

INFORME DE TASACIÓN PROPIEDAD

ROL: 1600-32
PARCELA 29 LOTE 2 P.P. PRES. FREI B.
COMUNA DE LA CALERA
REGIÓN DE VALPARAÍSO



MAYO 2025

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

VIVIANA FUENTES NAVARRETE
Asistente Técnico

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO.	3
1. OBJETIVO DEL INFORME.	4
2. CRITERIOS, NORMAS APLICADAS, CERTIFICADOS Y FUENTES DE INFORMACIÓN.	5
3. ANTECEDENTES LEGALES DE LAS PROPIEDADES.	6
3.1 DOMINIO VIGENTE.	6
3.2 PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES AL DOMINIO.	6
3.3 EXPROPIACIONES DE TERRENO.	6
4. PROPIEDAD UBICADA EN LA CALERA ROL 1600-32.	7
4.1 DESCRIPCIÓN COMUNA DE LA CALERA.	7
4.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.	9
4.3 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.	10
4.4 REGISTRO EN EL SII	11
4.5 DESCRIPCIÓN DEL PREDIO.	12
4.6 USOS PERMITIDOS	13
4.7 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.	13
4.8 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.	14
4.9 DERECHOS DE AGUA.	14
5. METODOLOGÍA DE TASACIÓN.	15
6. RESULTADO TASACION.	16
7. ANEXOS	20
ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2025.	20
ANEXO 2: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL DETALLADO.	21
ANEXO 3: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN.	22
ANEXO 4: CERTIFICADOS DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ SII.	23
ANEXO 5: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR.	24

RESUMEN EJECUTIVO.

El presente informe tiene por objeto determinar el **valor comercial** de la **Parcela 29, Lote 2, P.P. Presidente Frei B**, ubicada en la **comuna de La Calera, Rol de Avalúo 1600-32**, la cual posee una **superficie total de 2,05 hectáreas** conforme a los antecedentes proporcionados por el Servicio de Impuestos Internos.

La propiedad se encuentra destinada a uso agrícola y presenta actualmente cultivos de paltos (Persea americana) en régimen de plantación permanente, con una **antigüedad estimada de 25 años**, aspecto que deberá ser complementado en terreno. La topografía del predio es predominantemente **plana** y de **buen acceso**, conectándose a través de caminos secundarios a la vialidad principal pavimentada.

El predio cuenta con **derechos de aprovechamiento de aguas** inscritos, esenciales para el desarrollo agrícola y cuyo valor económico deberá ser considerado separadamente del terreno. La infraestructura complementaria existente corresponde a una **cabaña de madera en estado regular pero funcional**, y **cierres perimetrales** que se encuentran en **buen estado de conservación**.

Según la **Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de La Calera**, el bien raíz se emplaza fuera del límite urbano, destinados a actividades agrícolas, sin restricciones urbanísticas que condicionen su explotación actual.

El mejor y mayor uso identificado para la propiedad corresponde al desarrollo agrícola especializado en el cultivo de paltas, actividad coherente tanto con las características edafoclimáticas del sector como con la demanda de mercado observada en la región. La valorización económica de la parcela considerará de manera independiente:

- El **valor del suelo agrícola**.
- El **valor de los derechos de aprovechamiento de agua**.
- Las **mejoras existentes**.

La metodología empleada se basó en el enfoque comparativo para el valor residual del predio y los derechos de aprovechamiento de aguas y el enfoque por ingreso para determinar el VAN del flujo de caja neto de la producción de paltas.

1. OBJETIVO DEL INFORME.

El presente informe tiene por objetivo determinar el **valor comercial actual** de la **Parcela 29, Lote 2, P.P. Presidente Frei B**, identificada con **Rol de Avalúo N°1600-32**, ubicada en la comuna de **La Calera**, región de **Valparaíso**.

La tasación considera la estimación del valor de mercado del inmueble en su conjunto, lo cual incluye:

- El **valor del terreno agrícola**.
- El **valor económico de los derechos de aprovechamiento de aguas** asociados al predio.
- Las **mejoras existentes**, consistentes principalmente en cierres perimetrales e infraestructura básica de uso agrícola.

