

INFORME DE TASACIÓN PROPIEDADES

ROL: 6672-24
LAS ENCINAS 2892 EX 2890
COMUNA DE CONCHALÍ
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 CONCHALÍ – ROL 6672-24.	10
4.1 DESCRIPCIÓN COMUNA DE CONCHALÍ.	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	14
4.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.	14
4.7 USOS PERMITIDOS.	16
4.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.	17
4.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.	18
5. TASACIÓN DE PROPIEDADES.	20
5.1 METODOLOGÍA DE TASACIÓN.	20
5.2 VALORACIÓN COMERCIAL.	21
5.2.1 MUESTRA DE COMPRAVENTAS DE TERRENOS.	21
5.2.2 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES – AÑO 2017	23
5.2.3 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES – AÑO 2025	23
6. RESULTADO TASACIONES	24

7. ANEXOS	26
ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2025.	26
ANEXO 2: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL DETALLADO.	27
ANEXO 3: FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022.	28
ANEXO 4: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN.	29
ANEXO 5: CERTIFICADOS DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ SII.	30
ANEXO 6: GLOSARIO TÉCNICO	31
ANEXO 7: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR.	34

RESUMEN EJECUTIVO.

El presente informe técnico tiene por objeto la valoración económica del inmueble ubicado en **Pasaje Las Encinas 2892 EX 2890**, comuna de Conchalí, Región Metropolitana, en el marco del juicio ordinario caratulado “**Villarroel / Villarroel**”, Rol C-19070-2024, seguido ante el 2° Juzgado Civil de Santiago. La evaluación pericial fue solicitada en el contexto de una demanda por **simulación de contrato de compraventa**, correspondiente a una operación celebrada en el año **2017** entre familiares directos:

- **Escenario 1 (abril de 2017)**: corresponde a la fecha de la compraventa impugnada.
- **Escenario 2 (abril de 2025)**: corresponde a la fecha de emisión del presente informe.

El análisis incorpora antecedentes catastrales, registrales y urbanísticos, incluyendo certificados del Servicio de Impuestos Internos, inscripción de dominio, zonificación y normativa aplicable conforme al **Plan Regulador Comunal de Conchalí**.

El inmueble se emplaza en la **Zona ZM-5 – Zona Mixta de Ejes Interiores**, que permite uso habitacional unifamiliar y equipamientos compatibles de escala vecinal. La normativa vigente establece una **altura máxima de 9 metros, COS de 0,8, CC de 2,4, antejardín mínimo de 3 metros, y agrupamiento continuo, pareado o aislado** (ver Anexo 6: Glosario Técnico).

No se identifican afectaciones por expropiación, aunque el bien se encuentra sujeto a una **prohibición judicial de enajenar**, debidamente inscrita.

Según el certificado de avalúo fiscal, el predio posee **208 m² de terreno** y una construcción declarada de **36 m² en albañilería**, construida en **1974**, clasificada como de **calidad media inferior**.

Para la estimación del valor comercial del terreno se emplearon dos métodos: **comparación de mercado** para el suelo urbano y **costo de reposición depreciado** para la edificación existente. Ambos enfoques se fundamentan en fuentes oficiales y cartografía satelital, y sus resultados se expresan en pesos chilenos y unidades de fomento (UF), conforme al valor vigente en cada escenario de tasación.

En cuanto a la construcción, se aplicó un valor unitario de reposición de **20 UF/m²**, correspondiente a edificaciones en **albañilería de calidad media**, conforme a estándares observados en contextos residenciales consolidados.

Para ambos escenarios de tasación, correspondientes a los años 2017 y 2025, se empleó un valor unitario de terreno de **4,3 UF/m²**, resultado que se fundamenta en el análisis de una muestra representativa de compraventas de terrenos eriazos en la comuna de Conchalí, observándose una tendencia general de estabilidad en los valores por metro cuadrado durante el período considerado. De esta manera, los resultados:

Escenario	Valor Comercial Estimado
2017	\$37.128.667 / 1.398 UF
2025	\$51.666.158 / 1.326 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.

El informe se elaboró conforme a los lineamientos de la **Norma Chilena NCh 3658/1:2021**, aplicando criterios técnicos objetivos y verificables.

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 Pasaje Las Encinas 2892 EX 2890**, comuna de **Conchalí**, Región Metropolitana, inscrito bajo el **Rol de Avalúo N° 6672-24**, de acuerdo con los criterios técnicos establecidos en la **Norma Chilena NCh 3658/1:2021**.

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 **“Villarroel/Villarroel”**, Rol **C-19070-2024**, seguida ante el **2° Juzgado Civil de Santiago**. Dicha causa judicial tiene por objeto principal la **impugnación de la validez de un contrato de compraventa celebrado el año 2017**, 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**:

- **Abril de 2017**: correspondiente a la fecha en que se celebró la compraventa cuestionada.
- **Abril de 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**, **planes 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 litigio**.

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 y enfoques de valoración.

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*.
- **Plan Regulador y Ordenanza Municipal de Conchalí**.

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° 6672-24**, ubicado en **Pasaje Las Encinas N°2892 ex 2890**, comuna de **Conchalí**, Región Metropolitana.

La propiedad se encuentra inscrita a nombre de **Georgina Elizabeth Villarroel Monasterio**, en virtud de una **escritura pública de compraventa de nuda propiedad con reserva de usufructo vitalicio**, celebrada con fecha **27 de abril de 2017** entre la citada compradora y su madre, doña **Elisa Carmen Monasterio Ibarra**, en calidad de vendedora. Dicha operación fue protocolizada ante la **Notario Público Mónica Lorena Figueroa Carvajal** y posteriormente inscrita en el **Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago**.

Asimismo, se tuvo a la vista un **certificado de dominio vigente**, que acredita que la propiedad continúa inscrita a nombre de la referida **parte demandada**, actualmente involucrada en la causa **Rol C-19070-2024**, en tramitación ante el **2° Juzgado Civil de Santiago**.

3.2 PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES AL DOMINIO.

Conforme a los antecedentes judiciales revisados, en el marco de la causa **“Villarroel / Villarroel”, Rol C-19070-2024**, seguida ante el **2° Juzgado Civil de Santiago**, se decretó una **medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos** respecto del inmueble ubicado en **Pasaje Las Encinas N°2892 ex 2890**, comuna de **Conchalí**, inscrito bajo el **Rol de Avalúo N°6672-24**.

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**, así como en el **artículo 1464 N°4 del Código Civil**.

Mediante **resolución de fecha 09 de enero de 2025**, el Tribunal acogió la medida precautoria, ordenando su **inscripción inmediata sin previa notificación** a la parte demandada, con el objeto de evitar actos de disposición o gravamen que pudieran comprometer el resultado del juicio.

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° 3184846** (véase anexo 4), emitido con fecha **15 de abril de 2025** por el **Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana (SERVIU RM)**, el inmueble ubicado en **Pasaje Las Encinas 2892 EX 2890**, comuna de **Conchalí**, Rol de Avalúo **N° 6672-24**, **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.

