

INFORME DE TASACIÓN PROPIEDADES

ROL: 2270-724, COMUNA DE PUERTO MONTT, SECTOR LA VARA

ROL: 1119-214, COMUNA DE CASTRO, SECTOR TEN TEN

ROL: 2143-814, COMUNA DE CASTRO, SECTOR PASTAHUE

ROLES: 504-336, 504-337, 504-338, 504-339, COMUNA DE DALCAHUE, SECTOR EL PRADO

REGIÓN DE LOS LAGOS

MARZO 2025

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

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO	5
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.	9
3.3 EXPROPIACIONES DE TERRENO.	9
4. PROPIEDAD UBICADA EN PUERTO MONTT ROL 2270-724	10
4.1 DESCRIPCIÓN COMUNAL PUERTO MONTT SECTOR LA VARA.	10
4.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.	11
4.3 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.	11
4.4 REGISTRO EN EL SII	13
4.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII	13
4.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.	14
4.7 USOS PERMITIDOS	15
4.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.	16
4.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.	17
5. PROPIEDADES UBICADAS EN COMUNA DE CASTRO.	18
5.1 PROPIEDAD SECTOR TEN TEN . ROL 1119 - 214	18
5.1.1 DESCRIPCIÓN COMUNAL SECTOR TEN TEN.	18
5.1.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.	19
5.1.3 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.	19
5.1.4 REGISTRO EN EL SII	21
5.1.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII	21
5.1.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.	22
5.1.7 USOS PERMITIDOS	23
5.1.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.	25
5.1.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.	25

5.2 PROPIEDAD SECTOR PASTAHUE ROL 2143 – 814	26
5.2.1 DESCRIPCIÓN COMUNAL SECTOR PASTAHUE.	26
5.2.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD ..SEGÚN SII	27
5.2.3 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.	27
5.2.4 REGISTRO EN EL SII	29
5.2.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII	29
5.2.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.	30
5.2.7 USOS PERMITIDOS	32
5.2.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.	33
5.2.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.	33
6. PROPIEDADES UBICADAS EN DALCAHUE ROLES: 504-336, 504-337, 504-338, 504-339	35
6.1 DESCRIPCIÓN COMUNAL SECTOR DALCAHUE.	35
6.2 SINGULARIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES SEGÚN SII.	36
6.3 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.	37
6.4 REGISTRO EN EL SII	40
6.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII.	41
6.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.	41
6.7 USOS PERMITIDOS	42
6.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.	43
6.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.	44
7. TASACIÓN DE PROPIEDADES.	45
7.1 METODOLOGÍA DE TASACIÓN.	45
7.2.1 MUESTRA COMPRAVENTAS DE TERRENO EN PUERTO MONTT SECTOR LA VARA.	46
7.2.2 MUESTRA COMPRAVENTAS DE TERRENO EN CASTRO SECTOR TEN TEN.	46
7.2.3 MUESTRA COMPRAVENTAS DE TERRENO EN CASTRO SECTOR PASTAHUE.	47
7.2.4 MUESTRA COMPRAVENTAS DE TERRENO EN CASTRO SECTOR DALCAHUE.	48
8. TASACIONES	50
9. COMENTARIOS GENERALES	52

10. ANEXOS	53
ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2025	53
ANEXO 2: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL DETALLADO	60
ANEXO 3: CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE	67
ANEXO 4: FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022	82
ANEXO 5: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN PROPIEDAD	86
ANEXO 6: GLOSARIO TÉCNICO	93
ANEXO 7: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR	96
RESUMEN EJECUTIVO	5

RESUMEN EJECUTIVO.

El presente informe técnico tiene por objeto la valoración económica de un conjunto de propiedades ubicadas en las comunas de Puerto Montt, Castro y Dalcahue, en la región de Los Lagos. El encargo pericial contempla el levantamiento de información, análisis y tasación de predios urbanos y rurales, incluyendo terrenos con y sin edificaciones, todo ello conforme a lo dispuesto en la norma chilena NCh 3658/1:2021 sobre metodología de tasaciones.

La evaluación considera un total de siete propiedades, desglosadas según comuna y sector:

- Puerto Montt: Sector La Vara (1 unidad tasable).
- Castro: Sectores Ten-Ten y Pastahue (2 unidades tasables).
- Dalcahue: Sector El Prado (4 unidades tasables. 4 predios colindantes).

Para la valoración de terrenos, se aplicó el método de comparación de mercado, utilizando muestras de compraventas recientes en sectores similares, obtenidas desde el Conservador de Bienes Raíces. Para las construcciones existentes, en particular las edificaciones de madera en el predio de Pastahue, se empleó el enfoque de costo de reposición depreciado, considerando valores unitarios ajustados a la realidad local.

Todos los antecedentes fueron verificados mediante revisión documental (certificados del SII, inscripciones de dominio, certificados de expropiación, planos reguladores, etc.), imágenes satelitales (Google Earth) y normativa aplicable (ordenanzas locales y legislación urbanística vigente).

Los valores estimados se expresan en pesos chilenos y en unidades de fomento (UF), utilizando el valor vigente de la UF al 26 de marzo de 2025.

En base a la información recopilada y las metodologías aplicadas, se estima que el valor total de las propiedades analizadas asciende a \$132.322.109, equivalentes a 3.404,3 UF. Esta cifra corresponde a la sumatoria del valor de terrenos y edificaciones, detallada en el cuerpo del informe por predio y enfoque de valoración utilizado.

1. OBJETIVO DEL INFORME.

El presente informe tiene por objeto determinar el valor razonable o comercial de las siguientes propiedades, todas ubicadas en la Región de Los Lagos:

- ROL 2270-724, ubicada en La Vara Senda Central PC 11, comuna de Puerto Montt.
- ROL 1119-214, ubicada en Ten Ten, Camino Vecinal, comuna de Castro.
- ROL 2143-814, ubicada en sector Pastahue S/N, comuna de Castro.
- ROLES 504-336, 504-337, 504-338 y 504-339, ubicadas en El Prado PC 181, 182, 183 y 184, comuna de Dalcahue.

El informe ha sido elaborado a solicitud de los abogados Marcelo Pinto y Julio Álvarez, en su calidad de representantes de las partes interesadas, respectivamente.

La finalidad principal del presente informe es proporcionar una estimación objetiva y técnicamente fundamentada del valor de los inmuebles señalados, conforme a los principios de la tasación inmobiliaria y en atención a los antecedentes legales, registrales, físicos y de mercado disponibles.

La información empleada para el análisis proviene de fuentes oficiales, tales como el Servicio de Impuestos Internos (SII), los Conservadores de Bienes Raíces correspondientes, e instrumentos de planificación territorial (planes reguladores comunales) y cartografía base. La tasación ha sido realizada conforme a los lineamientos técnicos de la norma NCh 3658/1:2021.

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

Para la elaboración del presente informe de tasación se han aplicado criterios técnicos respaldados por normativas vigentes y se ha recurrido a fuentes oficiales y especializadas. Entre ellas, destaca la siguiente normativa:

- [NCh 3658/2021](#) Parte 1: Tasación de bienes, obligaciones y derechos. Términos, definiciones y disposiciones generales.

Fuentes de información utilizadas:

a) Bases de Datos y Sistemas de Información:

- Servicio de Impuestos Internos (SII).
- Conservador de Bienes Raíces correspondiente.
- Planes Reguladores Comunales.
- Sistemas de Información Geográfica: Google Maps y Google Earth.

b) Certificados y Documentos Oficiales:

- Certificados de Avalúo Fiscal actualizado al 2024 (Anexo 1).
- Certificados de Avalúo Fiscal Detallado al 2023 (Anexo 2).
- Certificados de Dominio Vigente (Anexo 3).
- Fichas Técnicas de Zonas Homogeneas - Re Avalúo 2022. (Anexo 4)
- Certificados de No Expropiación a diciembre 2024 (Anexo 5).

c) Otros:

- Tabla de Vida Útil de Los Bienes Físicos del Activo Inmovilizado.
- Tasaciones bancarias suministradas por las partes.

3. ANTECEDENTES LEGALES DE LAS PROPIEDADES.

3.1 DOMINIO VIGENTE.

Se revisaron los antecedentes de dominio disponibles para las propiedades objeto del presente informe, conforme a los certificados emitidos por los Conservadores de Bienes Raíces de Puerto Montt y Castro, según corresponda a la ubicación de cada predio. En algunos casos se contó con copias vigentes de las inscripciones, mientras que en otros no fue posible acceder al documento o la información se encontraba incompleta.

Estas inscripciones permiten acreditar la titularidad vigente al momento de la emisión del respectivo certificado, cuando están disponibles. Los datos obtenidos se presentan en la tabla siguiente, y los documentos de respaldo se incluyen en los anexos correspondientes.

La siguiente tabla presenta la información que se tuvo a la vista:

ROL	Comuna	Dirección	Ubicación	Destino	Superficie (m ²)	Avalúo Afecto	Avalúo Afecto	Contribución Trimestral	Fecha Inscripción	Nº Inscripción
2270-724	Puerto Montt	La Vara, Senda Central PC 11	Urbano	Sitio Eriazo	10.000	\$20.727.330	\$20.727.330	\$55.291	10/07/2019	s/i
1119-214	Castro	Ten-Ten, Camino Vecinal	Rural	Sitio Eriazo	340	\$3.064.040	\$3.064.040	\$8.174	10/10/2017	s/i
2143-814	Castro	Pastahue s/n	Urbano	Otros no considerados	667	\$29.035.465	\$29.035.465	\$77.453	s/i	s/i
504-336	Dalcahue	El Prado Parcela 181	Urbano	Sitio Eriazo	5.010	\$7.787.512	\$7.787.512	\$20.774	s/i	s/i
504-337	Dalcahue	El Prado Parcela 182	Urbano	Sitio Eriazo	5.010	\$7.787.512	\$7.787.512	\$20.774	25/05/2022	1651-2022
504-338	Dalcahue	El Prado Parcela 183	Urbano	Sitio Eriazo	5.010	\$7.787.512	\$7.787.512	\$20.774	25/05/2022	1652-2022
504-339	Dalcahue	El Prado Parcela 184	Urbano	Sitio Eriazo	5.010	\$7.787.512	\$0	No paga	s/i	s/i

Observaciones:

- Clasificación Territorial Inconsistente (Dalcahue): Las propiedades ubicadas en el sector El Prado de Dalcahue (ROL 504-336, 504-337, 504-338 y 504-339) figuran como “inmuebles rurales” en sus certificados de inscripción de dominio. No obstante, en los certificados de avalúo fiscal emitidos por el Servicio de Impuestos Internos (SII), se clasifican como de ubicación “urbano” y destino “sitio eriazó”. Esta divergencia evidencia una diferencia en la clasificación territorial entre el registro fiscal y la inscripción registral.

- Exención de Contribuciones: La parcela ROL 504-339 (Parcela 184, Dalcahue) presenta un avalúo fiscal similar al de las demás propiedades del mismo conjunto, pero no registra pago de contribuciones trimestrales según el certificado del SII. Esto contrasta con las parcelas colindantes, que pagan \$20.774 por trimestre. La exención podría deberse a que el avalúo total esté por debajo del mínimo imponible o por la aplicación de algún beneficio tributario.
- Clasificación del Destino Fiscal: La propiedad ROL 2143-814, ubicada en Pastahue, Castro, aparece en el certificado del SII con el destino “Otros no considerados”, a pesar de contar con construcciones habitacionales por un total de 159 m² (según certificado de avalúo detallado). Esta categoría no se corresponde con un uso residencial típico, lo cual indica una posible inconsistencia o singularidad en su clasificación dentro del sistema fiscal.

3.2 PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES AL DOMINIO.

No se dispuso de los certificados de hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones emitidos por el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. En consecuencia, no fue posible verificar de forma directa la existencia de limitaciones legales al dominio de las propiedades incluidas en este informe.

3.3 EXPROPIACIONES DE TERRENO.

Según los certificados emitidos por el Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) de la Región de Los Lagos —adjuntos en el Anexo 5—, ninguna de las propiedades analizadas en el presente informe se encuentra afecta a procesos de expropiación, a la fecha de emisión de dichos documentos.