La finalidad del presente informe es proporcionar una valoración técnica objetiva y fundada, destinada a servir como base para decisiones de orden comercial, conforme a los principios generales de tasación, los antecedentes catastrales disponibles y la normativa vigente aplicable.

El trabajo ha sido desarrollado conforme a criterios de razonabilidad técnica, bajo los estándares habitualmente aceptados para la valorización de bienes raíces agrícolas en Chile.

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 Valparaíso** – 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*.
- **Certificado de No Expropiación** – *Anexo 3*.
- **Certificado de Antecedentes de Bien Raíz – SII** – *Anexo 4*.

c) Otros documentos o fuentes de información. (Visita a Terreno)

- **Inspección personal de la propiedad, realizada el día viernes 18 de abril de 2025.**

3. ANTECEDENTES LEGALES DE LAS PROPIEDADES.

3.1 DOMINIO VIGENTE.

No se tuvo a la vista la documentación de respaldo, como copias autorizadas de la inscripción vigente o certificados actualizados del Conservador de Bienes Raíces, por lo que esta información se consigna sobre la base de los antecedentes entregados por **don Mario Osorio**, propietario del predio.

3.2 PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES AL DOMINIO.

No se tuvo a la vista la documentación de respaldo, como copias autorizadas de la inscripción vigente o certificados actualizados del Conservador de Bienes Raíces, por lo que esta información se consigna sobre la base de los antecedentes entregados por **don Mario Osorio**, propietario del predio.

3.3 EXPROIACIONES DE TERRENO.

De acuerdo con el **Certificado de No Expropiación N° 3193406**, emitido el **28 de abril de 2025** por el **Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) de la Región de Valparaíso**, el inmueble ubicado en **Parcela 29, Lote 2, P.P. Presidente Frei B**, comuna de **La Calera**, **Rol de Avalúo N° 01600-00032**, **no se encuentra afecto a procesos de expropiación vigentes** por parte de dicho organismo.

