 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