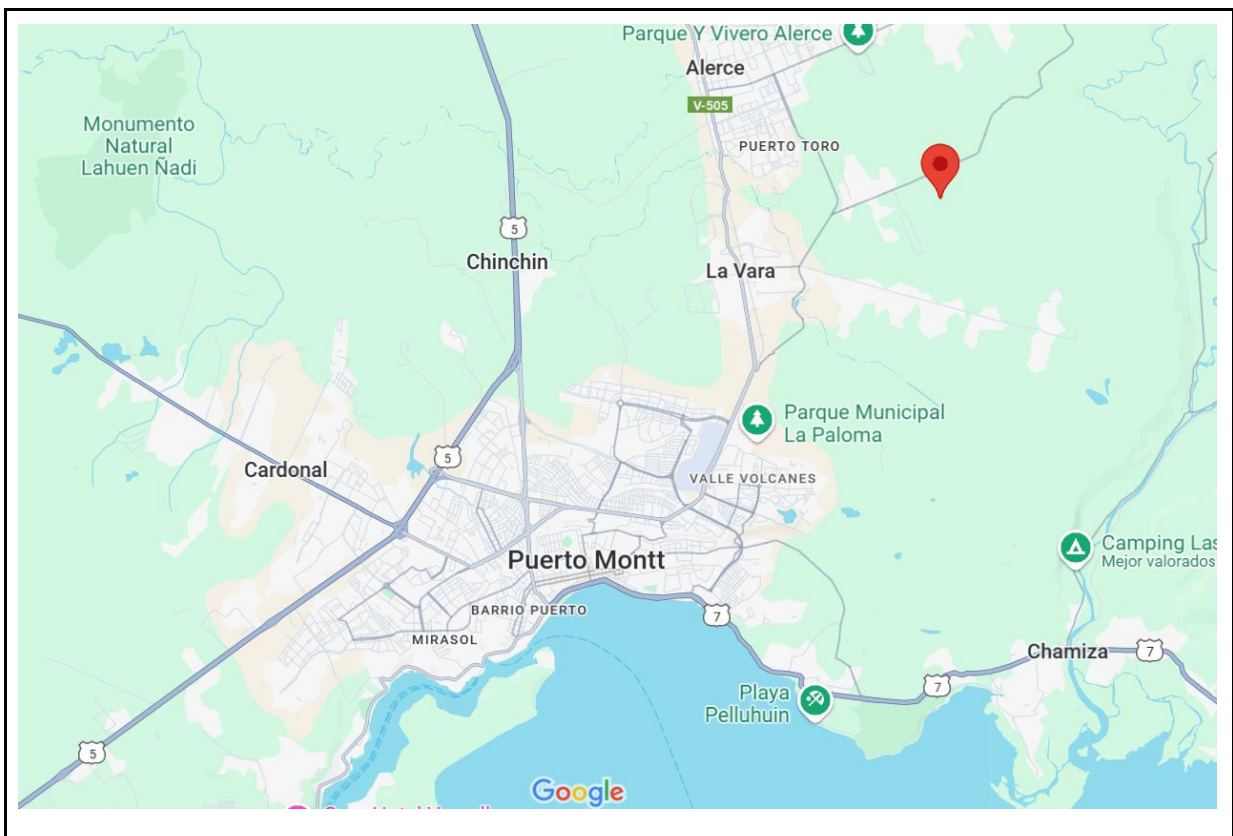
4. PROPIEDAD UBICADA EN PUERTO MONTT ROL 2270-724.

4.1 DESCRIPCIÓN COMUNA PUERTO MONTT SECTOR LA VARA.

La comuna de Puerto Montt es la capital de la provincia de Llanquihue y de la Región de Los Lagos. Está ubicada en la costa del seno de Reloncaví, a 918 kilómetros al sur de Santiago. Limita al norte con Puerto Varas, al este con Cochamó, al suroeste con Calbuco, y al oeste con Maullín y Los Muermos.

Puerto Montt forma, junto con Alerce, Puerto Varas y Llanquihue, un área metropolitana con una población que supera los 308.000 habitantes, según el Censo Nacional de 2017. Esta conurbación concentra la actividad administrativa, comercial y logística de la zona sur austral del país.

El sector La Vara, donde se emplaza el predio objeto de estudio, se encuentra en la zona nororiente del radio urbano, con creciente desarrollo habitacional y parcelaciones, lo cual incrementa su valor estratégico dentro del continuo urbano en expansión.



[Google Maps](#)

4.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.

La propiedad corresponde a un bien raíz de ubicación URBANA en la comuna de PUERTO MONTT, provincia de LLANQUIHUE, con destino SITIO ERIAZO, que está compuesto por 1 unidad tasable. La información registrada en el SII corresponde a la siguiente:

La propiedad corresponde a un bien raíz emplazado en zona URBANA de la comuna de PUERTO MONTT, Región de Los Lagos, con destino "SITIO ERIAZO" según la información registrada en el Servicio de Impuestos Internos (SII). Está compuesta por una unidad tasable. La información actualizada al año 2024 es la siguiente:

Dirección:	La Vara, Senda Central PC 11
Avalúo Fiscal Total:	\$21.162.597
Avalúo Exento:	\$0
Avalúo Afecto:	\$21.162.597
Contribución Trimestral:	\$55.291
Superficie Total del Terreno:	10.000 m ²
Destino según SII:	Sitio Eriazo
Ubicación según SII:	Urbano

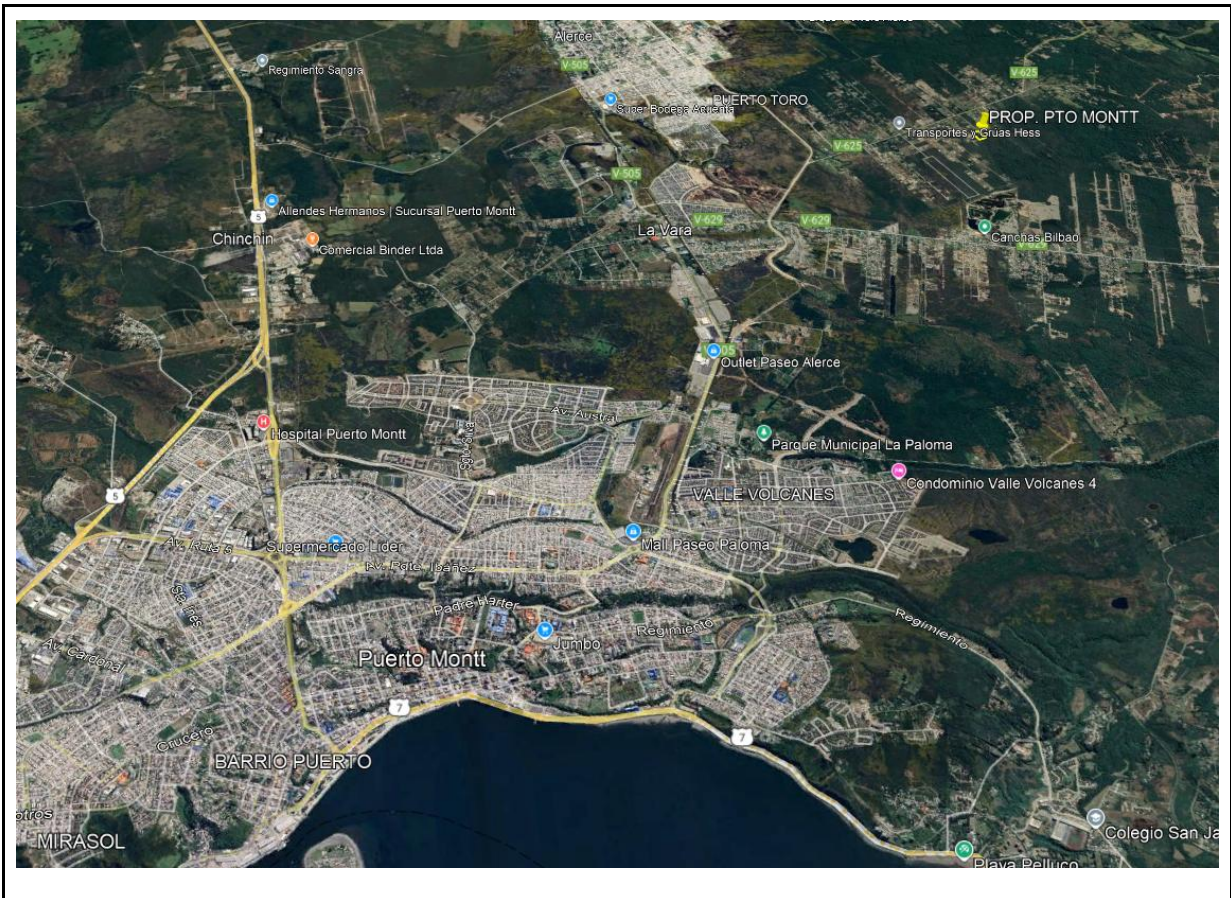
Esta información proviene del Certificado de Avalúo Fiscal Detallado, adjunto en el Anexo correspondiente. No se registran construcciones en el sistema del SII, por lo que el valor corresponde exclusivamente al terreno.

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 predio son -41.414657 de latitud y -72.871572 de longitud, ubicándose en el sector La Vara, en el extremo nororiente del área urbana de la comuna de Puerto Montt.

Según el Plan Regulador Comunal ([lámina 1](#)), el terreno se sitúa fuera del centro urbano consolidado, en una zona de expansión próxima a la Zona de Extensión Urbana Condicionada 2 (ZEUC-2), lo que le otorga un potencial de desarrollo urbano condicionado.



Accesos y Conectividad: La propiedad se encuentra a aproximadamente 300 metros de la Ruta V-625, vía estructurante que conecta con el eje principal de la ciudad. El acceso se realiza por un camino interior de tierra, sin urbanización consolidada.

Comercio y Entretenimiento: El entorno inmediato no presenta servicios de comercio o entretenimiento. Predomina un uso habitacional disperso, con orientación a parcelaciones de agrado y asentamientos de baja densidad.

Atención de Urgencia, Primaria, Salud Familiar y de Hospitalización: Los servicios de salud más cercanos se localizan en el radio urbano de Puerto Montt. La propiedad no tiene acceso inmediato a centros de atención primaria o de urgencia, debiendo desplazarse hacia el centro de la ciudad para acceder a dichos servicios.

Centros Educativos: En la zona se identifican establecimientos educacionales de nivel básico, medio y técnico, tanto públicos como privados, ubicados en sectores como Alerce o el área urbana de Puerto Montt, a una distancia media de 5 a 10 kilómetros.



4.4 REGISTRO EN EL SII

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

	<p>DATO PREDIAL</p> <p>Catastro Legal</p> <table border="0"> <tr> <td>Comuna</td> <td>Rol Predial</td> </tr> <tr> <td>PUERTO MONTT</td> <td>2270-724</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dirección o Nombre de la Propiedad</td> </tr> <tr> <td colspan="2">LA VARA SENDA CENTRAL PC 11</td> </tr> <tr> <td>Ubicación</td> <td>Reavalúo</td> </tr> <tr> <td>RURAL</td> <td>RAV NO AGRICOLA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2022</td> </tr> <tr> <td>Destino</td> <td>Área Homogénea</td> </tr> <tr> <td>SITIO ERIAZO</td> <td>HBB187</td> </tr> </table> <p>Catastro Valorizado</p> <table border="0"> <tr> <td>Avalúo Total</td> <td>\$21.162.597</td> </tr> <tr> <td>Avalúo Afecto</td> <td>\$21.162.597</td> </tr> <tr> <td>Avalúo Exento</td> <td>\$0</td> </tr> </table> <p>Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025</p> <p><small>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.</small></p>	Comuna	Rol Predial	PUERTO MONTT	2270-724	Dirección o Nombre de la Propiedad		LA VARA SENDA CENTRAL PC 11		Ubicación	Reavalúo	RURAL	RAV NO AGRICOLA		2022	Destino	Área Homogénea	SITIO ERIAZO	HBB187	Avalúo Total	\$21.162.597	Avalúo Afecto	\$21.162.597	Avalúo Exento	\$0
Comuna	Rol Predial																								
PUERTO MONTT	2270-724																								
Dirección o Nombre de la Propiedad																									
LA VARA SENDA CENTRAL PC 11																									
Ubicación	Reavalúo																								
RURAL	RAV NO AGRICOLA																								
	2022																								
Destino	Área Homogénea																								
SITIO ERIAZO	HBB187																								
Avalúo Total	\$21.162.597																								
Avalúo Afecto	\$21.162.597																								
Avalúo Exento	\$0																								

4.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII

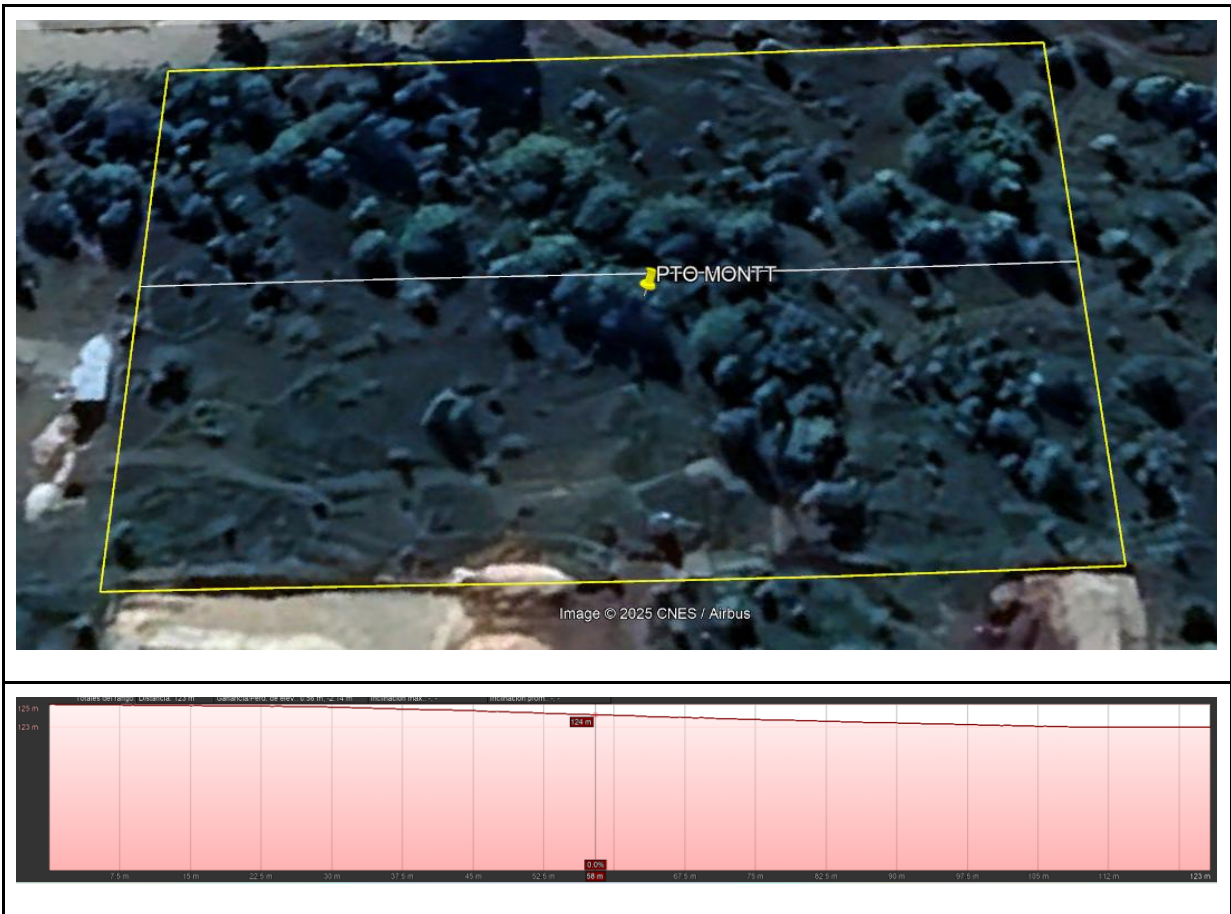
Según la Ficha Comunal del Servicio de Impuestos Internos (SII) correspondiente al reavalúo No Agrícola 2022, la propiedad se encuentra ubicada en el área homogénea HBB187, clasificada como NO AGRÍCOLA. Esta área se emplaza en un sector rural de la comuna de Puerto Montt, con uso predominante habitacional, categoría constructiva baja y nivel de densificación bajo.