Se adjunta copia del certificado respectivo en el **Anexo 3** de este informe

4. PROPIEDAD UBICADA EN LA CALERA ROL 1600-32.

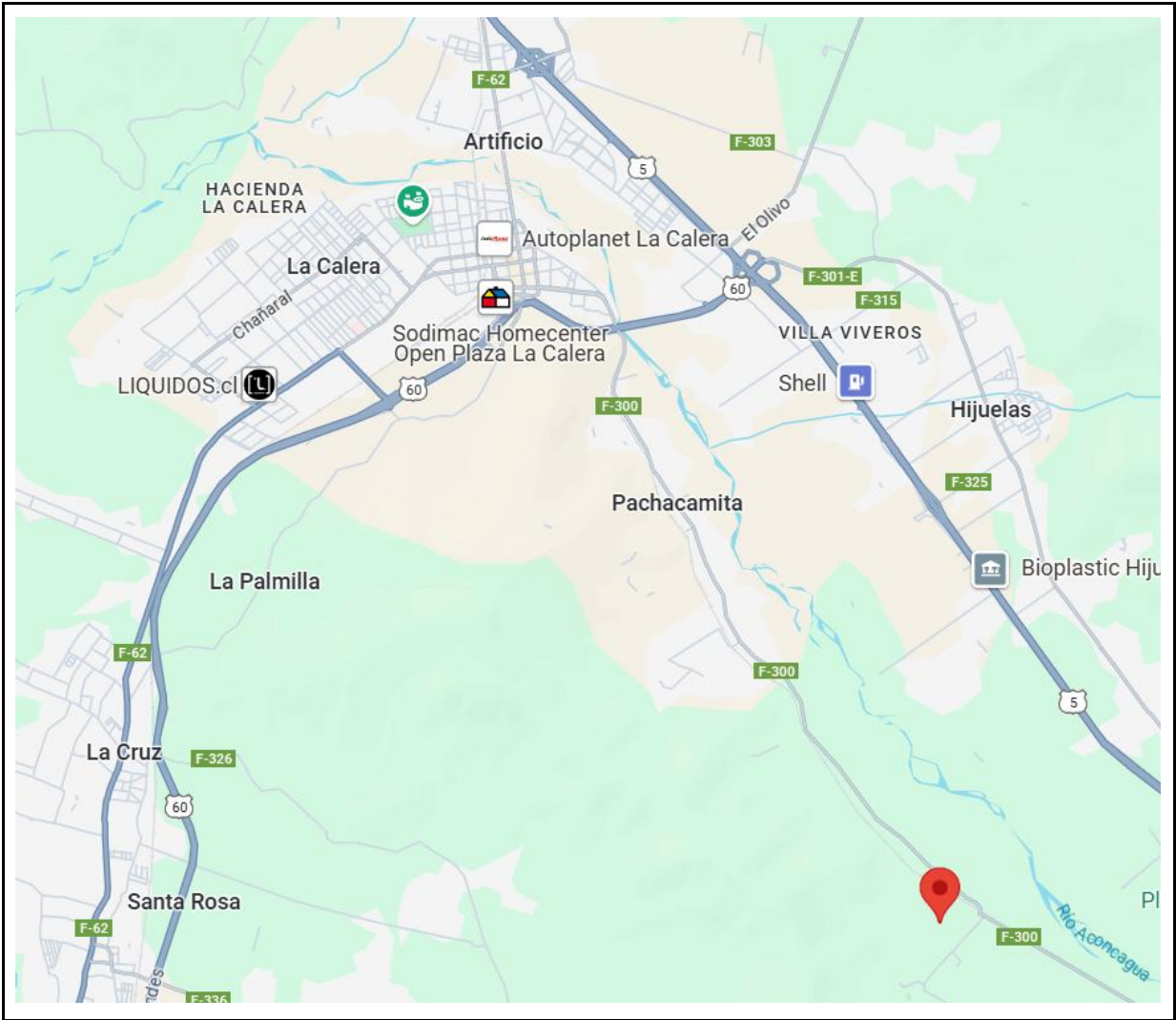
4.1 DESCRIPCIÓN COMUNA DE LA CALERA.

La comuna de **La Calera** se encuentra ubicada en la **Región de Valparaíso**, en la zona central de Chile, aproximadamente a 118 kilómetros al noroeste de Santiago. Limita al norte con la comuna de **Nogales**, al este con **Hijuelas**, al sur con **La Cruz**, y al oeste con **Quillota**.

La Calera constituye un centro urbano regional consolidado, caracterizado por una estructura predominantemente **habitacional, comercial e industrial ligera**, que ha experimentado un crecimiento sostenido en las últimas décadas. Su localización estratégica, próxima a la Ruta 5 Norte y a importantes centros logísticos, ha favorecido su desarrollo como nodo de conexión regional.

De acuerdo con el **Plan Regulador Comunal de La Calera**, aprobado mediante **Decreto Alcaldicio N° 831/1991** y modificado por sucesivas actualizaciones, el desarrollo urbano ha priorizado una zonificación mixta, equilibrando usos residenciales, comerciales, de equipamiento y de vialidad estructurante.

La planificación urbana vigente enfatiza la integración armónica del tejido residencial, el fortalecimiento de la conectividad intercomunal y el uso eficiente del suelo, prestando especial atención a las zonas de transición entre las áreas urbanas consolidadas y las áreas rurales colindantes.



[Google Maps](#)

4.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.

La propiedad objeto de tasación corresponde a un **bien raíz de ubicación urbana** según registro de avalúo fiscal, situado en la comuna de **La Calera, Región de Valparaíso**, con **destino agrícola**, compuesto por **una unidad tasable** conforme a la clasificación vigente del **Servicio de Impuestos Internos (SII)**.

Cabe señalar que, si bien el Certificado de Avalúo Detallado indica ubicación urbana, de acuerdo con la naturaleza del predio y su clasificación en catastro legal y físico, su emplazamiento corresponde a una zona rural.