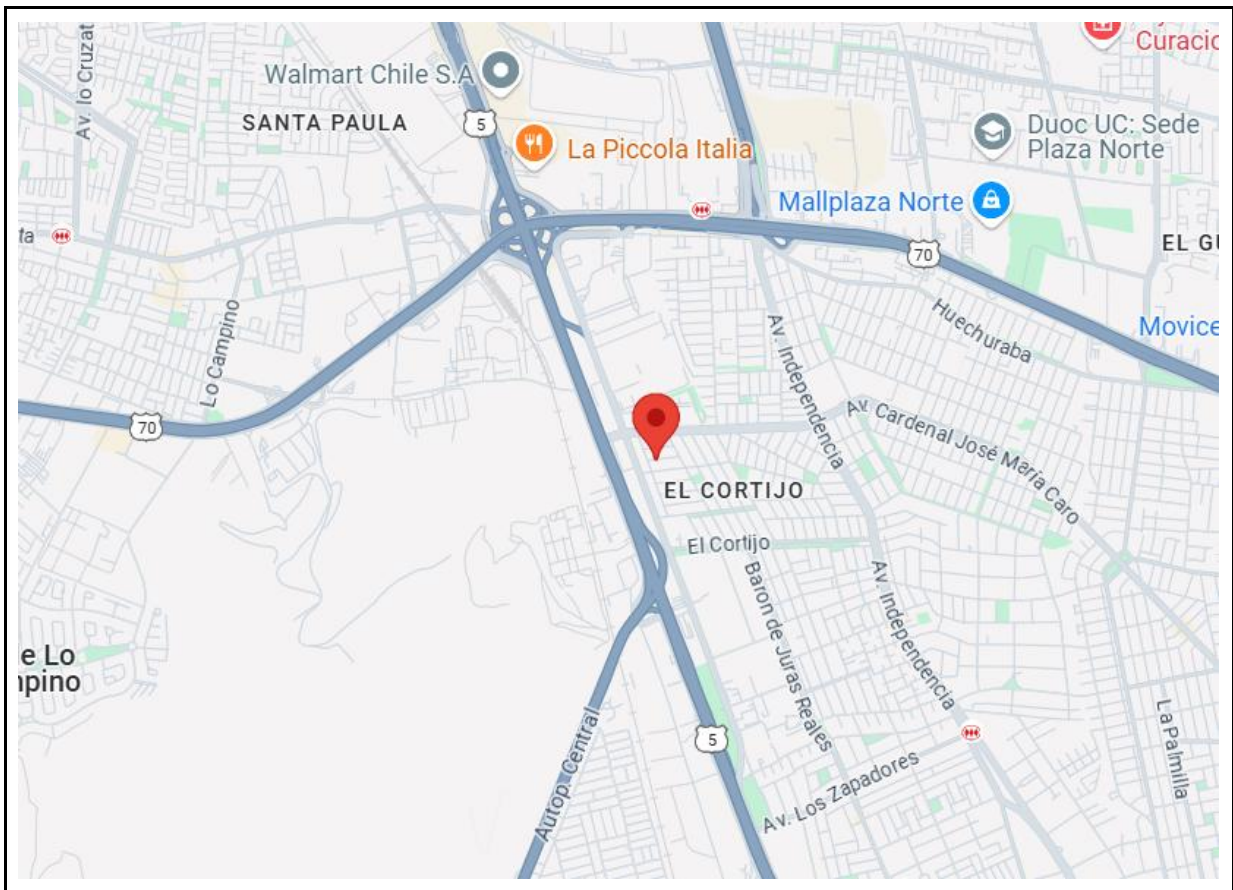
4. PROPIEDAD UBICADA EN CONCHALÍ – ROL 6672-24.

4.1 DESCRIPCIÓN COMUNA DE CONCHALÍ.

La comuna de **Conchalí** se ubica en el **sector norte de la ciudad de Santiago**, Región Metropolitana, limitando con las comunas de **Recoleta, Independencia, Renca, Huechuraba y Quinta Normal**.

Se trata de una comuna de **carácter principalmente residencial**, con sectores de mediana densidad y presencia de viviendas sociales, junto con zonas de equipamiento y actividades productivas. Su desarrollo urbano está influenciado por la conectividad que ofrecen ejes estructurantes como **Avenida Independencia, Dorsal, Fermín Vivaceta y Américo Vespucio Norte**, lo cual favorece el acceso al transporte público y redes metropolitanas.

De acuerdo con el **Plan Regulador Comunal de Conchalí**, aprobado mediante Decreto Exento N° 292 (2013), la planificación territorial prioriza la **organización del espacio urbano en zonas mixtas y preferentemente residenciales**, regulando el crecimiento mediante normas de ocupación, alturas máximas y agrupamientos, con énfasis en **recuperación de barrios tradicionales** y consolidación de áreas residenciales.



[Las Encinas - Conchalí](#)

4.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.

La propiedad corresponde a un bien raíz de **ubicación URBANA** en la comuna de **CONCHALÍ**, provincia de **SANTIAGO**, con **destino HABITACIONAL**, 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:

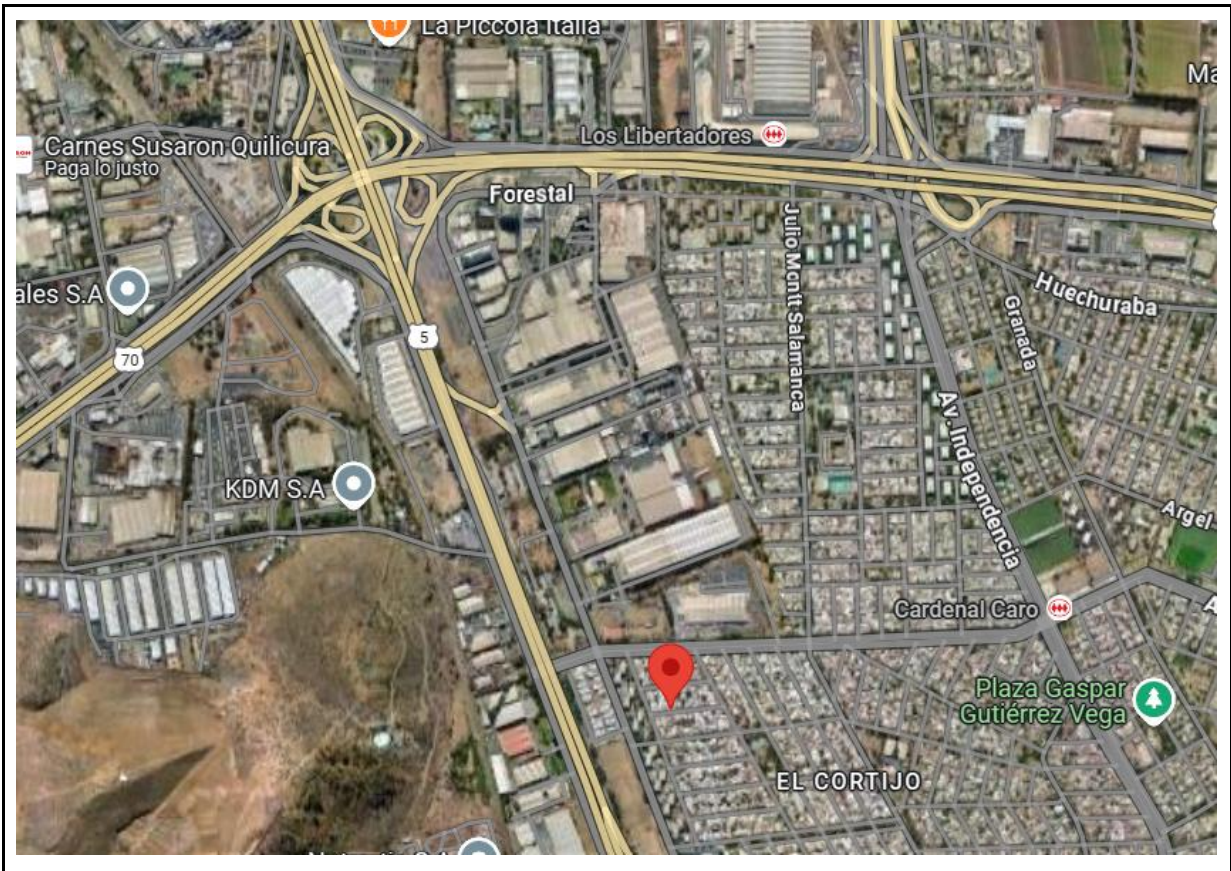
Dirección:	Pasaje Las Encinas N° 2892 EX 2890
Avalúo Fiscal Total:	\$34.480.558
Avalúo Exento:	\$34.480.558
Avalúo Afecto:	\$0
Contribución Trimestral:	No paga contribuciones
Superficie Total del Terreno:	208 metros cuadrados
Superficie Total Construida:	36 m ²

La información previa fue extraída de los **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 **-33.374938 de latitud** y **-70.694217 de longitud**, ubicándose en el sector norponiente del área urbana de la comuna de **Conchalí**, Región Metropolitana. Según el **Plan Regulador Comunal de Conchalí**, el inmueble se emplaza dentro del radio urbano consolidado, en una zona de uso mixto residencial y de equipamiento vecinal compatible, conforme a la clasificación ZM-5.

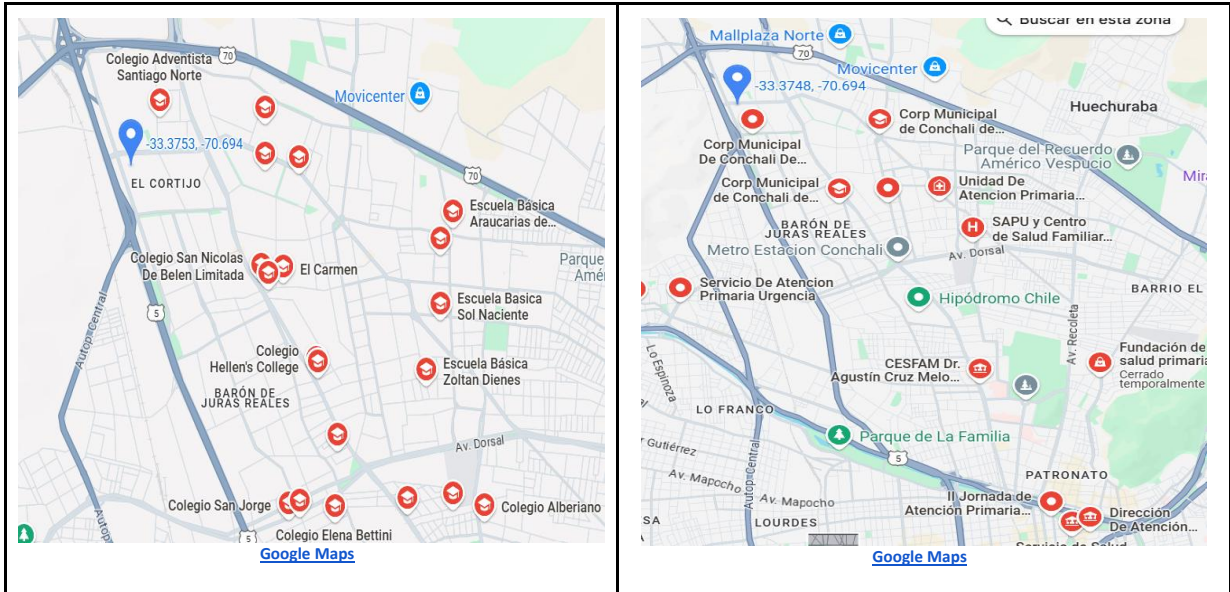


Accesos y Conectividad: La propiedad se emplaza a menos de 100 metros de **Avenida Dorsal**, eje estructurante del sector norte de Santiago que conecta con **Avenida Independencia** y **Avenida Américo Vespucio Norte**. El acceso se realiza directamente por **Pasaje Las Encinas**, vía pavimentada y urbanizada. El sector cuenta con buena conectividad vehicular, peatonal, y cercana a estaciones de Metro como **Dorsal** (Línea 2) y servicios de transporte público mayor, con múltiples recorridos de Red Metropolitana de Movilidad (ex Transantiago).

Comercio y Servicios: En un radio cercano a 500 metros, el entorno inmediato presenta comercio de escala barrial, como **almacenes, minimarkets, botillerías y ferias libres**. A nivel comunal, se accede fácilmente a supermercados, farmacias, centros de pago y bancos ubicados en ejes como **Avenida Independencia, Pedro Fontova y Américo Vespucio Norte**.

Salud y Atención Primaria: La propiedad se encuentra a aproximadamente 1 kilómetro del **CESFAM Cardenal Silva Henríquez** y del **SAPU Conchalí**, y a menos de 15 minutos en vehículo de centros de mayor complejidad como el **Hospital San José** o clínicas privadas ubicadas en Independencia y Recoleta. El sector dispone de cobertura básica de salud familiar y atención de urgencia pública.

Instituciones de Educación: En el entorno inmediato se identifican establecimientos educacionales de nivel preescolar, básico y medio, tanto públicos como subvencionados. Destacan el **Liceo Polivalente Abdón Cifuentes**, la **Escuela D-155 José Martí**, y colegios técnicos en el radio comunal. A nivel superior, existe proximidad con centros educacionales ubicados en Recoleta e Independencia.