El área está asociada al sector de parcelaciones y saneamientos Colonia Alerce, según se indica en el campo de observaciones de la ficha.

En el Anexo 4 se incluye la ficha oficial del SII, la cual detalla los parámetros considerados para la zonificación y valoración fiscal, permitiendo una mejor comprensión del contexto territorial y del potencial de desarrollo del inmueble evaluado.

4.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

A continuación, se incluye una imagen satelital que ilustra la forma y entorno inmediato del predio.



Cuadro Ilustrativo de la Topografía del Predio

Según el análisis topográfico y la cartografía del sector, respaldado por sistemas de información geográfica (Google Earth Pro), el terreno presenta las siguientes características:

Forma del terreno: El lote posee una forma regular de tipo rectangular, lo que favorece su aprovechamiento para futuros proyectos.

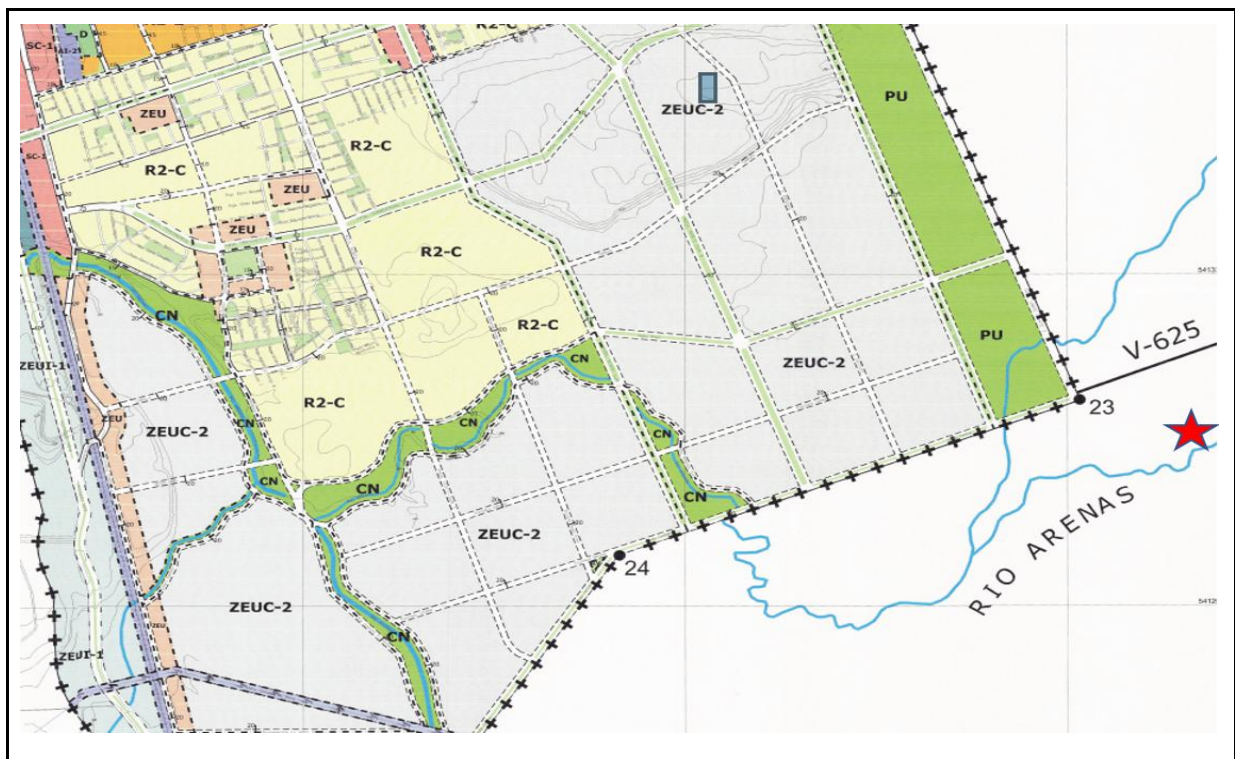
Topografía: La superficie del terreno exhibe un desnivel suave, con altitudes que varían entre 125 y 123 metros sobre el nivel del mar. Esto corresponde a una pendiente promedio de aproximadamente 1,6%, de acuerdo con el perfil topográfico generado mediante Google Earth Pro.

Distribución de la pendiente: La pendiente es uniforme a lo largo de la mayor parte del terreno, sin presencia de cortes, taludes ni elementos que limiten su uso. Se observa un leve descenso hacia el sector sur, lo que podría requerir ajustes menores en obras de urbanización, particularmente en aspectos de nivelación, drenaje y escurrimiento superficial.

Condiciones de accesibilidad al predio: El terreno cuenta con acceso a través de un camino rural interior no pavimentado, que conecta con la ruta estructurante V-625, lo cual garantiza conectividad básica para su desarrollo futuro.

4.7 USOS PERMITIDOS

El predio se encuentra fuera del límite urbano definido por el Plan Regulador Comunal (PRC) de Puerto Montt, en un sector clasificado como rural según la ficha de área homogénea del SII (HBB187). No obstante, colinda con la Zona de Extensión Urbana Condicionada 2 (ZEUC-2), lo que le otorga un potencial de desarrollo futuro sujeto a condiciones especiales.



Según lo dispuesto en la Ordenanza Local, las zonas de extensión urbana están destinadas a la consolidación de barrios residenciales, permitiéndose los siguientes usos de suelo compatibles:

- Uso habitacional (vivienda unifamiliar o colectiva).
- Comercio menor y equipamiento.
- Actividades profesionales de baja intensidad.

Están restringidas o prohibidas las actividades productivas de tipo industrial molesto o contaminante, conforme al Art. 8 de la ordenanza, y se prohíbe expresamente la extracción de áridos dentro del límite urbano (Art. 12).

La factibilidad de urbanización en sectores adyacentes al límite urbano se encuentra condicionada a la presentación de proyectos estructurados que contemplen:

- Subdivisión predial mínima.
- Vialidades proyectadas.
- Cesión de áreas verdes.
- Dotación de infraestructura sanitaria, eléctrica y vial.
- Cumplimiento de densidades y alturas normadas (Arts. 7, 8 y 13).

Nota: Para una correcta interpretación de las definiciones normativas aplicables (uso de suelo, zona ZEUC, área homogénea, entre otras), se remite al Anexo 6: Glosario Técnico incluido al final del presente informe.

4.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.

El predio no cuenta con urbanización interior consolidada. No se observan obras de pavimentación, sistemas de agua potable, alcantarillado ni alumbrado público en el interior del terreno.

A través de imágenes satelitales y observación del entorno, se aprecia la existencia de red de energía eléctrica aérea a una distancia aproximada de 200 metros, accesible desde la ruta V-625. El acceso se realiza por un camino interior sin pavimentar, lo que limita temporalmente la factibilidad de urbanización inmediata, pero no impide su desarrollo futuro.

En este contexto, el predio puede considerarse como apto para proyectos de urbanización en etapas tempranas, debiendo contemplar obras básicas de urbanización conforme a la normativa vigente y a su entorno en transición hacia lo urbano.

4.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.

Según el certificado de avalúo fiscal detallado del Servicio de Impuestos Internos (SII), actualizado al año 2025, el predio no presenta construcciones registradas. Esta condición es coherente con la revisión remota mediante imágenes satelitales (Google Earth), en las cuales no se aprecian edificaciones consolidadas ni estructuras visibles en superficie.

En consecuencia, el terreno corresponde a un sitio eriazo, condición que ha sido considerada para los efectos de esta tasación.

5. PROPIEDADES UBICADAS EN COMUNA DE CASTRO.

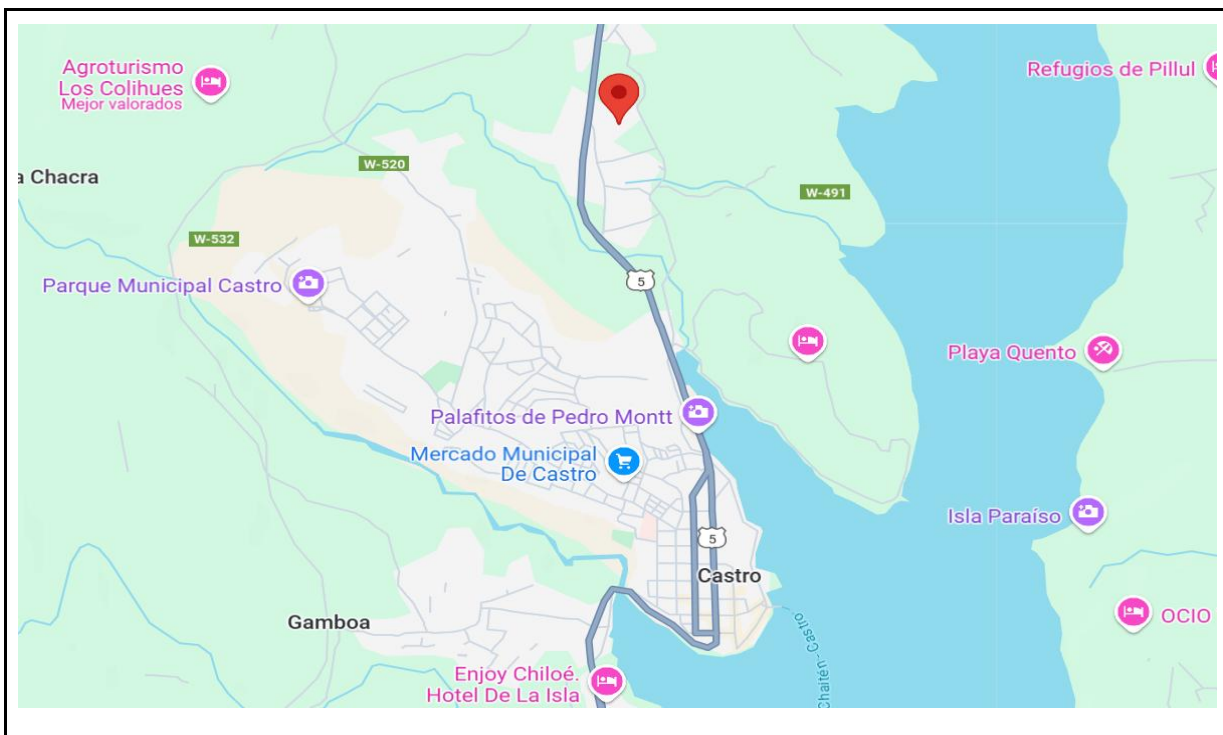
La comuna de Castro es la capital de la provincia de Chiloé, en la Región de Los Lagos, y abarca una superficie aproximada de 473 km², incluyendo las islas de Chelín y Quehui, bajo su administración. Se emplaza en el centro del archipiélago de Chiloé, limitada geográficamente por el estero de Castro al norte y el río Gamboa al sur. Limita al norte con la comuna de Dalcahue, al sur con Chonchi, y hacia el este y oeste con el océano Pacífico.

5.1 PROPIEDAD SECTOR TEN TEN ROL 1119 - 214

5.1.1 DESCRIPCIÓN SECTOR TEN TEN.

El sector Ten-Ten se localiza al nororiente del centro urbano de Castro. Es un área de desarrollo intermedio, caracterizada por la presencia de parcelaciones, viviendas aisladas, y actividades productivas menores, configurando un entorno de uso residencial mixto. Dispone de acceso por caminos vecinales y presenta conectividad con la Ruta 5 Sur, lo que le otorga un potencial urbano y logístico creciente.

Según la planificación territorial contenida en el Plan Regulador Comunal de Castro, el sector Ten-Ten forma parte del borde del área urbana proyectada, con posibilidad de consolidación habitacional o uso productivo no intensivo, en coherencia con su condición actual y proyección futura.



[Google Maps](#)

5.1.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.

La propiedad corresponde a un bien raíz de ubicación rural, emplazado en la comuna de Castro, provincia de Chiloé, y registrado con destino “Sitio Eriazo”, según los antecedentes del Servicio de Impuestos Internos (SII). El inmueble está compuesto por una unidad tasable y se encuentra debidamente individualizado en el sistema fiscal.

A continuación, se presenta el detalle de los antecedentes registrados en el Certificado de Avalúo Fiscal actualizado al año **2024**:

- **Dirección fiscal registrada:** Ten-Ten, Camino Vecinal
- **Avalúo fiscal total:** \$3.128.384
- **Avalúo exento:** \$0
- **Avalúo afecto:** \$3.128.384
- **Contribución trimestral:** \$8.174
- **Superficie total del terreno:** 340 m²

5.1.3 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las coordenadas geográficas del predio son -42.448867 de latitud y -73.771490 de longitud, correspondiendo a un emplazamiento en el sector Ten-Ten, al nororiente del centro urbano de la comuna de Castro.