De acuerdo con los antecedentes catastrales vigentes consultados a la fecha de emisión del presente informe (**abril de 2025**), la información correspondiente al inmueble es la siguiente:

Concepto	Información
Dirección	Parcela 29, Lote 2, P.P. Presidente Frei B
Rol de Avalúo	1600-32
Avalúo Fiscal Total	\$43.518.213
Avalúo Exento	\$43.518.213
Avalúo Afecto	\$0
Ubicación	Urbano
Contribuciones	Exento de pago de contribuciones
Destino del Bien Raíz	Agrícola
Superficie de Suelo	2,05 hectáreas
Tipo de Suelo	Tercera de Riego

La información precedente ha sido obtenida a partir de los certificados de avalúo fiscal y avalúo detallado emitidos por el **Servicio de Impuestos Internos (SII)**, sistemas digitales oficiales utilizados como fuente documental para la elaboración del presente informe.

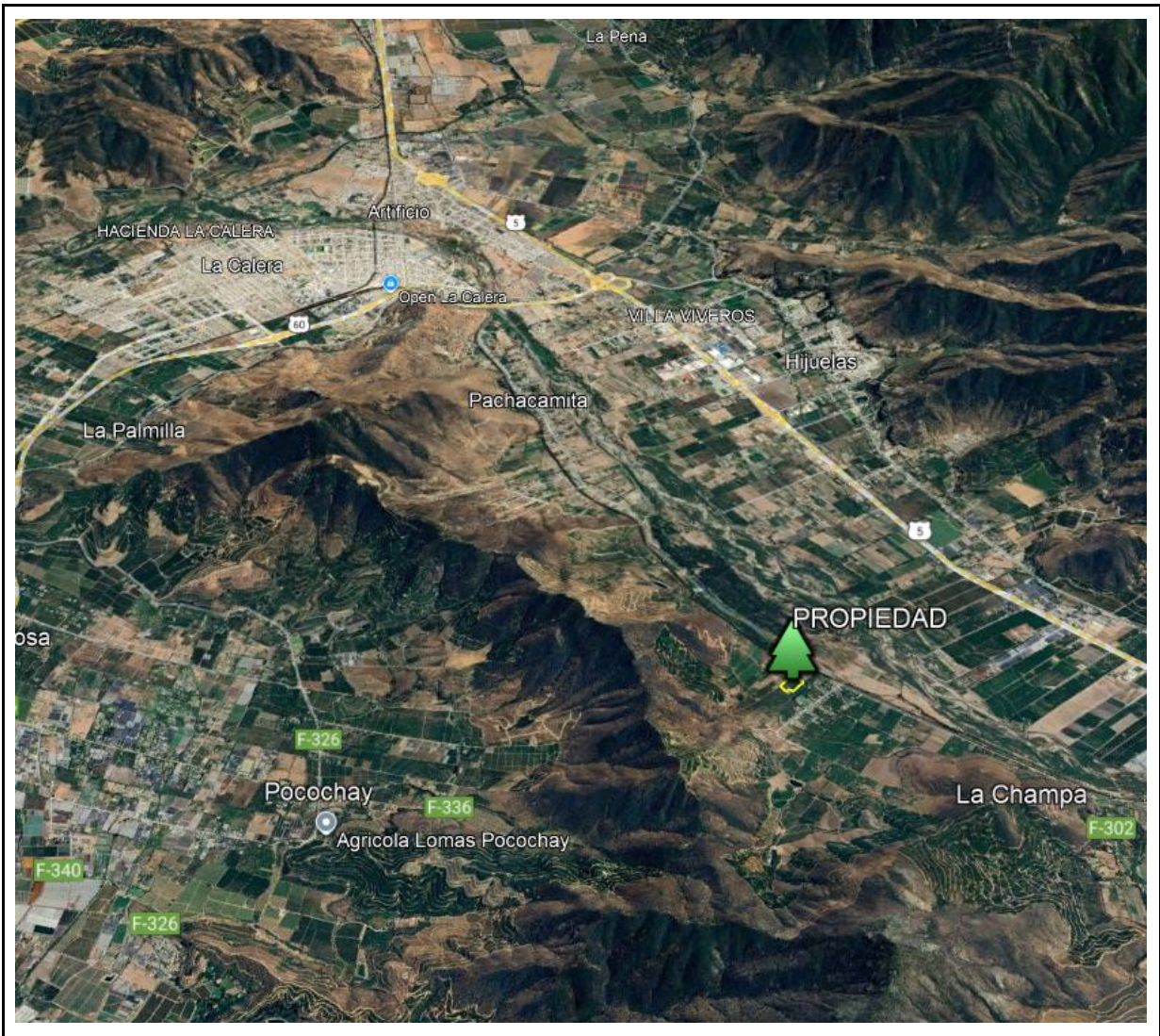
Sin embargo, de acuerdo al levantamiento de terreno, la superficie útil es de 19137 m², debido a que se cedió parte del predio al propietario colindante, una superficie aproximada de 1.637 m²