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	CONCHALÍ
RoI Predial	6672-24
Dirección o Nombre de la Propiedad	
PASAJE LAS ENCINAS 2892 EX 2890	
Ubicación	
URBANA	
Destino	
HABITACIONAL	
Catastro Valorizado	
Avalúo Total	\$34.480.558
Avalúo Afecto	\$0
Avalúo Exento	\$34.480.558
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.	
Áreas Homogéneas RAV NO Agrícola 2022	
(-)	
Código Área Homogénea	
HBB019	
Rango Superficie Predial (en m²)	
160 - 190 m²	
Valor m² de Terreno	
\$108.766	

4.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII

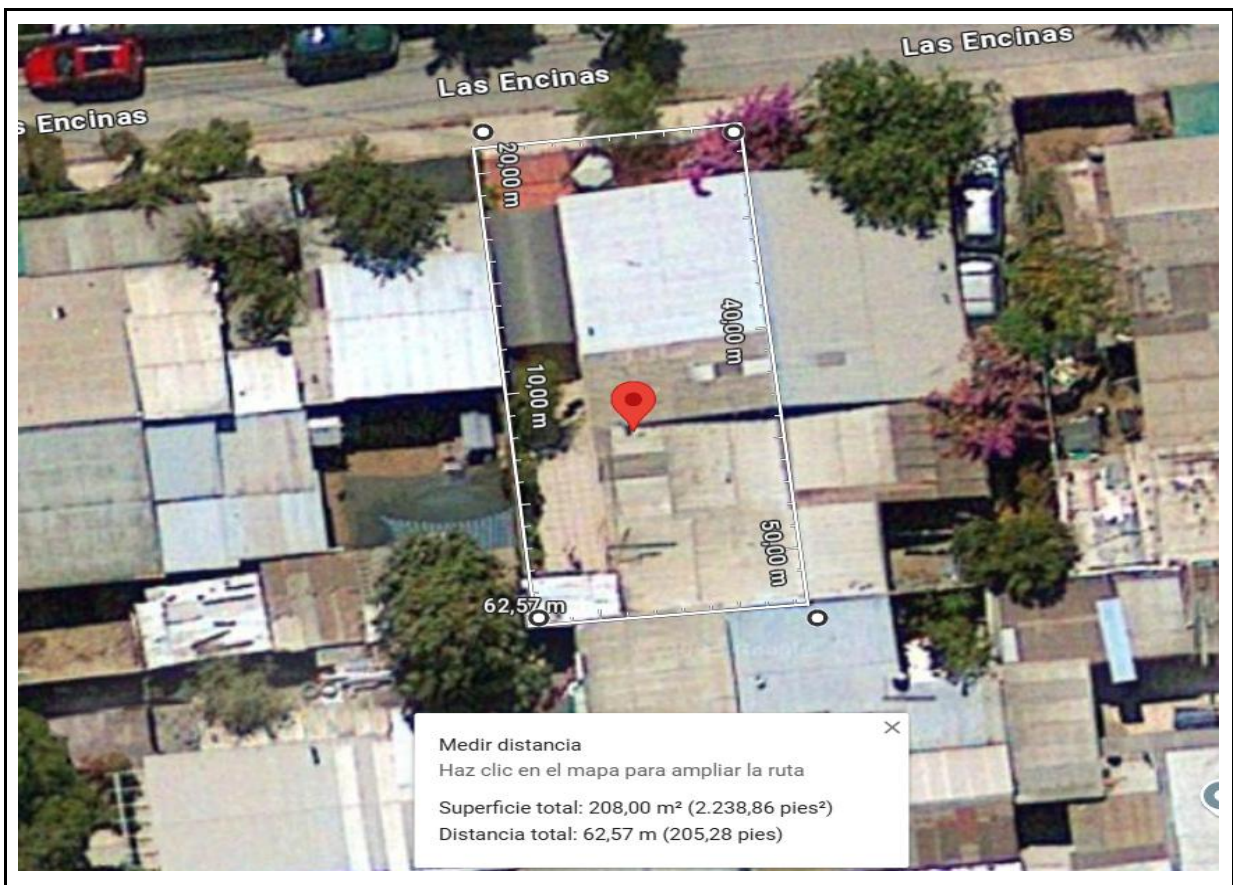
Según la información proporcionada por el Servicio de Impuestos Internos (SII), en el contexto del **Reavalúo No Agrícola 2022**, la propiedad ubicada en **Pasaje Las Encinas 2892 EX 2890**, comuna de **Conchalí**, se encuentra emplazada en el área homogénea **HBB019**, clasificada como **urbana con destino habitacional**.

Esta área homogénea corresponde a predios con **rango de superficie entre 160 y 190 m²**, siendo el **valor de tasación fiscal por metro cuadrado de terreno de \$108.766** 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:

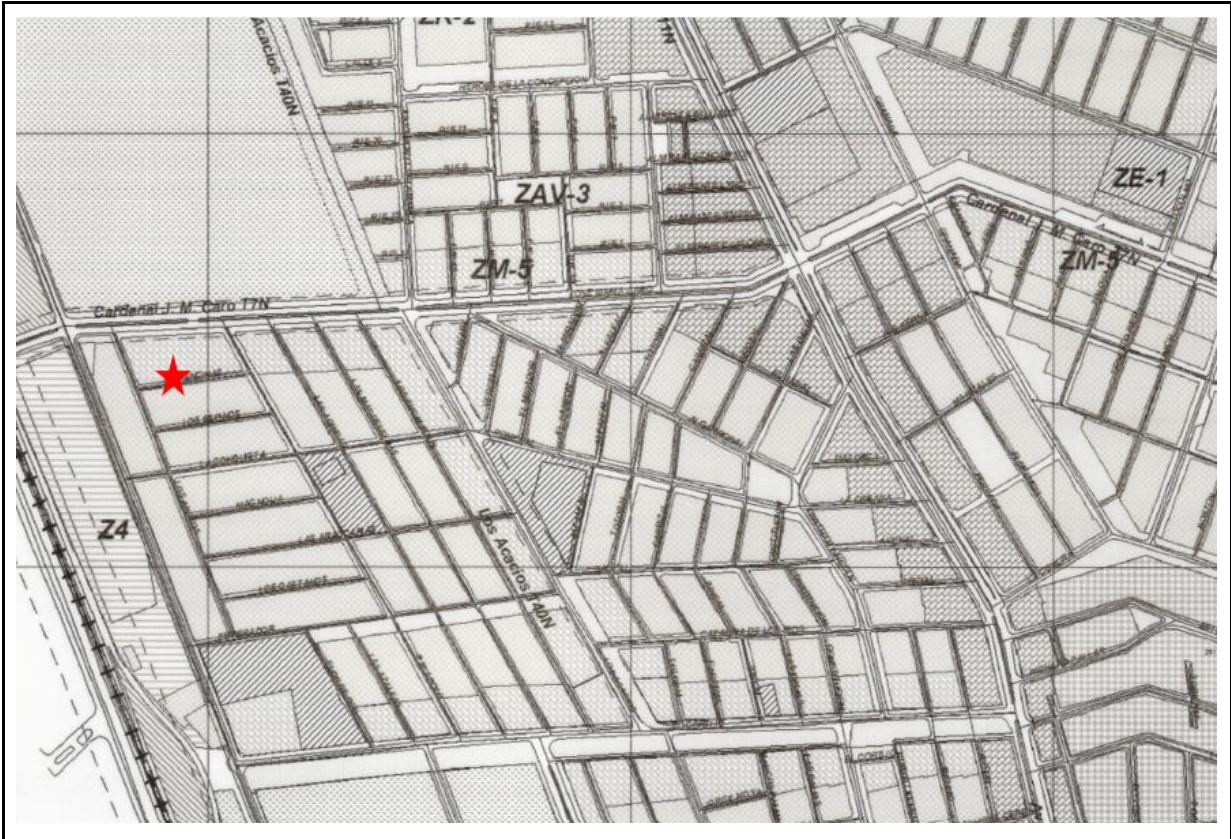
Forma del terreno: El lote posee una **forma regular de tipo rectangular**, con frente hacia **Pasaje Las Encinas**. Sus dimensiones aproximadas son de **10,0 metros de ancho (frente)** por **20,8 metros de fondo (profundidad)**. Esta configuración favorece una **disposición eficiente del terreno para edificación o eventual subdivisión**, en caso de ser requerido, cumpliendo con criterios de aprovechamiento del suelo en contexto urbano residencial.