De acuerdo con la cartografía oficial del Plan Regulador Comunal de Castro, la propiedad se localiza en un área residencial de baja densidad, próxima a los límites del radio urbano consolidado. El entorno inmediato presenta una composición mixta, con predominancia de viviendas aisladas, áreas de parcelación, caminos interiores y usos de carácter rural-urbano en transición.

El predio forma parte de un sector en desarrollo, identificado en la cartografía comunal hacia el extremo nororiente del área urbana proyectada de la ciudad de Castro.

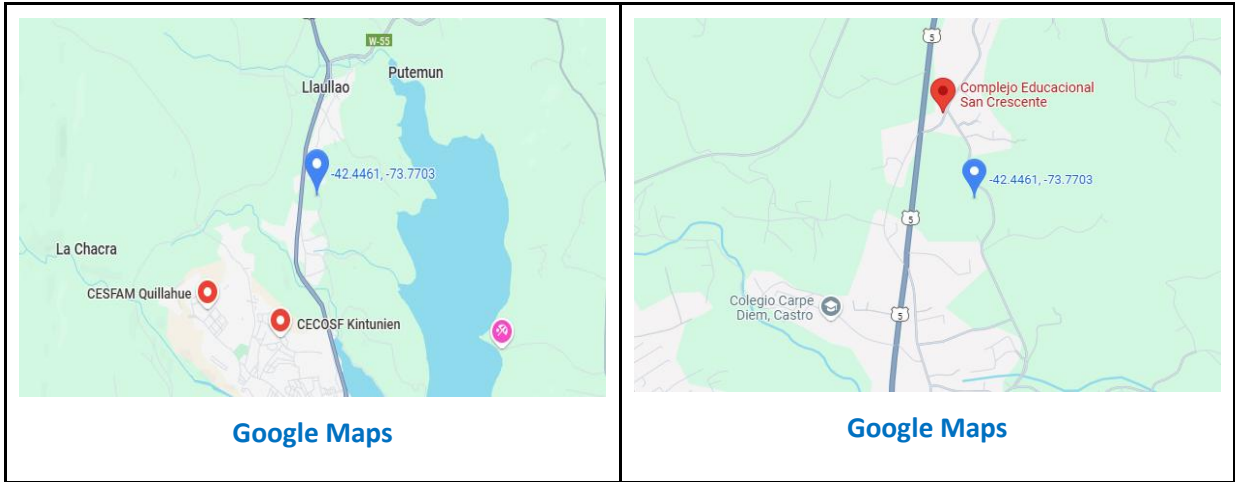


Accesos y Conectividad: La propiedad se ubica en el sector Ten-Ten, al nororiente de la ciudad de Castro, con accesos a través de caminos interiores no pavimentados que conectan directamente con la Ruta 5 Sur, vía estructurante que permite la movilidad expedita hacia el centro urbano, zonas comerciales y localidades cercanas.

Comercio y Entretenimiento: El entorno presenta cercanía a servicios básicos y actividades complementarias, tales como comercio local, supermercados, ferias costumbristas y oferta turística. Destacan equipamientos como el Parque Municipal de Castro, además de cabañas, restaurantes y servicios de alojamiento.

Atención de Urgencia, Primaria, Salud Familiar y de Hospitalización: La cobertura de salud en el sector se encuentra garantizada por establecimientos de atención primaria y secundaria, tales como el CESCOF Kintunien, el CESFAM Quillahue y el Hospital Dr. Augusto Riffart, los cuales entregan servicios preventivos, ambulatorios, de urgencia y hospitalización.

Centros Educativos: En las cercanías existen establecimientos educacionales que cubren los niveles pre-básico, básico, medio y técnico-profesional, tanto del ámbito público como privado. Destacan el Complejo Educacional San Crescente y el Colegio Carpe Diem, entre otros.



5.1.4 REGISTRO EN EL SII

El Servicio de Impuestos Internos (SII) mantiene registrada la siguiente información en relación con la propiedad:

DATO PREDIAL	
Catastro Legal	
Comuna	Rol Predial
CASTRO	1119-214
Dirección o Nombre de la Propiedad	
TEN-TEN, CAM. VECINAL	
Ubicación	Reavalúo
RURAL	RAV NO AGRICOLA
	2022
Destino	Área Homogénea
SITIO ERIAZO	HMB013
Catastro Valorizado	
Avalúo Total	\$3.128.384
Avalúo Afecto	\$3.128.384
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.	

5.1.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII

Según la ficha de área homogénea del Servicio de Impuestos Internos (SII), correspondiente al reavalúo fiscal no agrícola del año 2022, la propiedad se encuentra emplazada en el área homogénea HMB013, clasificada como rural y sin instrumento de planificación territorial vigente (IPT).

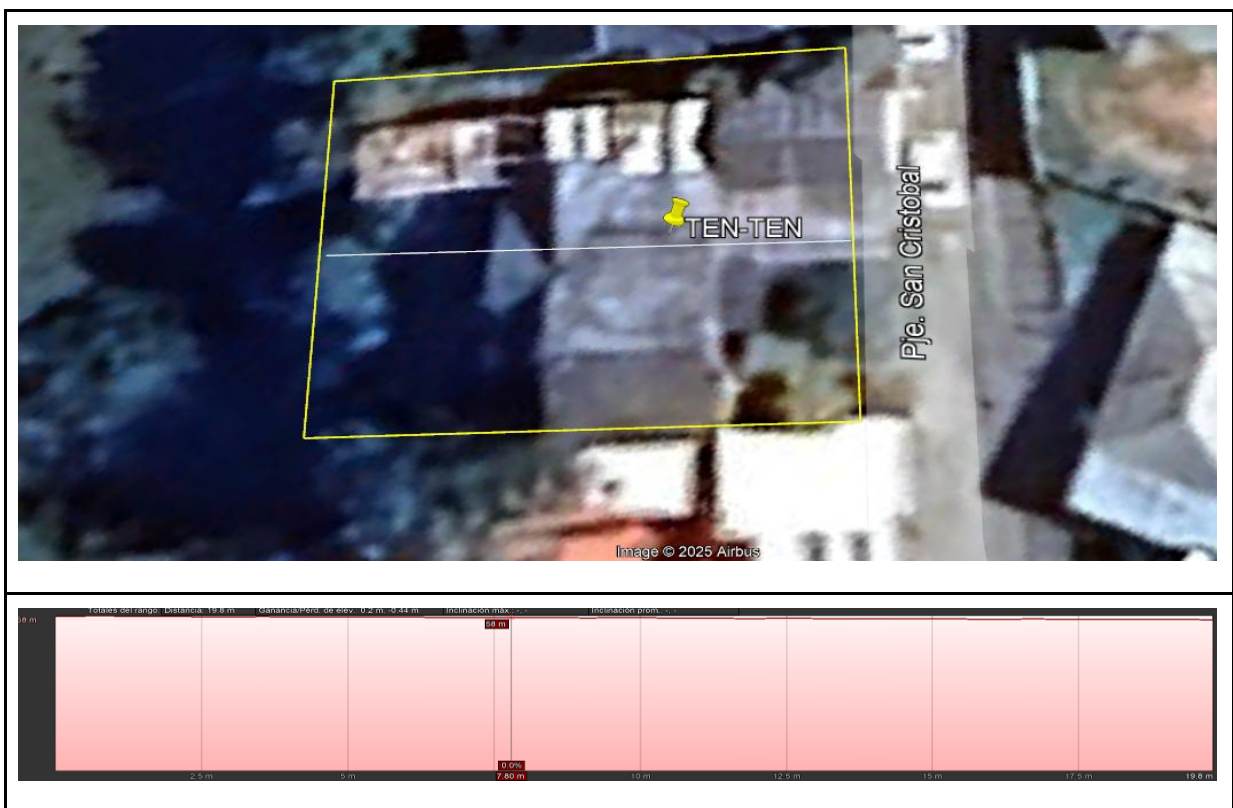
Esta zona presenta un uso predominante habitacional, con categoría constructiva media y nivel de densificación bajo, lo que indica un desarrollo incipiente, pero con presencia de asentamientos

residenciales dispersos. La topografía y forma del terreno son predominantemente regulares, sin restricciones normativas especiales según la ficha técnica del SII.

En el Anexo 4 se incluye la ficha oficial del SII, la cual detalla los parámetros considerados para la zonificación y valoración fiscal, permitiendo una mejor comprensión del contexto territorial y del potencial de desarrollo del inmueble evaluado.

5.1.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

A continuación, se presenta una imagen satelital que muestran algunas características del predio:



Según el análisis topográfico y la cartografía del sector, respaldado por sistemas de información geográfica (Google Earth), el terreno presenta las siguientes características:

Forma del Terreno: La parcela posee una forma regular y rectangular, adaptada al patrón parcelario del entorno urbano-rural.

Topografía: El predio presenta una topografía plana, con altitudes que varían levemente entre 72 y 71 metros sobre el nivel del mar, lo que corresponde a una pendiente promedio de 0,5%.

Distribución de la pendiente: La pendiente es uniforme a lo largo del terreno, sin presencia de cortes, taludes u obstáculos naturales, lo que permite una alta factibilidad para su aprovechamiento habitacional o mixto, sin necesidad de nivelaciones mayores.

Condiciones de accesibilidad al predio: La propiedad se ubica con frente hacia el pasaje San Cristóbal, vía de carácter local, de superficie estabilizada o de tierra compactada, que conecta con la vialidad estructurante del sector. Esta condición facilita el acceso peatonal y vehicular al terreno, así como su conexión con los servicios urbanos cercanos.

5.1.7 USOS PERMITIDOS

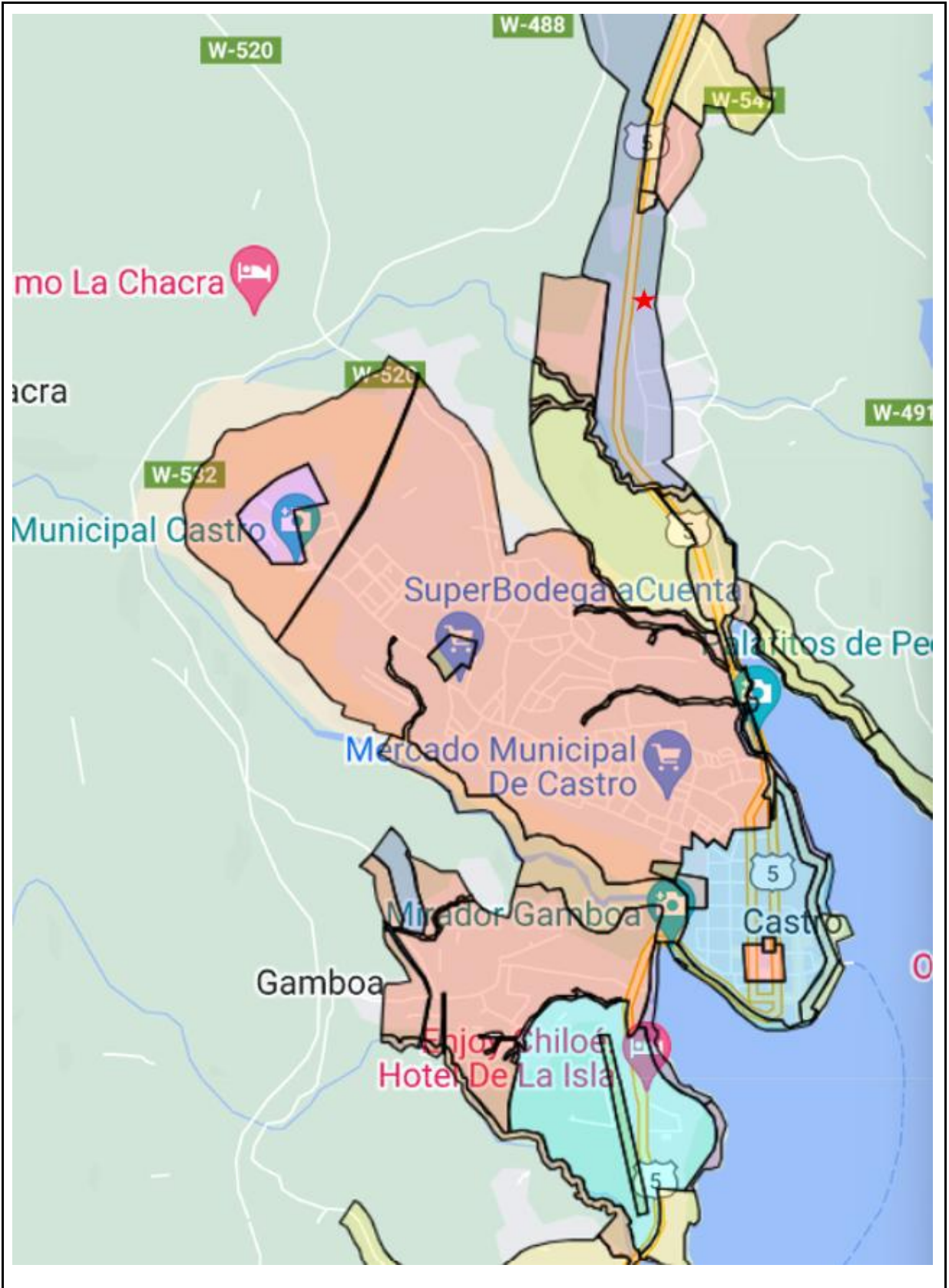
El predio se encuentra fuera del límite urbano definido por el Plan Regulador Comunal (PRC) de Castro y corresponde a un sector clasificado como rural, según la ficha de área homogénea del SII, identificado como zona HMB013.