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.

El predio se encuentra ubicado en el sector nororiente de la comuna de **La Calera, Región de Valparaíso**, correspondiendo a una **zona rural** de destinación agrícola, y se localiza aproximadamente en las coordenadas geográficas **-32.838436 de latitud** y **-71.150939 de longitud**.

De acuerdo con el **Plan Regulador Comunal de La Calera**, aprobado mediante **Decreto Alcaldicio N° 831/1991** y sus modificaciones posteriores, el inmueble no se emplaza dentro del límite urbano consolidado, manteniendo su clasificación como **terreno de carácter agrícola**. A la fecha, no existen instrumentos de planificación territorial que alteren su condición catastral rural. Su localización otorga una adecuada conectividad con la ciudad de La Calera, a través de caminos rurales de ripio compactado que enlazan con la vialidad estructurante comunal.



[Google Maps](#)

La propiedad se emplaza en un entorno de carácter predominantemente **rural**, conformado por **parcelas agrícolas en producción**, caminos de ripio y áreas de uso agropecuario. El acceso principal se realiza a través de vías rurales de ripio compactado, que enlazan con la red vial estructurante de la comuna de La Calera.

En las inmediaciones, hacia el sector suroriente, se observa la presencia de **zonas habitacionales consolidadas**, aunque el predio mantiene su inserción en un entorno netamente agrícola. Los servicios urbanos, tales como comercio, salud y educación, se concentran en el área urbana de La Calera, situada a aproximadamente **5 kilómetros** del inmueble.

No se identifican centros urbanos inmediatos ni infraestructura de transporte masivo en el entorno directo de la propiedad.

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 CALERA	Rol Predial	1600-32
Dirección o Nombre de la Propiedad	PARCELA 29 LOTE 2 P.P. PRES FREI B		
Ubicación	RURAL	Reavalúo	RAV AGRICOLA 2024
Destino	AGRICOLA		

Catastro Valorizado

Avalúo Total	\$43.518.213
Avalúo Afecto	\$0
Avalúo Exento	\$43.518.213

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 DEL PREDIO.

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



El predio presenta una **forma rectangular regular**, con frente hacia una **calle local sin nombre**, que probablemente corresponde a una **servidumbre de tránsito** o vía de acceso agrícola, la cual conecta posteriormente con ruta **F - 300**. Su geometría favorece el **uso eficiente del suelo agrícola**, manteniendo además **potencial para subdivisiones rurales** compatibles con la normativa vigente.

La **topografía** del terreno es **prácticamente plana**, con una **ligera pendiente natural inferior al 0,3%**, sin accidentes geográficos relevantes. Esta condición facilita su aprovechamiento agrícola y permite un drenaje natural adecuado, sin necesidad de grandes movimientos de tierra.

Respecto de la **accesibilidad**, la propiedad se conecta a la red vial principal mediante una **calle de tierra o ripio** de carácter local, apta para tránsito vehicular menor y maquinaria agrícola, asegurando **conectividad operativa** hacia las vías pavimentadas principales de la comuna.

El bien raíz cuenta con **infraestructura básica de servicios**, incluyendo **suministro de energía eléctrica** proveniente de la red pública, a través de un **transformador de propiedad privada**, y abastecimiento de agua mediante **pozo profundo**. El entorno inmediato mantiene un **carácter netamente rural agrícola**, sin urbanización consolidada.