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

Condiciones de accesibilidad al predio: La propiedad cuenta con **acceso directo desde Pasaje Las Encinas**, vía pavimentada con **urbanización consolidada**, incluyendo veredas, iluminación pública y señalización básica. El entorno inmediato presenta **buena conectividad vial y peatonal**, sin restricciones de tránsito ni condiciones que limiten el acceso vehicular o peatonal al inmueble.

4.7 USOS PERMITIDOS.

El inmueble se encuentra emplazado dentro del **límite urbano consolidado** de la comuna de **Conchalí**, en una zona clasificada por el **Plan Regulador Comunal** como **Zona ZM-5 – Zona Mixta de Ejes Interiores**, definida como un área de **uso mixto residencial y de equipamiento vecinal compatible**.



De acuerdo con lo establecido en la **Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Conchalí**, en la **Zona ZM-5** se permite el siguiente **uso de suelo**:

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

La normativa permite la **coexistencia de usos habitacionales y no habitacionales**, siempre que éstos se ajusten a las condiciones de edificación y al uso predominante del entorno. Los equipamientos pueden ubicarse en edificaciones independientes o integradas, conforme a las disposiciones establecidas para zonas mixtas.

Usos prohibidos:

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

Parámetros urbanísticos aplicables a la Zona ZM-5:

- **Altura máxima:** 9 metros (equivalente a 3 pisos)
- **Agrupamiento permitido:** Aislado, pareado o continuo
- **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** 0,8
- **Coefficiente de Constructibilidad (CC):** 2,4
- **Antejardín mínimo:** 3 metros
- **Distanciamientos mínimos:** 3 metros en caso de agrupamiento aislado

Estos parámetros permiten un desarrollo urbano de **carácter mixto**, que incorpora usos residenciales y de servicios de baja escala, resguardando la **armonía arquitectónica y funcional** con el entorno inmediato.

4.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.

El inmueble se encuentra ubicado en una **zona urbana plenamente consolidada** de la comuna de **Conchalí**, con frente a **Pasaje Las Encinas**, vía pavimentada que cuenta con **veredas, alumbrado público, red de aguas servidas, agua potable, electricidad y recolección domiciliaria de residuos sólidos**, conforme al estándar urbano vigente en el sector.

Mediante revisión de **imágenes satelitales actualizadas** (Google Earth, abril 2025) y análisis personal del entorno inmediato, se constata la existencia de **infraestructura urbana completa**, incluyendo conexiones visibles a redes básicas y 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 verificar en forma presencial** el estado de conservación, distribución 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 localización**, aplicando el principio de **presunción razonable**, complementado con antecedentes provenientes de fuentes externas oficiales y verificables.

4.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.

De acuerdo con el **Certificado de Avalúo Fiscal Detallado** emitido por el **Servicio de Impuestos Internos (SII)** y actualizado al año **2025 (véase anexo 2)**, el predio cuenta con **una edificación registrada**, con una **superficie total construida de 36,0 m²**, destinada exclusivamente a **uso habitacional**. La construcción declarada presenta las siguientes características:

Año de Construcción	Material Predominante	Calidad Constructiva	Superficie (m ²)
1974	Albañilería	Media inferior	36,0

Mediante **observación satelital** (Google Earth para los años 2017 y 2025) y análisis del entorno construido, se constata la existencia de una **edificación principal de un piso**, con **techumbre liviana**, **cierre perimetral** y **acceso directo desde la vía pública**. Adicionalmente, se observa la presencia de **estructuras anexas cubiertas** en ambos escenarios (posibles ampliaciones no regularizadas), cuya **superficie aproximada es de 90 m²**, lo que sugiere una **ocupación efectiva del terreno mayor a la declarada oficialmente**. No obstante, debido a que **no se tuvo acceso físico al interior de la propiedad**, estas estructuras **no fueron consideradas en la tasación de la construcción**.



Las condiciones visuales generales se corresponden con un inmueble de **baja densidad**, autoconstruido y consolidado progresivamente, **típico del tejido habitacional presente en sectores de uso mixto como la Zona ZM-5 en la comuna de Conchalí.**

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: **año 2017**, 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 identificaron **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 **Conchalí**. Dado que el entorno inmediato corresponde a un **sector residencial consolidado**, sin terrenos disponibles sin edificación, se seleccionaron predios **equivalentes** dentro de la comuna con características similares en cuanto a **uso de suelo, normativa aplicable, accesibilidad y entorno físico**.

Las muestras utilizadas corresponden a **transacciones reales inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago** y fueron complementadas con información proveniente de **portales especializados del mercado inmobiliario**. La selección de comparables se realizó considerando criterios de **ubicación, superficie, condición urbanística, destino habitacional y coherencia normativa**, con el fin de sustentar técnicamente la estimación del **valor de suelo** en condiciones de **mercado representativas** para cada escenario.

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 restante. En este caso, se consideró exclusivamente la **edificación declarada en albañilería**, con una **superficie total de 36,0 m²** construida en **1974**, **excluyéndose expresamente ampliaciones no regularizadas o edificaciones no registradas**.

El **valor unitario de reposición aplicado fue de 20 UF/m²**, correspondiente a **construcciones de calidad media** en contextos urbanos consolidados. Este valor se **mantuvo constante en ambos escenarios**, dado que la **Unidad de Fomento (UF)** es una **unidad de valor reajutable indexada a la inflación**. La **depreciación aplicada fue diferenciada** para cada fecha, considerando la **antigüedad de la edificación**, su **estado de conservación aparente** y su **funcionalidad**. Si bien la construcción **supera la vida útil referencial definida por el SII** para estructuras de albañilería (**50 años**), se observan signos de **mantenimiento y habitabilidad vigente**, lo cual justifica la aplicación de **factores de depreciación moderados**.