De acuerdo con lo dispuesto por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en zonas rurales sin instrumento de planificación territorial vigente, los usos de suelo permitidos están sujetos a las disposiciones generales del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y al Decreto Ley N.º 3.516 sobre subdivisión de predios rústicos. En este contexto, se permiten:

- Usos agropecuarios y forestales.
- Viviendas unifamiliares aisladas, asociadas o no a actividades productivas del predio.
- Equipamientos complementarios, tales como establecimientos educacionales rurales, postas de salud, centros comunitarios o de culto, previa evaluación sectorial.
- Parcelaciones de agrado, conforme al DL N.º 3.516, con una superficie mínima de 5.000 m² por lote y cumplimiento de los demás requisitos técnicos exigidos.

No se permite la urbanización intensiva ni la instalación de industrias molestas o contaminantes, ni otras actividades que impliquen alteración del uso rural del suelo.

Nota: Para mayor comprensión de las disposiciones normativas aplicables en zonas rurales, se remite al Anexo 6: Glosario Técnico, incluido al final del informe.



5.1.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.

El predio cuenta con acceso directo desde el Pasaje San Cristóbal, vía pavimentada que permite adecuada conectividad vehicular. Sin embargo, de acuerdo con la revisión efectuada mediante imágenes satelitales (Google Earth Pro), no se observan obras de urbanización interior consolidadas, tales como veredas, redes visibles de agua potable, alcantarillado o sistemas de drenaje.

La electrificación del entorno es aérea y se presume disponible para conexión, aunque no es posible verificar la existencia de empalmes domiciliarios activos a través de medios remotos. Por tanto, se recomienda validar en terreno la existencia y operatividad de las conexiones a servicios básicos.

5.1.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.

Según la información proporcionada por el Servicio de Impuestos Internos (SII), el predio figura con el destino "sitio eriazo", sin construcciones registradas. No obstante, mediante imágenes satelitales de Google Earth, se observa la presencia de edificaciones dentro del predio, lo que sugiere la existencia de construcciones no regularizadas o que no han sido incorporadas al avalúo fiscal correspondiente.

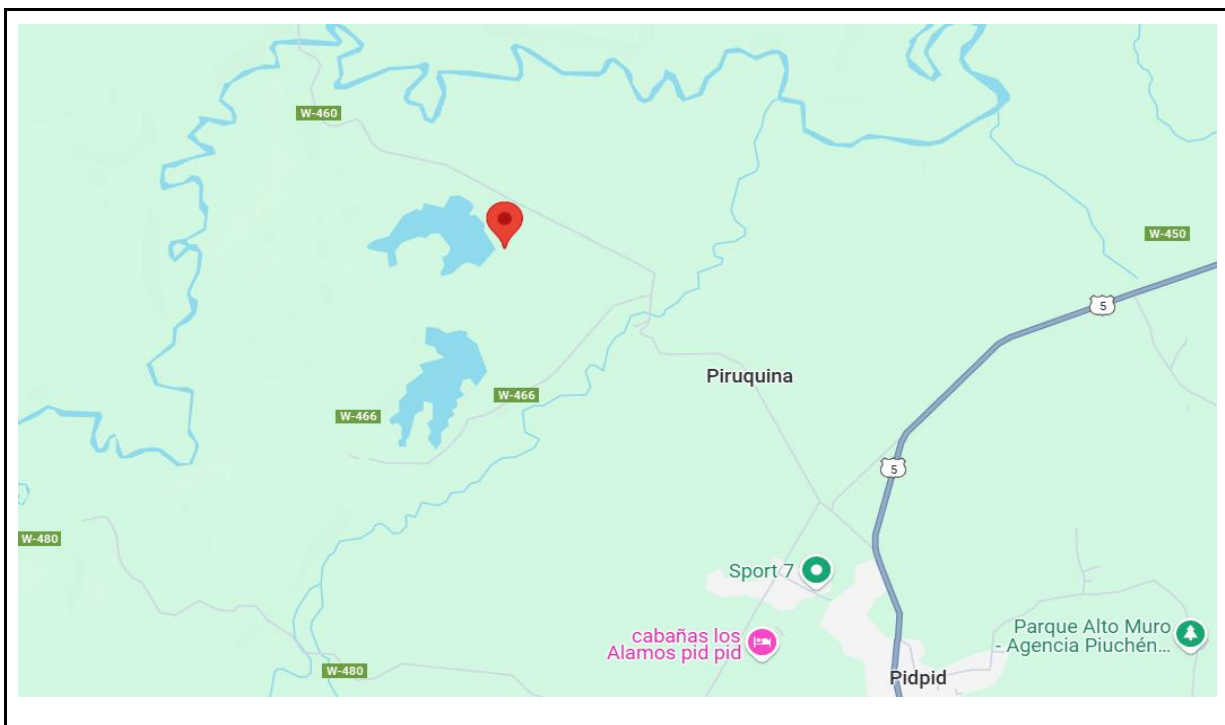
5.2 PROPIEDAD SECTOR PASTAHUE ROL 2143 – 814.

5.2.1 DESCRIPCIÓN SECTOR PASTAHUE.

El sector Pastahue, donde se emplaza la propiedad objeto de este informe, está situado al poniente del centro urbano de la comuna de Castro, en torno a la Laguna Pastahue, un entorno natural con alto valor paisajístico y creciente interés turístico. Constituye un área de transición entre la zona urbana consolidada y sectores rurales, destacando por la presencia de parcelas y terrenos de grandes dimensiones, combinando usos residenciales, turísticos y actividades productivas de baja intensidad.

Pastahue cuenta con buena accesibilidad mediante caminos interiores que conectan directamente con la ruta W-460 y vías secundarias como la ruta W-466, facilitando una rápida conectividad hacia el centro urbano de Castro, sectores rurales circundantes y la Ruta 5, principal eje estructurante provincial. La existencia de infraestructura turística en la zona, tales como cabañas, alojamientos y servicios asociados, sumado al atractivo natural del sector, potencian el desarrollo habitacional, turístico y comercial complementario.

El crecimiento previsto según el Plan Regulador Comunal de Castro y su favorable conectividad vial consolidan al sector Pastahue como un área con proyección de expansión urbana ordenada, equilibrando la preservación de sus valores ambientales con desarrollos residenciales y productivos compatibles con su entorno.



[Google Maps](#)

5.2.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.

La propiedad corresponde a un bien raíz con ubicación registrada como URBANA, situada en la comuna de CASTRO, provincia de CHILOÉ, con destino OTROS NO CONSIDERADOS, según la clasificación del Servicio de Impuestos Internos (SII). Está conformada por una unidad tasable. La información oficial registrada es la siguiente:

Propiedad (según Certificado de Avalúo Fiscal actualizado al 2024):

- **Dirección:** Pastahue S/N
- **Avalúo Fiscal de la Propiedad:** \$29.645.201.-
- **Avalúo Exento:** \$0.-
- **Avalúo Afecto:** \$29.645.201.-
- **Contribución Trimestral:** \$77.453.-
- **Superficie Total Terreno:** 667 m²

Además, según el Certificado de Avalúo Detallado (2023), la propiedad cuenta con las siguientes edificaciones:

Construcción 1:

- **Superficie Construida:** 98 m²
- **Año de Construcción:** 2006
- **Materialidad:** Madera
- **Calidad:** Media Inferior

Construcción 2:

- **Superficie Construida:** 61 m²
- **Año de Construcción:** 2019
- **Materialidad:** Madera
- **Calidad:** Media Inferior

5.2.3 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las coordenadas geográficas del predio son -42.369968 de latitud y -73.822119 de longitud. La propiedad está ubicada en el sector Pastahue, al poniente del centro urbano de Castro, en un entorno caracterizado por la cercanía a la Laguna Pastahue, destacado por su alto valor paisajístico y creciente atractivo turístico.



[Google Maps](#)

Accesos y conectividad: La propiedad cuenta con accesibilidad a través de caminos interiores que conectan con la ruta W-460, principal vía pavimentada del sector, enlazando posteriormente con la Ruta 5, facilitando un desplazamiento fluido hacia el centro urbano de Castro. Asimismo, existe acceso cercano al Aeródromo Mocopulli, ubicado a aproximadamente 15 kilómetros.

Comercio y entretenimiento: El sector posee una oferta turística emergente, con servicios recreativos y gastronómicos tales como Loft Lafken Pastahue, Café de la Laguna y centros de eventos locales. La oferta comercial de mayor escala, supermercados y servicios básicos están disponibles en el centro urbano de Castro, a unos 15 kilómetros aproximadamente.

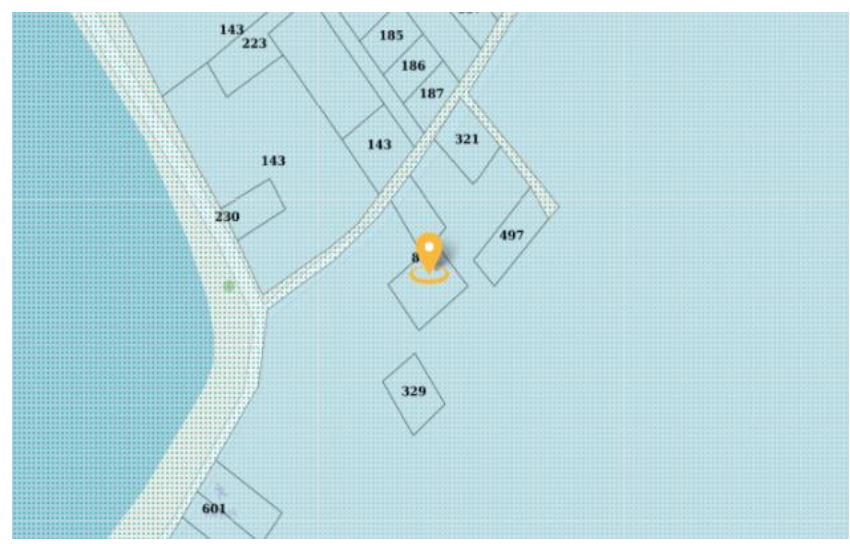
Atención de urgencia, primaria, salud familiar y hospitalización: Los servicios de salud cercanos están representados por la Posta Rural de Llau-Llao y el CECOF Llau-Llao, a una distancia aproximada de 10 kilómetros. Para atención especializada, hospitalización o urgencias mayores, se accede al Hospital Dr. Augusto Riffart de Castro, ubicado a 15 kilómetros aproximadamente.

Centros educacionales: En la cercanía inmediata no se registran establecimientos educacionales. La oferta educativa más cercana se ubica en sectores como Llau-Llao y Castro, destacando establecimientos

como la Escuela Llau-Llau y el Colegio San Francisco de Asís, además de diversas alternativas públicas y privadas en la ciudad de Castro.

5.2.4 REGISTRO EN EL SII

El Servicio de Impuestos Internos (SII) mantiene registrada la siguiente información en relación con la propiedad:



DATO PREDIAL	
Catastro Legal	
Comuna	Rol Predial
CASTRO	2143-814
Dirección o Nombre de la Propiedad	
PASTAHUE SN	
Ubicación	Reavalúo
RURAL	RAV NO AGRICOLA
	2022
Destino	Área Homogénea
OTROS NO	SSS023
CONSIDERADOS	
Catastro Valorizado	
Avalúo Total	\$29.645.201
Avalúo Afecto	\$29.645.201
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.	

5.2.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII

Según la ficha de Área Homogénea del SII, para el reavalúo fiscal de 2022, la propiedad se encuentra en la zona SSS023, clasificada como NO AGRÍCOLA. Esta zona corresponde a un sector rural de la comuna de Castro, sin uso predominante, sin categoría constructiva y sin nivel de densificación asignado.

Se observa una contradicción entre la clasificación urbana otorgada en el certificado de avalúo fiscal del SII, donde el inmueble figura como urbano y afecto a contribuciones, y la definición rural que entrega la Ficha Comunal de Reavalúo No Agrícola 2022, la cual ubica el predio dentro de un sector rural sin planificación territorial vigente.

Esta diferencia podría deberse a desfases cartográficos o administrativos entre las bases de datos del SII, fenómeno recurrente en zonas periurbanas o de expansión urbana, donde la clasificación fiscal (para efectos del avalúo y contribuciones) no coincide necesariamente con la categoría territorial definida para efectos de planificación urbana.

Se recomienda verificar con la Municipalidad de Castro y el SII regional la concordancia entre los límites urbanos oficiales, la cartografía del Plan Regulador Comunal y los registros fiscales actualizados, a fin de esclarecer el estatus normativo de la propiedad.

En el Anexo 4 se incluye la ficha oficial del SII, la cual detalla los parámetros considerados para la zonificación y valoración fiscal, permitiendo una mejor comprensión del contexto territorial y del potencial de desarrollo del inmueble evaluado.