4.6 USOS PERMITIDOS

El uso principal permitido para el terreno corresponde al **desarrollo de actividades agrícolas tradicionales**, tales como el **cultivo de frutales, hortalizas, producción primaria agropecuaria** y otras actividades complementarias relacionadas al sector agrícola. Asimismo, se permite la **construcción de infraestructura de apoyo agrícola**, incluyendo **bodegas, estanques de acumulación de aguas, instalaciones de riego, viviendas para trabajadores agrícolas y obras menores de captación de recursos hídricos**, conforme a la normativa vigente aplicable a suelos rurales.

Actualmente, **no existen instrumentos de planificación territorial que habiliten la urbanización** de la propiedad o su **subdivisión predial urbana**, manteniéndose su clasificación como **suelo agrícola** bajo las disposiciones establecidas en el **Plan Regulador Comunal de La Calera** y las normativas generales de ordenamiento territorial rural.

Actualmente, no se encuentran autorizados usos urbanos o industriales incompatibles con la actividad agrícola del terreno, manteniéndose las restricciones propias de suelo rural establecidas por la normativa vigente.

4.7 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.

El bien raíz cuenta con **suministro de energía eléctrica proveniente de la red pública**, a través de un **transformador de propiedad privada** instalado en el predio para su conexión y distribución interna. El abastecimiento de agua se realiza mediante un **pozo profundo** de aproximadamente **40 metros de profundidad**. El inmueble **no dispone de conexión a redes públicas de alcantarillado ni de recolección de residuos**, recurriendo a soluciones individuales. El entorno inmediato corresponde a **parcelas agrícolas y predios rurales**, sin urbanización consolidada ni infraestructura urbana extendida.

4.8 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.

En la propiedad se encuentra una **construcción de carácter auxiliar**, no registrada oficialmente en el catastro del **Servicio de Impuestos Internos (SII)**, cuya superficie estimada es de aproximadamente **20 a 25 metros cuadrados**.

La edificación corresponde a una **estructura de madera de un piso**, destinada principalmente a **uso agrícola o de almacenamiento rural**, más que a vivienda permanente. Presenta un **buen estado estructural** en términos de estabilidad general, aunque con **deficiencias evidentes de mantención y limitaciones de habilitación funcional**.

Para efectos de valorización mediante el método de **costo de reposición depreciado**, se ha considerado un **factor de depreciación técnica del 70%**, atendido su materialidad, antigüedad aparente, estado de conservación y uso efectivo.

El inmueble se integra a la explotación agrícola del predio, sirviendo de apoyo operativo a las actividades rurales desarrolladas en el mismo.

N°	Año de construcción	Material predominante	Calidad	Superficie (m ²)
1	sin data	Madera	Inferior	25

4.9 DERECHOS DE AGUA.

La propiedad cuenta con **derechos de aprovechamiento de aguas** inscritos a nombre del propietario, asociados a un **pozo profundo** habilitado para el abastecimiento del predio. El caudal de extracción inscrito es de **2,3 litros por segundo**. La existencia y operatividad del pozo constituyen un elemento fundamental para el sustento agrícola del inmueble, asegurando el riego de cultivos y el abastecimiento básico del predio.

5. METODOLOGÍA DE TASACIÓN.

El presente informe contempla la tasación del inmueble a la **fecha de emisión del informe, mayo de 2025**, utilizando un enfoque técnico aplicable a bienes raíces agrícolas, conforme a los lineamientos de la **Norma Chilena NCh 3658/1:2021** y las buenas prácticas nacionales de valorización rural.

La estimación del **valor comercial** del predio se desarrolló aplicando el siguiente enfoque:

Enfoque por Ingresos:

Aplicado para valorar el **componente productivo agrícola** del inmueble, considerando el valor actual de los flujos futuros netos estimados derivados de la **producción de paltos** en régimen.

Enfoque por Comparación

Utilizado para calcular el valor residual del predio más los derechos de aprovechamiento de aguas.