Adicionalmente, se estimó el **canon de arriendo** mediante el **modelo de perpetuidad**, calculando el **valor presente de los flujos futuros** sobre la base del **valor comercial del inmueble**. Para ello, se aplicó una **tasa de descuento anual del 4,5%**, coherente con el comportamiento del **mercado de renta residencial** en sectores consolidados similares dentro del área norte de la ciudad de Santiago.

5.2 VALORACIÓN COMERCIAL.

5.2.1 MUESTRA DE COMPRAVENTAS DE TERRENOS.

A continuación, se presenta una tabla con transacciones de compraventa de terrenos eriazos ubicados en distintos sectores de la comuna de **Conchalí**, utilizadas como referencia para la valoración del predio en ambos escenarios (años **2017 y 2025**).

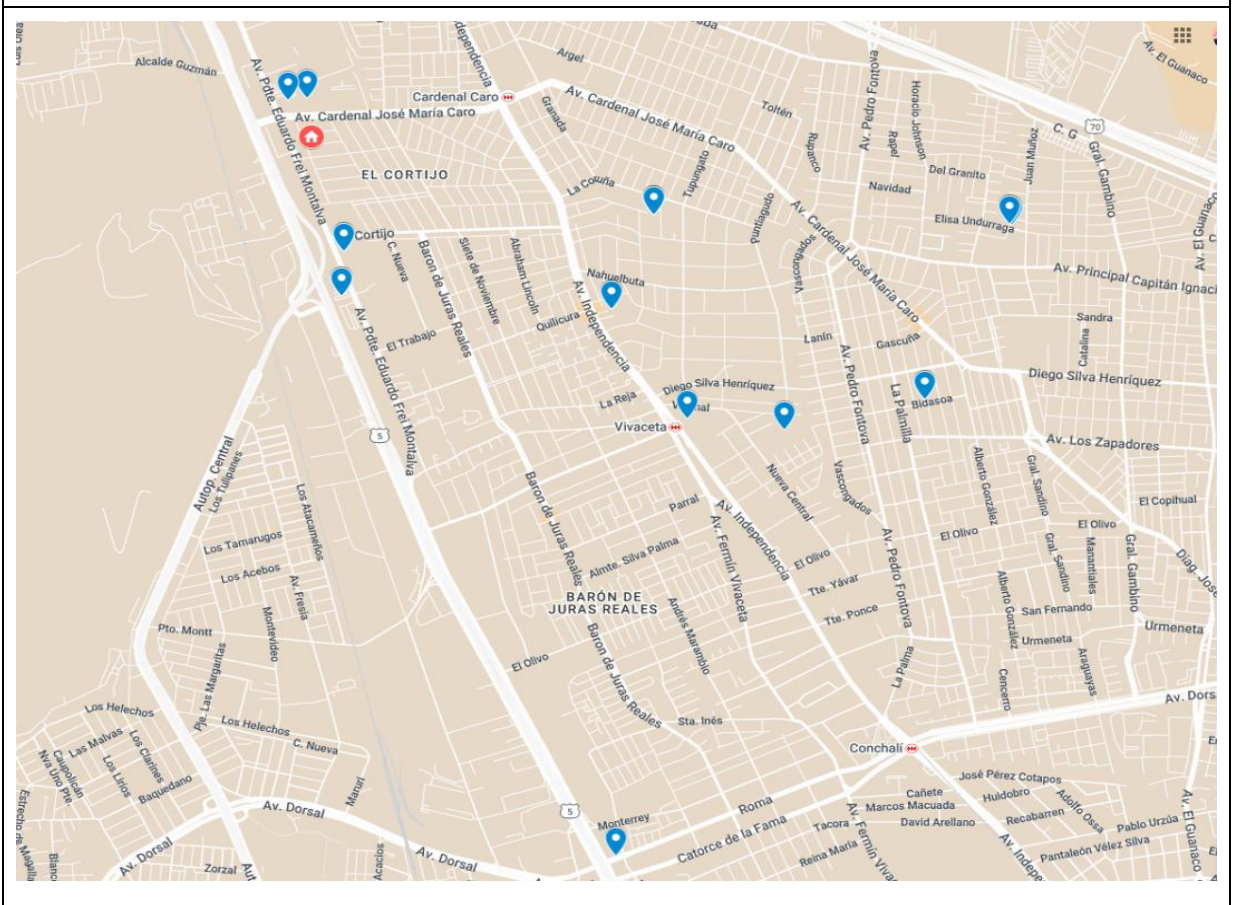
Al analizar la evolución de los valores unitarios de terreno (**UF/m²**), se observa una **tendencia general estable**, sin variaciones significativas en el tiempo. En efecto, el análisis de regresión lineal aplicado a la muestra arroja una **pendiente cercana a cero**, lo que sugiere un comportamiento **horizontal** del valor del suelo urbano durante el período considerado.

El promedio observado se mantiene en torno a **4,3 UF/m²**, valor que ha sido utilizado como base común para ambos escenarios de tasación, en línea con la evidencia empírica y los criterios técnicos adoptados. Esta conclusión se respalda gráficamente en el siguiente **diagrama de dispersión**, en el cual se visualiza la constancia del valor unitario a lo largo del tiempo.