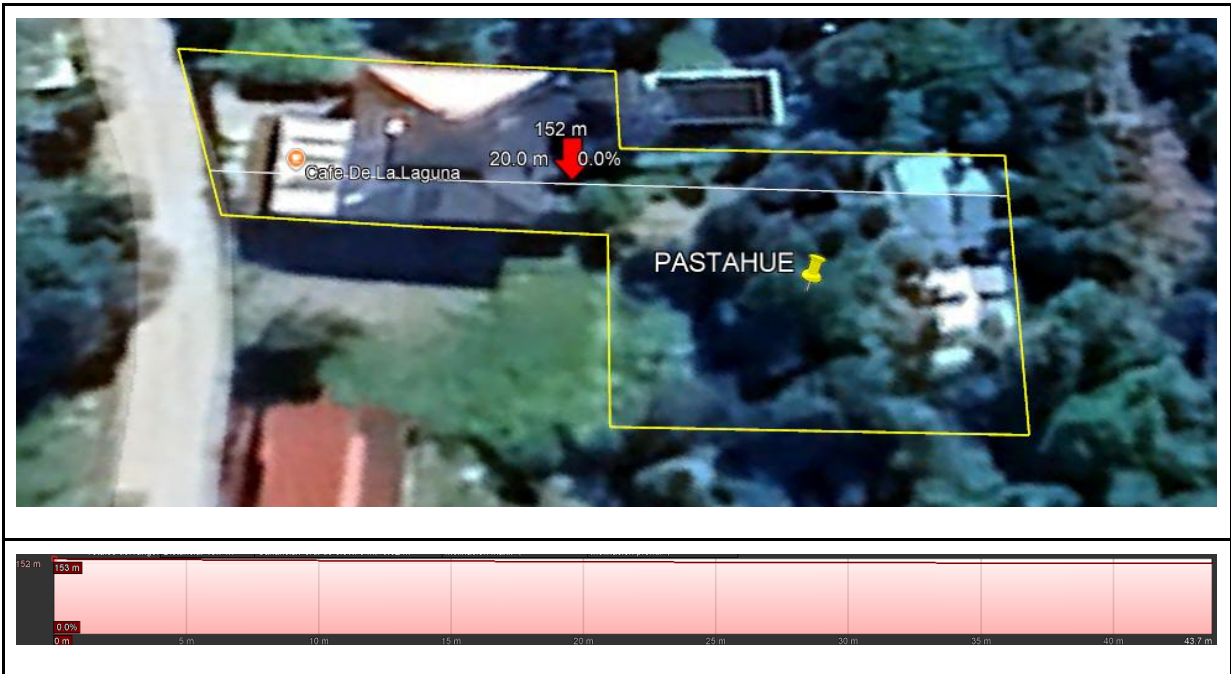
5.2.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

Según el Plan Regulador Comunal de Castro y su memoria explicativa, el predio se emplaza en un sector de transición rural, con proyección hacia usos mixtos de tipo productivo, turístico y residencial de baja densidad.

Si bien actualmente el entorno inmediato conserva un carácter rural, su ubicación estratégica junto a la Laguna Pastahue y en proximidad a sectores de desarrollo turístico emergente lo posiciona como un área con potencial de crecimiento ordenado, orientado a actividades vinculadas a la recreación, alojamiento y equipamientos complementarios de escala local.

La presencia de parcelaciones, viviendas dispersas y una red vial secundaria en desarrollo evidencia un proceso incipiente de consolidación urbana, que aún conserva una alta valoración paisajística y natural del entorno.

A continuación, se presenta una imagen satelital que muestra algunas características físicas del predio:



Cuadro Ilustrativo de la Topografía del Predio

Según el análisis topográfico y la cartografía del sector, respaldado por sistemas de información geográfica (Google Earth Pro), el terreno presenta las siguientes características:

Forma del Terreno: El predio presenta una forma irregular, similar a dos cuadrados unidos en un tramo de sus lados.

Topografía: La cota de elevación varía entre 152 y 153 metros sobre el nivel del mar, con una pendiente promedio inferior al 1%, según perfil topográfico generado desde imágenes satelitales de Google Earth.

Distribución de la pendiente: La inclinación es uniforme en casi toda su superficie, con una leve declinación hacia el sur, sin representar condicionantes para futuras edificaciones o nivelaciones.

Condiciones de accesibilidad al predio: El terreno cuenta con acceso directo desde un camino ripiado (calle principal Pastahue), lo que otorga buena conectividad vehicular. En el frente del terreno se observan redes públicas de agua y electricidad, aunque no existe red de alcantarillado, debiendo utilizar soluciones individuales.

Las características físicas del terreno, sumadas a su ubicación frente a la laguna y vías de acceso operativas, lo hacen apto para proyectos residenciales, turísticos o de equipamiento menor, conforme a la normativa vigente y a la vocación territorial del sector.

5.2.7 USOS PERMITIDOS

El predio se emplaza fuera del límite urbano establecido por el Plan Regulador Comunal de Castro, en un sector clasificado como rural conforme a la Ficha de Área Homogénea SSS023 del SII, y sin instrumento de planificación territorial vigente (IPT). En consecuencia, se encuentra exento de zonificación específica urbana, y su regulación está sujeta a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su respectiva Ordenanza General (OGUC), en lo que corresponde a áreas rurales. Bajo este marco normativo, los usos de suelo permitidos para este tipo de áreas son los siguientes:

- Actividades agropecuarias y forestales, conforme a la vocación natural del suelo.
- Vivienda unifamiliar aislada, destinada al propietario, trabajadores del predio o residentes permanentes.
- Turismo rural de baja intensidad, como cabañas, alojamiento familiar, cafeterías rurales, entre otros, siempre que respeten el carácter natural del entorno.
- Equipamiento menor y servicios básicos directamente relacionados con la actividad rural o turística (por ejemplo, bodegas, galpones, letrinas, fosas sépticas).
- Parcelaciones prediales, siempre que cumplan con la normativa del SAG y el tamaño mínimo exigido por la OGUC (0,5 hectáreas por lote en áreas rurales).

Se encuentran prohibidas o restringidas:

- Las urbanizaciones masivas o loteos habitacionales con densidad urbana.
- Las subdivisiones inferiores a 5.000 m² con fines de vivienda permanente, salvo excepciones fundadas autorizadas por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) y otras entidades competentes.
- Las actividades industriales contaminantes, de alto impacto o incompatibles con el uso rural.
- La edificación en zonas de riesgo, humedales o áreas de protección ambiental.

Nota: Cualquier desarrollo que implique cambio de uso de suelo a urbano, aumento de densidad, o habilitación de infraestructura urbana deberá tramitarse mediante modificación del plan regulador o a

través de proyectos estructurados aprobados por las autoridades sectoriales, conforme al Art. 55 de la LGUC.

5.2.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.

El predio cuenta con acceso vehicular mediante un camino rural de tierra (calle Pastahue), el cual se encuentra conectado a la ruta W-460 y, a través de esta, a la Ruta 5, principal eje estructurante de la comuna.

En el frente del predio se observa la existencia de red eléctrica aérea operativa. Se presume que el abastecimiento de agua se realiza mediante sistemas autónomos tales como pozos, punteras o estanques acumuladores, mientras que la evacuación de aguas servidas se resuelve mediante fosas sépticas individuales, solución habitual en sectores rurales o semiurbanizados, donde no existe red pública de agua potable ni alcantarillado.

Las condiciones de urbanización existentes permiten un uso adecuado del terreno para fines residenciales o turísticos de baja densidad, siendo compatibles con el entorno natural y la normativa general aplicable a sectores rurales.

5.2.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.

Según el certificado de avalúo fiscal detallado emitido por el Servicio de Impuestos Internos (SII), el predio ubicado en Pastahue presenta dos construcciones habitacionales registradas, cuyas características son las siguientes:

- Edificación principal de 98 m², construida en el año 2006, con materialidad madera y calidad media inferior.
- Edificación secundaria o complementaria de 61 m², construida en el año 2019, también de madera y calidad media inferior.

Ambas edificaciones corresponden a viviendas unifamiliares, lo que es coherente con las observaciones realizadas mediante imágenes satelitales y fotografías de fachada, donde se aprecia una construcción de un piso más mansarda, con techumbre de zinc, y un entorno rústico, delimitado por cierre perimetral de madera y malla metálica.

No se identifican instalaciones industriales, comerciales ni edificaciones de alta intensidad, sino construcciones de uso habitacional de baja densidad, plenamente compatibles con el entorno rural y turístico del sector Pastahue.



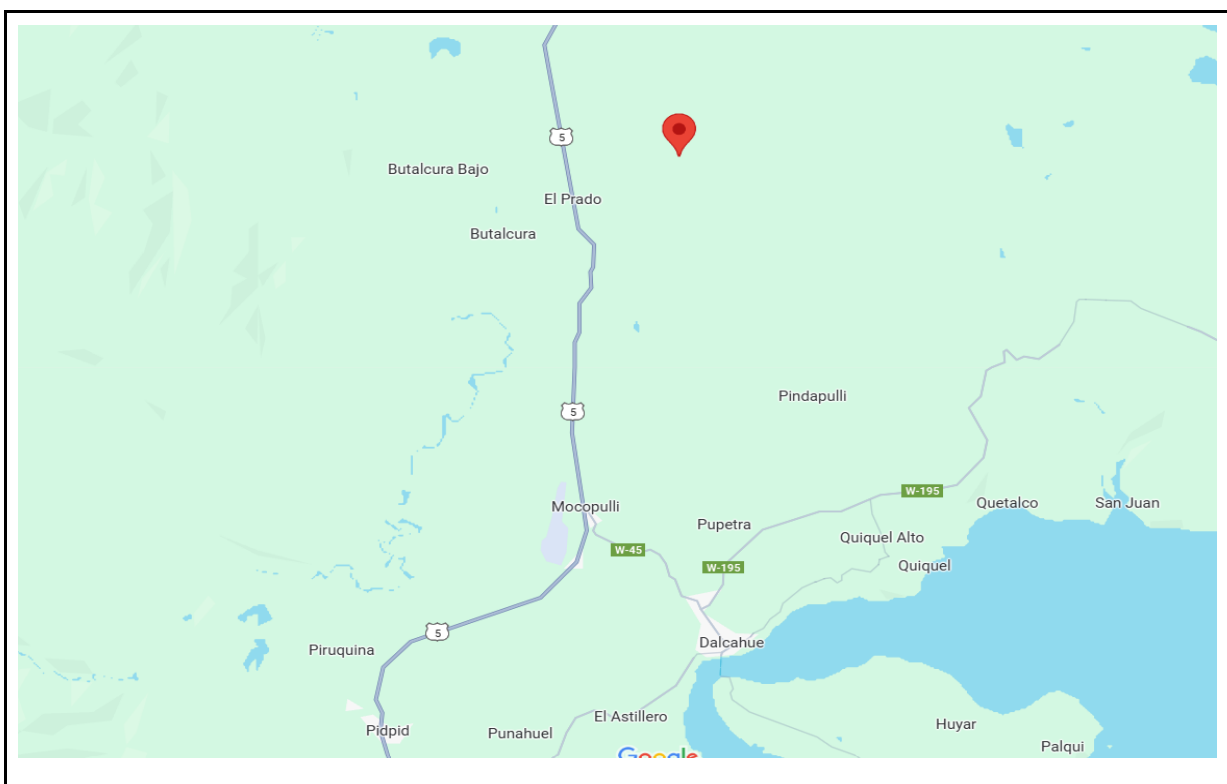
6. PROPIEDADES UBICADAS EN DALCAHUE ROLES: 504-336, 504-337, 504-338, 504-339.

6.1 DESCRIPCIÓN COMUNAL SECTOR DALCAHUE.

La comuna de Dalcahue, ubicada en la provincia de Chiloé, Región de Los Lagos, posee una superficie aproximada de 1.239 km². Limita al norte con Ancud y Quemchi, al sur con Castro, al oeste con el océano Pacífico, y al este con el canal de Dalcahue, que la conecta con Curaco de Vélez mediante un servicio de transbordadores. La ciudad de Dalcahue constituye un centro estratégico de servicios y abastecimiento para la zona centro del archipiélago.

Los predios objeto del presente análisis se identifican con los Roles 504-336, 504-337, 504-338 y 504-339, ubicándose en el sector rural de El Prado, aproximadamente a 5 kilómetros al norte del centro urbano de Dalcahue. Esta área se caracteriza por un entorno natural y rural, con presencia de predios agrícolas y forestales, caminos interiores de ripio y una baja densidad de ocupación.

El entorno muestra una ausencia de urbanización consolidada, manteniendo un carácter netamente rural, con parcelaciones, usos agropecuarios predominantes y algunas edificaciones aisladas destinadas a vivienda o actividades productivas menores. La conectividad principal del sector se realiza a través de la Ruta W-381, que conecta con la Ruta 5, eje estructurante del archipiélago.



6.2 SINGULARIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES SEGÚN SII.

Las propiedades analizadas corresponden a cuatro predios colindantes, identificados con los Roles 504-336, 504-337, 504-338 y 504-339, emplazados en el sector rural de El Prado, comuna de Dalcahue, provincia de Chiloé. En terreno, se constata que los inmuebles están ubicados en un entorno netamente rural, con baja densidad, presencia de parcelaciones agrícolas y ausencia de infraestructura urbana consolidada.

No obstante, según los certificados de avalúo fiscal emitidos por el Servicio de Impuestos Internos (SII), las propiedades figuran como ubicadas en zona urbana, con destino “Sitio Eriazo”. Esta clasificación presenta una discrepancia con la realidad territorial observada, ya que no existen condiciones urbanas en el entorno inmediato de los predios (calles pavimentadas, redes sanitarias, equipamiento urbano)

Esta situación podría obedecer a criterios tributarios del SII, donde ciertos sectores en expansión son clasificados como urbanos a efectos fiscales, lo que impacta directamente en el valor de tasación, dado que los terrenos urbanos suelen reflejar una valoración superior por su potencial de densificación y equipamiento.

Se recomienda considerar para efectos de este informe la clasificación territorial efectiva (zona rural), dejando expresa constancia de esta inconsistencia entre la cartografía fiscal y la situación territorial observada, ya que podría influir en futuras evaluaciones de factibilidad, carga tributaria y desarrollo.