De esta forma, la expresión financiera que entrega el valor final del predio es:

$$\text{Valor del Predio} = \sum_{t=1}^n \frac{FCN_t}{(1+r)^t} + \frac{VR}{(1+r)^n}$$

Donde:

- FCN_t : Flujo de Caja Neto del año t
- r : Tasa de descuento anual
- n : Número de años del horizonte de evaluación
- VR : Valor residual del predio al final del año n.

Por otro lado, para la estimación del arriendo se utiliza la expresión del valor presente de una perpetuidad es:

$$R = \text{Valor de Tasación (Valor Presente)} * r$$

Donde R : representa el **canon de arriendo anual** constante que genera la propiedad, En este caso, el valor de arriendo anual

6. RESULTADO TASACION

Se ha estimado un valor unitario de **239 UF por litro por segundo (UF/l/s)** para los **derechos de aprovechamiento de aguas subterráneas** y de **0,12 UF por metro cuadrado (UF/m²)** para la **tierra agrícola**, ambos determinados mediante el **método de comparación directa**. Estas cifras reflejan condiciones de mercado vigentes para predios frutales productivos en la zona de La Calera.

El **valor comercial total del inmueble** resulta de la integración de los **flujos netos proyectados por explotación agrícola**, el **valor residual de la tierra** y el **valor individualizado de las obras complementarias** detectadas. Los resultados consolidados se presentan para **tres escenarios de simulación**, los cuales permiten analizar el comportamiento del predio bajo distintas condiciones técnicas y operativas.

La **memoria técnica completa**, con el desarrollo detallado de supuestos y parámetros, puede ser consultada en el siguiente enlace: **Memoria Estimaciones La Calera**.

A continuación, se presentan los **tres escenarios modelados** para la tasación:

Escenario 1: 9 toneladas de producción por Ha

PARAMETROS SIMULACIÓN	
Producción / Has / Año	9 toneladas
% Calibre Pequeño	30% de la producción
% Calibre Grande (\$/kg)	70% de la producción
Precio Calib Peq (\$/kg)	2.500 \$ obtenido de ODEPA (mercado Quillota)
Precio Calib Grand	2.900 \$ obtenido de ODEPA (mercado Quillota)
Superficie	1,917 Has
N° de Períodos	15 años Vida util restante de la plantación
Tasa de descuento anual	10%
Valor Residual del Predio	102.556.994 Estimado por comparación en la hoja 5

Resultados

Valor actual FCN	230.102.299
VAN del Valor Residual Predio	24.551.329
VAN de Parcela	254.653.628

Canon de Arriendo (anual)	25.465.363
Canon de Arriendo (mensual)	2.122.114

Margen Anual del Arrendatario	7.782.100
Margen Mensual del Arrendatario	648.508

Escenario 2: : 12 toneladas de producción por Ha

PARAMETROS SIMULACIÓN	
Producción / Has / Año	12 toneladas
% Calibre Pequeño	30% de la producción
% Calibre Grande (\$/kg)	70% de la producción
Precio Calib Peq (\$/kg)	2.500 \$ obtenido de ODEPA (mercado Quillota)
Precio Calib Grand	2.900 \$ obtenido de ODEPA (mercado Quillota)
Superficie	1,917 Has
N° de Períodos	15 años Vida util restante de la plantación
Tasa de descuento anual	10%
Valor Residual del Predio	102.556.994 Estimado por comparación en la hoja 5

Resultados	
Valor actual FCN	340.752.094
VAN del Valor Residual Predio	24.551.329
VAN de Parcela	365.303.423
Canon de Arriendo (anual)	36.530.342
Canon de Arriendo (mensual)	3.044.195
Margen Anual del Arrendatario	12.704.900
Margen Mensual del Arrendatario	1.058.742

Escenario 3: 15 toneladas de producción por Ha

PARAMETROS SIMULACIÓN	
Producción / Has / Año	15 toneladas
% Calibre Pequeño	30% de la producción
% Calibre Grande (\$/kg)	70% de la producción
Precio Calib Peq (\$/kg)	2.500 \$ obtenido de ODEPA (mercado Quillota)
Precio Calib Grand	2.900 \$ obtenido de ODEPA (mercado Quillota)
Superficie	1,917 Has
N° de Períodos	15 años Vida útil restante de la plantación
Tasa de descuento anual	10%
Valor Residual del Predio	102.556.994 Estimado por comparación en la hoja 5