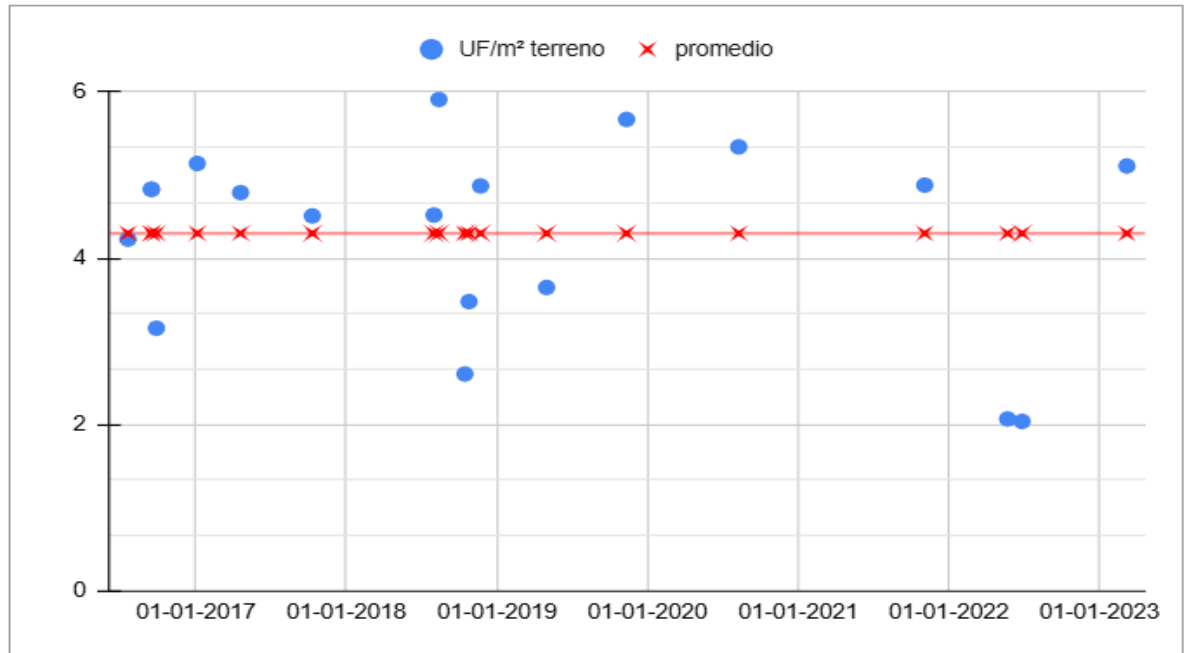
Los comparables seleccionados corresponden a **predios urbanos sin edificación o con edificación marginal**, emplazados en zonas con **características normativas y urbanísticas equivalentes** al sector del inmueble en estudio.

N°	Dirección	m ² Terreno	Valor de Venta UF	Valor de Venta \$	UF/m ² terreno	Destino	Rol	Avalúo	Fecha
1	PANAMERICANA NORTE 5330	4.255	18.000	469.944.000	4,23	Sitio Eriazo	6144—3	430.810.873	21-07-2016
2	AV JOSE M CARO LT 11	5400	26.074	683.767.560	4,83	Sitio Eriazo	6149—5	928.580.388	16-09-2016
3	LOCAL PANAM NORTE 5921	7.102	34.292	899.280.965	4,83	Sitio Eriazo	6149—6	1.221.255.170	16-09-2016
4	ELISA UNDURRAGA 1383	169	534	14.000.000	3,16	Sitio Eriazo	2950—73	10.709.575	28-09-2016
5	1 ORIENTE 5131 LT 2 -A	3.074	15.815	416.760.000	5,14	Sitio Eriazo	2800—88	246.817.613	05-01-2017
6	PANAMERICANA NORTE 5330	4.255	20.400	541.132.440	4,79	Sitio Eriazo	6144—3	430.810.873	20-04-2017
7	AV INDEPENDENCIA 4745	4.640	20.918	557.869.045	4,51	Sitio Eriazo	2599—9	360.174.444	11-10-2017
8	CAMINO VECINAL 1636	4.424	20.000	544.084.600	4,52	Sitio Eriazo	2590—172	343.407.703	02-08-2018
9	1 ORIENTE 5131 LT 2 -A	3.074	18.164	494.567.576	5,91	Sitio Eriazo	2800—88	246.817.613	14-08-2018
10	TRES CRUCES 5494 A	392	1.022	28.000.000	2,61	Sitio Eriazo	2869—106	31.033.593	16-10-2018
11	BIDASDA 1223	220	766	21.000.000	3,48	Sitio Eriazo	2638—1	15.718.689	26-10-2018
12	TRES CRUCES 5494 A	392	1.909	52.500.000	4,87	Sitio Eriazo	2869—106	31.033.593	23-11-2018
13	LOCAL PANAM NORTE 5363	2.292	8.361	231.366.864	3,65	Sitio Eriazo	6144—29	250.043.110	02-05-2019
14	LOCAL PANAM NORTE 5363	2.292	13.000	365.140.360	5,67	Sitio Eriazo	6144—29	250.043.110	12-11-2019
15	TRES CRUCES 5494 A	392	2.094	60.000.000	5,34	Sitio Eriazo	2869—106	31.033.593	10-08-2020
16	PANAMERICANA NORTE 3031	68	332	10.093.853	4,88	Sitio Eriazo	2253—5	6.323.323	04-11-2021
17	ELISA UNDURRAGA 1385	169	350	11.400.000	2,07	Sitio Eriazo	2950—74	10.709.575	24-05-2022
18	ELISA UNDURRAGA 1385	169	345	11.400.000	2,04	Sitio Eriazo	2950—74	10.709.575	28-06-2022
19	BIDASDA 1223	220	1.124	40.000.000	5,11	Sitio Eriazo	2638—1	27.846.954	09-03-2023

Geolocalización de Predios



Evolutivo de Precios en el Tiempo (UF/M2)



5.2.2 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES – AÑO 2017

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**.

Superficie Construida (m ²)	Año Construcción	Material	Vida Útil (años)	Antigüedad al 2017 (años)	Depreciación Aplicada
36,0	1974	Albañilería	50	43	30%

5.2.3 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 (m ²)	Año Construcción	Material	Vida Útil (años)	Antigüedad al 2025 (años)	Depreciación Aplicada
36,0	1974	Albañilería	50	51	40%

6. RESULTADO TASACIONES Y COMENTARIO GENERAL

1) ESCENARIO ABRIL 2017

Para el **PREDIO ROL 6672-24**, ubicado en la comuna de **CONCHALÍ**, con una superficie de **208 m²**, y según la información muestral de compraventas de **TERRENOS** y los resultados de la homologación de precios, su valor se estima en **\$23.747.053**, equivalentes a **894,4 UF**.

Para la **CONSTRUCCIÓN** en **ALBAÑILERÍA DE LADRILLO** ubicadas en el **PREDIO ROL 6672-24**, con una superficie total de **36 m²**, y considerando el costo de reposición unitario junto con la depreciación correspondiente, el valor estimado asciende a **\$13.381.613**, equivalentes a **504,0 UF**.

En consecuencia, para la propiedad emplazada en el **PREDIO ROL 6672-24**, considerando tanto el valor del terreno como el de la construcción existente, se estima un valor total de **\$37.128.667**, equivalentes a **1.398 UF**.

Para esta propiedad, el **canon de arriendo mensual** estimado asciende a **\$139.233**, lo que equivale aproximadamente a **5,2 UF**

NOTA: Para efectos de valorización en pesos chilenos (\$), se utilizó el valor de la Unidad de Fomento (UF) vigente al 27 de abril de 2017, correspondiente a \$26.550,82.

2) ESCENARIO ABRIL 2025

Para el **PREDIO ROL 6672-24**, ubicado en la comuna de **CONCHALÍ**, con una superficie de **208 m²**, y según la información muestral de compraventas de **TERRENOS** y los resultados de la homologación de precios, su valor se estima en **\$34.838.821**, equivalentes a **894,4 UF**.