A continuación, se presenta un resumen con la información extraída de los certificados de avalúo fiscal correspondiente a cada propiedad (actualizados al año 2024):

I. PROPIEDAD ROL: 504-336 (Certificado de Avalúo Fiscal Actualizado al 2024).

Dirección	: El Prado PC 181
Avalúo Fiscal de la Propiedad	: \$7.951.048.-
Avalúo Exento	: \$0.-
Avalúo Afecto	: \$7.951.048.-
Contribución trimestral	: \$20.774.-
Superficie Total Terreno	: 5.010 m ²

II. PROPIEDAD (Certificado de Avalúo Fiscal Actualizado al 2024). ROL: 504-337

Dirección	: El Prado PC 182
Avalúo Fiscal de la Propiedad	: \$7.951.048.-
Avalúo Exento	: \$0.-
Avalúo Afecto	: \$7.951.048
Contribución trimestral	: 20.774
Superficie Total Terreno	: 5.010 m2

III. PROPIEDAD (Certificado de Avalúo Fiscal Actualizado al 2024). ROL: 504-338

Dirección	: El Prado PC 183
Avalúo Fiscal de la Propiedad	: \$7.951.048.-
Avalúo Exento	: 0.-
Avalúo Afecto	: \$7.951.048.-
Contribución trimestral	: \$20.774.-
Superficie Total Terreno	: \$5.010 m2

IV. PROPIEDAD (Certificado de Avalúo Fiscal Actualizado al 2024). ROL: 504-339

Dirección	: El Prado PC 184
Avalúo Fiscal de la Propiedad	: \$7.951.048.-
Avalúo Exento	: \$0.-
Avalúo Afecto	: \$7.951.048.-
Contribución trimestral	: No paga contribuciones
Superficie Total Terreno	: 5.010 m2

6.3 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las coordenadas geográficas aproximadas del conjunto de predios son -42.228068 de latitud y -73.671049 de longitud. Las propiedades se emplazan en el sector El Prado, al noreste del área urbana de Dalcahue, comuna de Dalcahue, Región de Los Lagos.

El entorno inmediato se caracteriza por un paisaje rural, con presencia de terrenos de uso agrícola y forestal, baja densidad de edificación, y caminos interiores de carpeta de tierra o ripio compactado. Las propiedades están ubicadas aproximadamente a 4,2 kilómetros de la Ruta 5, conectadas por caminos secundarios que permiten el acceso vehicular desde el cruce El Prado.

La geolocalización corresponde a un sector alejado del radio urbano consolidado, sin presencia de equipamiento urbano relevante en las inmediaciones, lo que refuerza su vocación rural predominante y condiciona su potencial de desarrollo a actividades productivas de baja intensidad o parcelaciones de tipo agrícola-residencial.

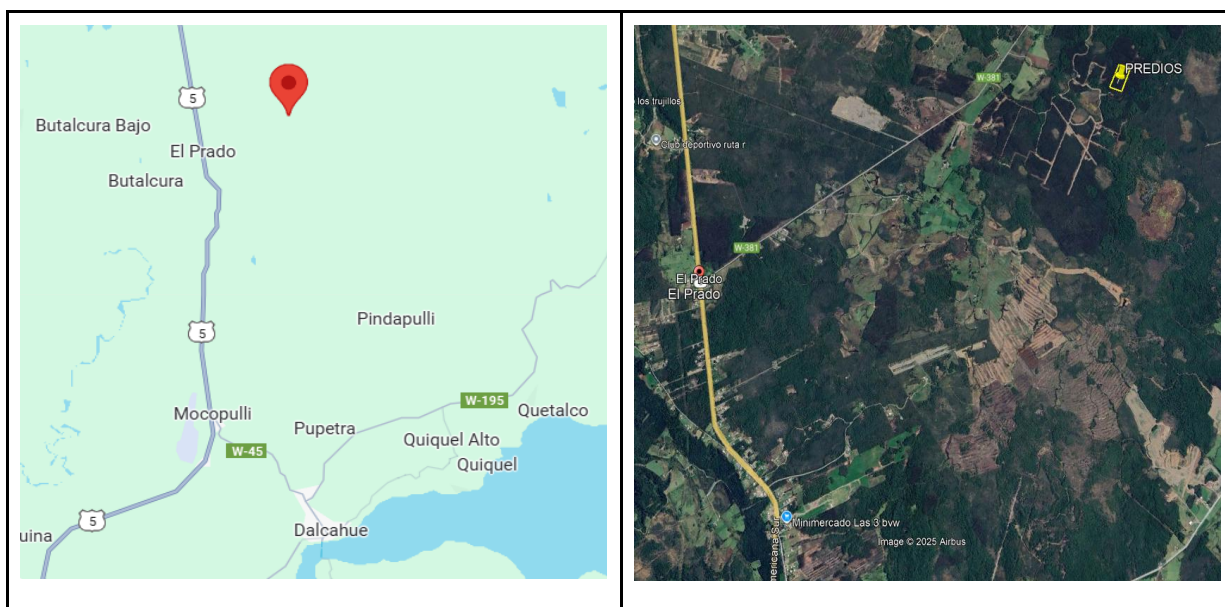


Accesos y conectividad: Las propiedades se encuentran emplazadas a aproximadamente 2 kilómetros de la Ruta W-381, vía que conecta con la Ruta 5 a la altura del cruce El Prado. El acceso se realiza mediante caminos interiores de ripio, sin pavimentación ni señalización estructurada, lo que confirma el carácter rural del entorno y su distancia de zonas urbanizadas o con consolidación urbana.

Comercio y equipamiento: El entorno inmediato no cuenta con comercio local ni infraestructura de servicios. La actividad comercial más cercana se encuentra en El Prado y en el centro urbano de Dalcahue, a una distancia estimada de 6 a 7 kilómetros, donde existen almacenes, ferias, centros de abastecimiento y servicios generales.

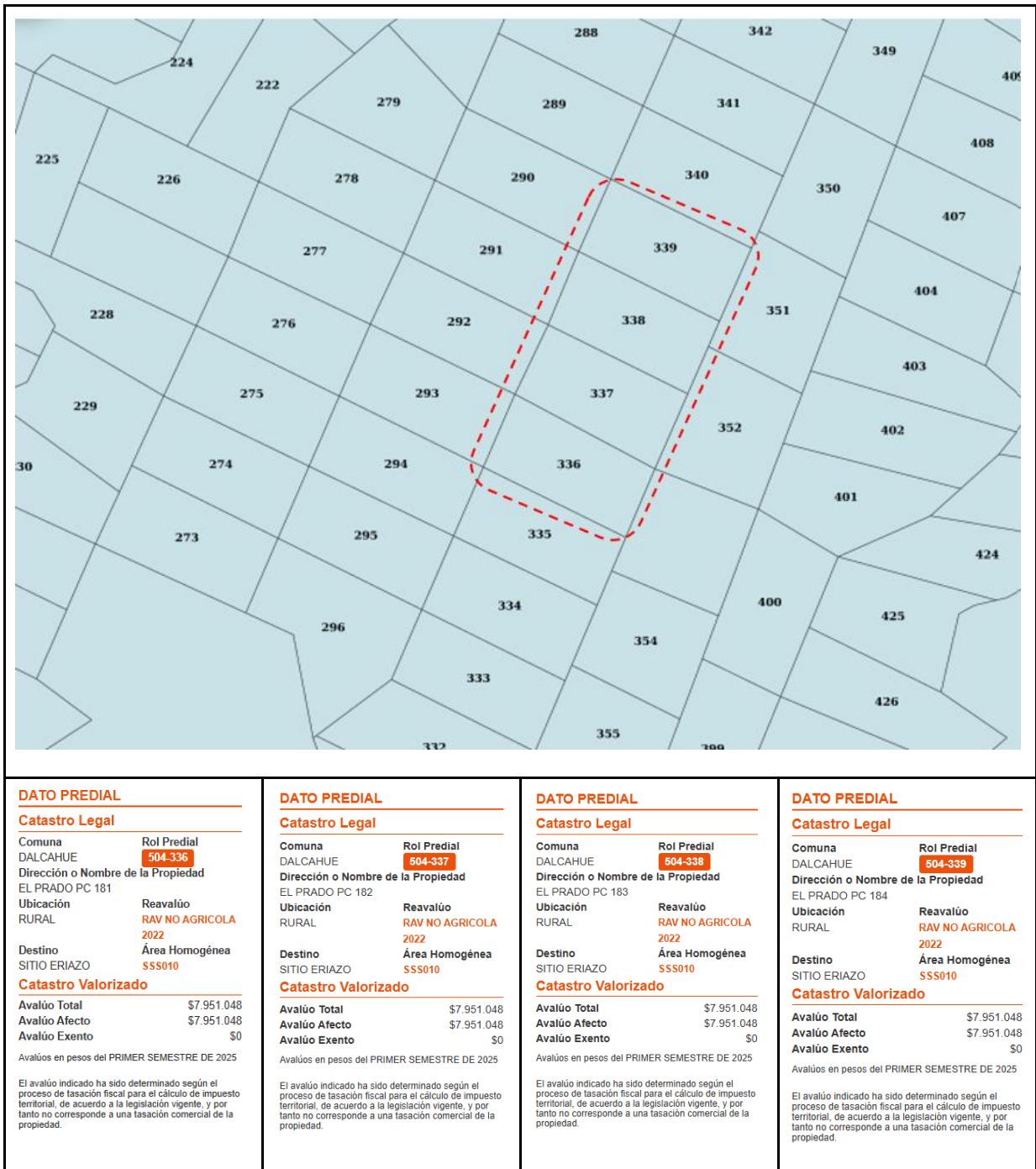
Atención de Urgencia, Primaria, Salud Familiar y de Hospitalización: No existen centros de salud en las inmediaciones. La atención médica primaria y de urgencia se concentra en Dalcahue, a unos 8 kilómetros, donde operan CESFAM, postas rurales y dispositivos de urgencia básica, siendo el referente sanitario para este sector rural.

Centros educacionales: No se identifican establecimientos educacionales en las cercanías inmediatas. La oferta escolar más cercana se localiza en Dalcahue, con presencia de colegios públicos, subvencionados y particulares, que cubren los niveles pre-básico, básico y medio, destinados a la población rural del sector y zonas aledañas.



6.4 REGISTRO EN EL SII

El Servicio de Impuestos Internos (SII) mantiene registrada la siguiente información en relación con los predios:



Los cuadros adjuntos indican que las propiedades están en zona rural, lo cual es consistente con la realidad territorial observada en imágenes satelitales. Sin embargo, en los certificados del SII, las propiedades aparecen clasificadas como urbanas.

6.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII.

Según la ficha de Área Homogénea del Servicio de Impuestos Internos (SII) correspondiente al proceso de Reavalúo No Agrícola 2022, las propiedades se encuentran ubicadas en el área homogénea SSS010, clasificada como NO AGRÍCOLA.

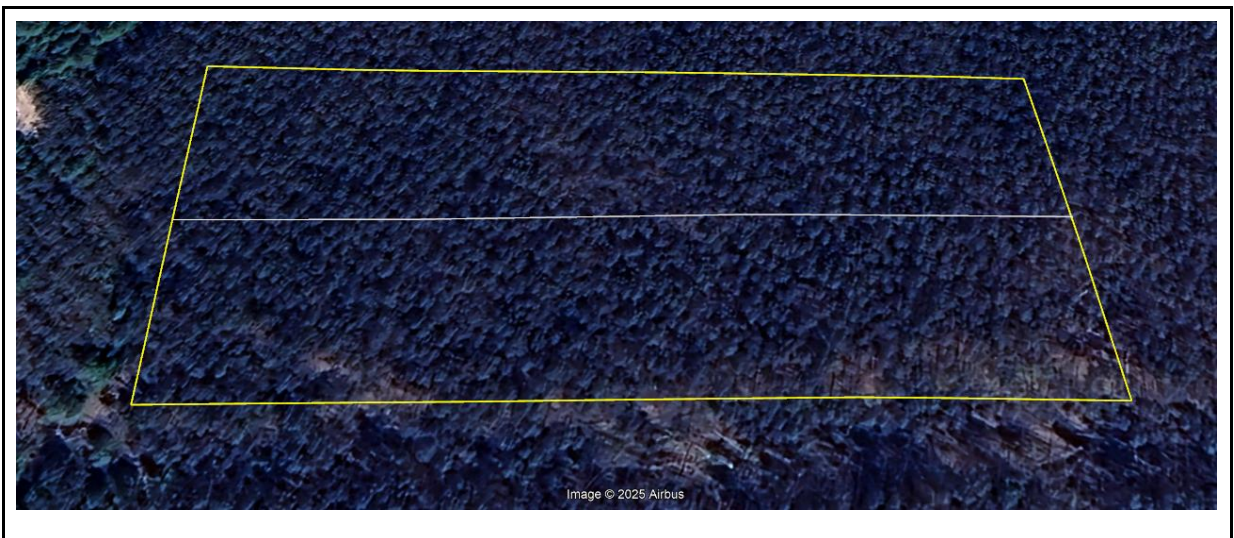
Esta área está situada en un sector rural de la comuna de Dalcahue, sin un uso predominante asignado, sin categoría constructiva definida y sin nivel de densificación. Asimismo, no cuenta con instrumento de planificación territorial vigente, lo que refuerza su carácter rural desde el punto de vista normativo y tributario.

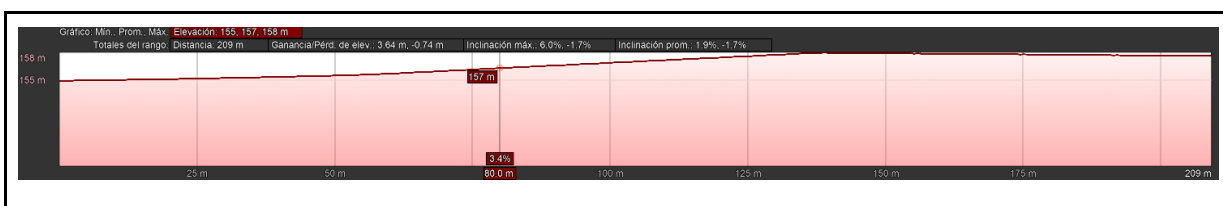
El área se compone predominantemente de predios de forma y topografía irregular, lo que incide directamente en el valor unitario fiscal asignado y en las potencialidades de uso.

En el Anexo 4 se incluye la ficha oficial del SII, la cual detalla los parámetros considerados para la zonificación y valoración fiscal, permitiendo una mejor comprensión del contexto territorial y del potencial de desarrollo del inmueble evaluado.