Resultados

Valor actual FCN	451.401.889
VAN del Valor Residual Predio	24.551.329
VAN de Parcela	475.953.218

Canon de Arriendo (anual)	47.595.322
Canon de Arriendo (mensual)	3.966.277

Margen Anual del Arrendatario	17.627.701
Margen Mensual del Arrendatario	1.468.975

7. ANEXOS

ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2025.



Página 1 de 1
Fecha de emisión: 23 de Abril de 2025

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025

Comuna	:	LA CALERA
Número de ROL de Avalúo	:	01800-00032
Dirección	:	PARCELA 29 LOTE 2 P.P. PRES FREI B
Destino del bien raíz	:	AGRICOLA
<hr/>		
AVALÚO TOTAL	:\$	43.518.213
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:\$	43.518.213
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:\$	0

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	PARCELA 29 LOTE 2 P.P. PRES FREI B
COMUNA	LA CALERA
UBICACION	Urbano
DESTINO	Agrícola
RDL	1600-32
AVALUO FISCAL	\$42,623,128
AVALUO EXENTO	\$42,623,128
AVALUO AFECTO	\$0
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	No paga contribuciones

DESCRIPCION - 1

SUPERFICIE SUELO	2.05 Hectareas
UBICACION	URBANO
TIPO DE SUELO	TERCERA DE RIEGO

DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA

HABITACIONAL	38
SITIO ERIAZO	23
AGRICOLA	48

DETALLE DE DESTINOS DE LA CALERA

ESTACIONAMIENTO	14
SALUD	9
CULTO	43
SITIO ERIAZO	772
HABITACIONAL	16,173
COMERCIO	408
INDUSTRIA	31
OTROS NO CONSIDERADOS	75
OFICINA	29
EDUCACION Y CULTURA	43
BODEGA Y ALMACENAJE	40
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	4
HOTEL, MÓTEL	7
ADMINISTRACION PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	4
DEPORTE Y RECREACION	11
AGRICOLA	447
AGROINDUSTRIAL	1

ANEXO 3: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN.



Nº Certificado: 3193406

Informe Situación de Inmueble

Valparaíso, 28 de Abril de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en PARCELA 29 LOTE 2 P.P. PRES FREI B de la comuna de CALERA, Rol de Avalúo N° 01600-00032 se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU de Valparaíso.

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 PARCELA 29 LOTE 2 P.P. PRES FREI B de la comuna de CALERA, Rol de Avalúo N° 01600-00032, emitido en: Valparaíso, 28 de Abril de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet
Nº Certificado: 3193406

ANEXO 4: CERTIFICADOS DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ SII.



Página 1 de 1
Fecha de emisión: 23 de Abril de 2025

DOCUMENTO DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ

23 de Abril de 2025

Datos generales

Comuna	: LA CALERA
Número de ROL de Avalúo	: 01600-00032
Dirección	: PARCELA 29 LOTE 2 P.P. PRES FREI B
Ubicación	: RURAL
Destino del bien raíz	: AGRÍCOLA
Serie	: AGRÍCOLA

Avalúos del bien raíz del PRIMER SEMESTRE DE 2025 para determinar las contribuciones

Avalúo Total	\$	43.518.213
Avalúo exento de Impuesto	\$	43.518.213
Avalúo afecto a Impuesto	\$	0
Año de término de exención		

Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE DE 2025

Contribución neta	\$	0
Sobretasa sitios no edificados	\$	0
Adicional 0,025% Avalúo afecto	\$	0
Sobretasa del 0,275%	\$	0
Cuota de aseo municipal	\$	0
Contribución total	\$	0

Avalúo total actualizado al 23-04-2025 \$ 43.518.213

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 5: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR.

Como Perito Tasador suscrito declaro:

- Estar registrado como Perito Tasador en la **Ilustre Corte de Apelaciones de Valparaíso** 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