Para la **CONSTRUCCIÓN** en **ALBAÑILERÍA DE LADRILLO** ubicadas en el **PREDIO ROL 6672-24**, con una superficie total de **36 m²**, y considerando el costo de reposición unitario junto con la depreciación correspondiente, el valor estimado asciende a **\$16.827.337**, equivalentes a **432,0 UF**.

En consecuencia, para la propiedad emplazada en el **PREDIO ROL 6672-24**, considerando tanto el valor del terreno como el de la construcción existente, se estima un valor total de **\$51.666.158**, equivalentes a **1.326 UF**.

Para esta propiedad, el **canon de arriendo mensual** estimado asciende a **\$193.748**, lo que equivale aproximadamente a **5,0 UF**

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

3) COMENTARIO GENERAL: VALOR NO CONSIDERADO POR EDIFICACIONES ADICIONALES.

Del análisis de imágenes satelitales y observación externa de la propiedad, **se constata la existencia de estructuras cubiertas adicionales que no figuran en el catastro oficial del SII**. Estas edificaciones no regularizadas corresponden a una superficie estimada de **90 m²**, lo que implica un potencial valor comercial no incorporado en la presente tasación. De haberse incluido, el valor total del inmueble podría con alta probabilidad incrementarse en un rango estimado de **350 a 700 UF**, dependiendo de la materialidad predominante (madera o albañilería, respectivamente). Por lo anterior, se considera que los valores de tasación presentados corresponden a una estimación de **base y conservadora** del valor comercial del inmueble.

7. ANEXOS

ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2025.



Página 1 de 1
Fecha de emisión: 15 de Abril de 2025

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

Comuna	:	CONCHALI	
Número de ROL de Avalúo	:	06672-00024	
Dirección	:	PASAJE LAS ENCINAS 2892 EX 2890	
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL	
AVALÚO TOTAL	:\$		34.480.558
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:\$		34.480.558
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	PASAJE LAS ENCINAS 2892 EX 2890
COMUNA	CONCHALI
UBICACION	Urbano
DESTINO	Habitacional
ROL	6672-24
TERMINO EXENCION DE CONTRIBUCIONES	1994
AVALUO FISCAL	\$33,771,370
AVALUO EXENTO	\$33,771,370
AVALUO AFECTO	\$0
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	No paga contribuciones
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	208 Metros cuadrados

DESCRIPCION - 1

SUPERFICIE CONSTRUIDA	36 Metros Cuadrados
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1974
MATERIAL	ALBAÑILERÍA DE LADRILLO DE ARCILLA, PIEDRA, BLOQUE DE CEMENTO
CALIDAD	MEDIA INFERIOR
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	HABITACIONAL

DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA

HABITACIONAL	24
--------------	----

DETALLE DE DESTINOS DE CONCHALI

HABITACIONAL	32,029
COMERCIO	905
CULTO	77
EDUCACIÓN Y CULTURA	105
SITIO ERIAZO	139
OTROS NO CONSIDERADOS	68
ESTACIONAMIENTO	1,064
OFICINA	196
SALUD	17
INDUSTRIA	210
BODEGA Y ALMACENAJE	832
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	3
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	5
DEPORTE Y RECREACIÓN	11
HOTEL, MOTEL	3

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: CONCHALÍ
 CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA: H B B 19
 TIPO DE EMPLAZAMIENTO: URBANA

EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO HBB019, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR URBANO DE LA COMUNA DE CONCHALÍ, SU USO PREDOMINANTE CORRESPONDE A HABITACIÓN, SU CATEGORÍA CONSTRUCTIVA ES BAJA Y SU NIVEL DE DENSIFICACIÓN ES BAJO.

OBSERVACIONES Y/O CARACTERÍSTICAS:

INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

TIPO DE IPT VIGENTE AL 30 DE JUNIO DE 2021

- PLANO REGULADOR METROPOLITANO
- PLANO REGULADOR INTERCOMUNAL
- PLANO REGULADOR COMUNAL
- PLANO REGULADOR SECCIONAL
- LÍMITE URBANO
- LEY 21.078 DE 2018 (Artículo 28 quinquies)
- SIN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (IPT)

OBSERVACIONES

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:

- REGULAR
- IRREGULAR

OBSERVACIONES

TOPOGRAFÍA

ESTA AH ESTÁ CONFORMADA PREDOMINANTEMENTE POR
 PREDIOS DE TOPOGRAFÍA:

- REGULAR
- IRREGULAR

RESTRICCIONES

- AFECTO A EXPROPIACIÓN (Artículo 83° L.G.U.C.)
- ÁREA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL (Artículo 2.1.18. O.G.U.C.)
- ÁREA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL O ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (Artículo 2.1.18 O.G.U.C)
- CON LIMITACIÓN DE USO: ESPACIO PÚBLICO O ÁREA VERDE COMPLEMENTARIA (Artículo 2.1.30. O.G.U.C.)
- CON PROHIBICIÓN DE EDIFICAR (Artículo 60° L.G.U.C.)
- DECLARADO DE UTILIDAD PÚBLICA (Artículo 59° L.G.U.C)
- HUMEDALES (Artículo 60° L.G.U.C.)
- SALDO PREDIAL (Artículo 1.1.2 O.G.U.C.)
- ZONA DE CONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA (Artículo 76° L.G.U.C.)
- ZONA DE EQUIPAMIENTO (Artículo 2.1.33. O.G.U.C.)
- ZONA DE INFRAESTRUCTURA PELIGROSA (*)
- ZONA DE REMODELACIÓN (Artículo 72° L.G.U.C.)
- ZONA DE RIESGO (Artículo 2.1.17. O.G.U.C.)
- OTRA (indicar en observaciones)
- SIN RESTRICCIONES

OBSERVACIONES

AL INTERIOR DEL ÁREA HOMOGÉNEA SE ENCUENTRAN ZONAS DE EQUIPAMIENTO RECREACIONAL, DEPORTIVO, CULTURAL Y DE ESPARCIMIENTO CONSIGNADAS EN EL PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA 22.

ANEXO 4: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN.



N° Certificado: 3184846

Informe Situación de Inmueble

Santiago, 15 de Abril de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en PASAJE LAS ENCINAS 2892 EX 2890 de la comuna de CONCHALI, Rol de Avalúo N° 06672-00024 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 PASAJE LAS ENCINAS 2892 EX 2890 de la comuna de CONCHALI, Rol de Avalúo N° 06672-00024, emitido en: Santiago, 15 de Abril de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet
N° Certificado: 3184846

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



Página 1 de 1
Fecha de emisión: 15 de Abril de 2025

DOCUMENTO DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ

15 de Abril de 2025

Datos generales	
Comuna	: CONCHALI
Número de ROL de Avalúo	: 06672-00024
Dirección	: PASAJE LAS ENCINAS 2892 EX 2890
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	\$ 34.480.558
Avalúo exento de Impuesto	\$ 34.480.558
Avalúo afecto a Impuesto	\$ 0
Año de término de exención	: 1.994
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 15-04-2025 \$ 34.480.558	

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