6.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

El conjunto de predios ubicado en el sector El Prado, comuna de Dalcahue, corresponde a terrenos rurales sin urbanización consolidada, emplazados en un entorno de vegetación nativa, caminos interiores y ausencia de equipamiento urbano.





Cuadro Ilustrativo de la Topografía del Predio

Según el análisis topográfico y la cartografía base, respaldados por herramientas de sistemas de información geográfica (Google Earth), los predios presentan las siguientes características:

Forma del Terreno: Cada lote posee una superficie aproximada de 5.010 m², con una forma rectangular irregular y deslindes bien definidos. El entorno inmediato presenta baja densidad de ocupación y predominio de vegetación natural.

Topografía: La elevación del terreno varía entre 155 y 158 metros sobre el nivel del mar, con una pendiente promedio de 1,9%, según el perfil topográfico generado a través de Google Earth

Distribución de la Pendiente: La pendiente es suave y uniforme en el primer 50% del largo del terreno, sin irregularidades relevantes que limiten su uso. Esta condición permite la factibilidad de actividades agroforestales o eventuales desarrollos de parcelación rural.

Condiciones de Accesibilidad al Predio: El acceso se realiza mediante caminos rurales de tierra no pavimentados, sin presencia de veredas ni infraestructura urbana. No se observan redes públicas de agua ni alcantarillado, y la conexión eléctrica más cercana se ubica a varios cientos de metros, lo que podría requerir inversiones adicionales para conexión domiciliaria.

En síntesis, los predios presentan condiciones físicas compatibles con su vocación agroforestal, destacando una topografía favorable, forma regular y un contexto rural sin urbanización, coherente con el uso actual del suelo y su clasificación territorial.

6.7 USOS PERMITIDOS

Según el análisis del Plan Regulador Comunal de Dalcahue (en proyecto) y la clasificación territorial vigente, los predios analizados se encuentran fuera del límite urbano, en una zona rural sin zonificación específica dentro de la ordenanza local. Por lo tanto, su regulación se rige por lo dispuesto en la Ley

General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), su ordenanza respectiva, y la normativa aplicable a predios rurales.

Desde el punto de vista tributario, el Servicio de Impuestos Internos clasifica estos terrenos como sitios eriazos en zona rural, lo que implica un uso no consolidado, pero con potencial para actividades productivas y parcelaciones, según lo dispuesto por el Decreto Ley N° 3.516.

Usos permitidos:

- **Actividades agrícolas:** producción de cultivos, huertos, frutales y tareas relacionadas.
- **Uso forestal:** plantación, manejo y explotación silvícola.
- **Parcelaciones de agrado:** permitidas conforme a lo establecido por el D.L. N° 3.516, con subdivisiones prediales mínimas de 0,5 hectáreas.
- **Viviendas rurales:** destinadas a propietarios, trabajadores o residentes permanentes asociados a la actividad rural.
- **Infraestructura menor:** caminos interiores, cercos, bodegas u otras construcciones complementarias al uso rural.

Usos restringidos o prohibidos:

- Actividades industriales molestas, contaminantes o peligrosas.
- Urbanizaciones no autorizadas ni vinculadas a un proyecto estructurado.
- Centros comerciales, supermercados o grandes superficies de venta.
- Equipamiento urbano de escala masiva, como terminales, estadios o recintos recreativos públicos.

La ejecución de proyectos de mayor envergadura, o aquellos que impliquen un cambio de uso de suelo, deberá ser evaluada conforme a la legislación sectorial vigente y requerirá autorización expresa de los organismos competentes, tales como la Dirección de Obras Municipales, SAG, Conaf, o Seremi MINVU.

6.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.

Los predios analizados no cuentan con urbanización ni infraestructura básica consolidada. A partir de la revisión mediante imágenes satelitales (Google Earth) y los antecedentes disponibles, se constata la ausencia de obras de urbanización, tales como:

- Red de agua potable.
- Alcantarillado público o sistemas de evacuación sanitaria.
- Red eléctrica domiciliaria conectada.
- Vialidades pavimentadas o veredas.

El acceso a los terrenos se realiza exclusivamente por caminos interiores de tierra o ripio, sin señalización ni urbanización formal. No se observan postes de electricidad ni empalmes domiciliarios, ni tampoco estructuras que indiquen conexión a redes sanitarias o servicios básicos.

En consecuencia, la condición actual de los predios es de sitio eriazo sin urbanización, compatible únicamente con usos rurales, agroforestales o parcelaciones en etapa de habilitación preliminar.

6.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.

De acuerdo con los certificados de avalúo fiscal emitidos por el Servicio de Impuestos Internos (SII), los terrenos identificados con ROL 504-336, 504-337, 504-338 y 504-339 no registran construcciones declaradas.

Asimismo, tras la revisión mediante imágenes satelitales (Google Earth), no se identifican edificaciones visibles en ninguno de los predios. No se observan estructuras habitacionales, bodegas ni construcciones accesorias, lo que confirma su condición de sitios eriazos sin edificación consolidada.

Esta situación es consistente con la clasificación rural y el entorno natural del sector, caracterizado por predios sin urbanización ni ocupación intensiva.

7. TASACIÓN DE PROPIEDADES.

7.1 METODOLOGÍA DE TASACIÓN.

Para la valoración de los terrenos, se ha aplicado el método de comparación de mercado, basado en el análisis de compraventas recientes de predios con características similares. Estas transacciones fueron obtenidas a partir de registros del Conservador de Bienes Raíces y consultas en plataformas digitales especializadas para los casos de Pastahue y Dalcahue. En el caso de las propiedades ubicadas en Puerto Montt y Ten Ten (Castro), se utilizaron como referencia los valores reportados en tasaciones bancarias proporcionadas por las partes.

Respecto de las construcciones existentes en el predio Rol 2143-814 (Pastahue), conforme a lo indicado en el certificado de avalúo detallado, se ha utilizado el método de costo de reposición depreciado. Este enfoque considera el valor actual de reconstrucción de las edificaciones, al cual se descuenta la depreciación correspondiente, calculada según la antigüedad del bien y su vida útil estimada.

El costo de reposición utilizado para edificaciones en madera de calidad media-inferior, en esta zona, ha sido estimado en 10 UF/m², valor ajustado a las condiciones del mercado local y sustentado en referencias técnicas comparativas.

A continuación, se presenta un **resumen de los parámetros aplicados**:

Propiedad	Superficie Construida	Año Construcción	Material	Vida Útil (*)	Antigüedad (años)	Depreciación
2143-814	98	2006	Madera	30	18	60%
	61	2019	Madera	30	5	17%

Todas las metodologías de valoración empleadas en este informe se encuentran alineadas con la norma NCh 3658/1:2021.

Finalmente, para la estimación del canon de arriendo de las propiedades se aplicó el modelo de perpetuidad, calculando el valor presente de los flujos de arriendo sobre la base del valor tasado del inmueble, utilizando una tasa de descuento anual del 4,5%, acorde con las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

7.2.1 MUESTRA COMPRAVENTAS DE TERRENO EN PUERTO MONTT SECTOR LA VARA.

A continuación, se presenta una tabla con las transacciones de compraventa correspondientes a ofertas de terrenos o sitios eriazos ubicados en la comuna de Puerto Montt, específicamente en el sector La Vara. Esta muestra fue obtenida a partir de un informe de tasación bancaria proporcionado por las partes, y se utiliza como referencia para efectos comparativos en la presente valoración.

Dirección propiedad	Fecha	Tipo dato	Comp. con prop. tasada	Distancia (m)	Terreno (m ²)	Construcción (m ²)	Valor total (UF)	Terreno total / Sup. (UF)	Constru. total / Sup. (UF)
NEO ALERCE		OFERTA SIN COMPROBAR	SIMILAR	6.000,00	5.000,00	0,00	800,00	0,16	0,00
VISTA AL VALLE		OFERTA SIN COMPROBAR	SIMILAR	5.000,00	5.000,00	0,00	1.105,00	0,22	0,00
SENDA SUR		OFERTA SIN COMPROBAR	SIMILAR	8.000,00	5.000,00	0,00	1.055,00	0,21	0,00
RIO BAJO		OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	4.000,00	5.000,00	0,00	1.110,00	0,22	0,00
RIO CHICO		OFERTA SIN COMPROBAR	SIMILAR	4.000,00	5.000,00	0,00	850,00	0,17	0,00
Promedio muestra					5.000,00	0,00	984,00	0,20	0,00
Propiedad					9.566,00	0,00	1.950,00	0,20	0,00

Para efectos de homologación, se considerará un valor de terreno de **0,20 UF/m²**, determinado a partir de la muestra de propiedades analizadas en la tabla anterior.

7.2.2 MUESTRA COMPRAVENTAS DE TERRENO EN CASTRO SECTOR TEN TEN.

A continuación, se presenta una tabla con las transacciones de compraventa correspondientes a ofertas de terrenos o sitios eriazos ubicados en la comuna de Castro, sector Ten Ten. Esta muestra fue obtenida a partir de un informe de tasación bancaria proporcionado por las partes, y se utiliza como referencia para efectos comparativos en la presente valoración.

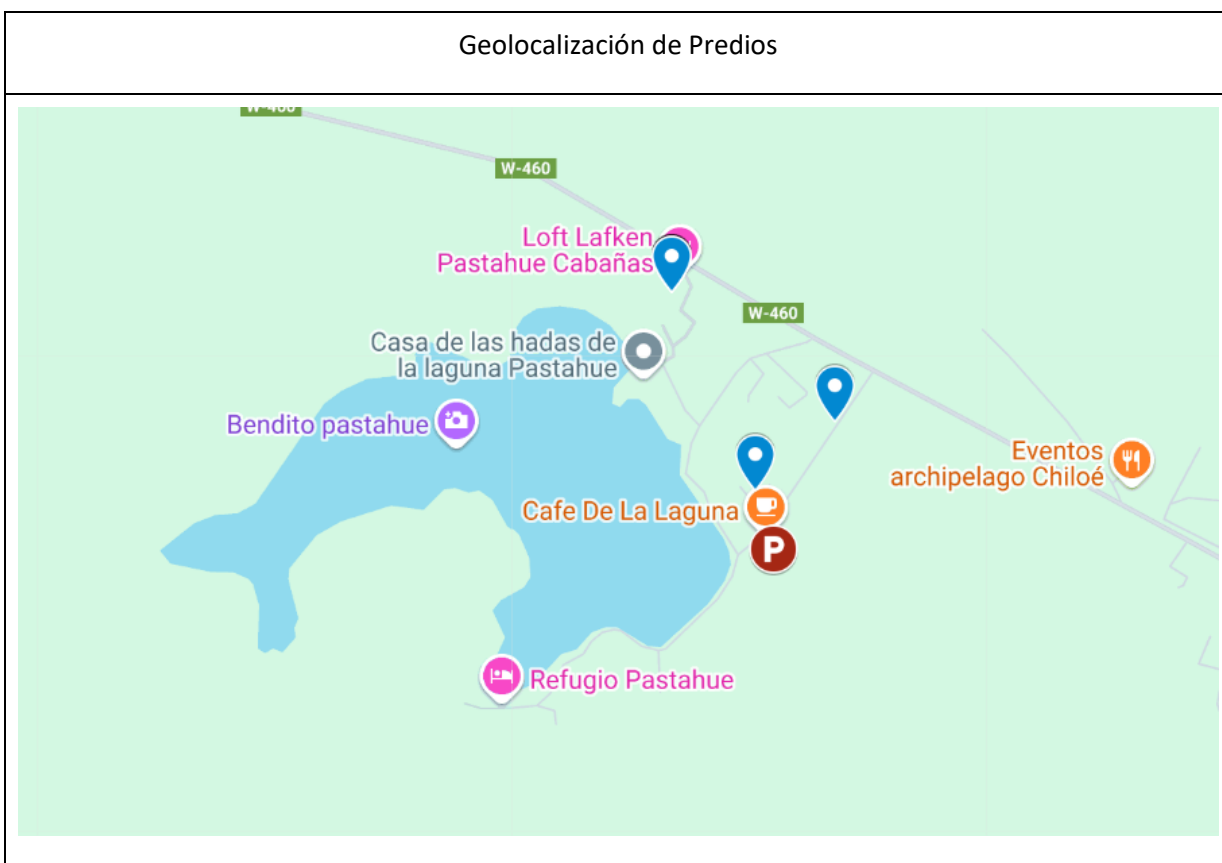
Dirección propiedad	Fecha	Tipo dato	Comp. con prop. tasada	Distancia (m)	Terreno (m ²)	Construcción (m ²)	Valor total (UF)	Terreno total / Sup. (UF)	Constru. total / Sup. (UF)
TEN TEN	18/04/2023	OFERTA COMPROBADA	SUPERIOR	600,00	1.195,00	0,00	1.420,00	1,19	0,00
PUNTILLA DE TEN TEN	18/04/2023	COMPRAVENTA (CV)	SUPERIOR	700,00	3.000,00	0,00	5.000,00	1,67	0,00
TEN TEN	18/04/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	500,00	800,00	0,00	2.000,00	2,50	0,00
LA CHACRA	18/04/2023	COMPRAVENTA (CV)	SIMILAR	2.000,00	5.460,00	0,00	8.580,00	1,57	0,00
Dirección propiedad	Fecha	Tipo dato	Comp. con prop. tasada	Distancia (m)	Terreno (m ²)	Construcción (m ²)	Valor total (UF)	Terreno total / Sup. (UF)	Constru. total / Sup. (UF)
TEN TEN	18/04/2023	OFERTA COMPROBADA	SIMILAR	600,00	500,00	0,00	844,00	1,69	0,00
Promedio muestra					2.191,00	0,00	3.568,80	1,72	0,00
Propiedad					340,00	0,00	578,00	1,70	0,00

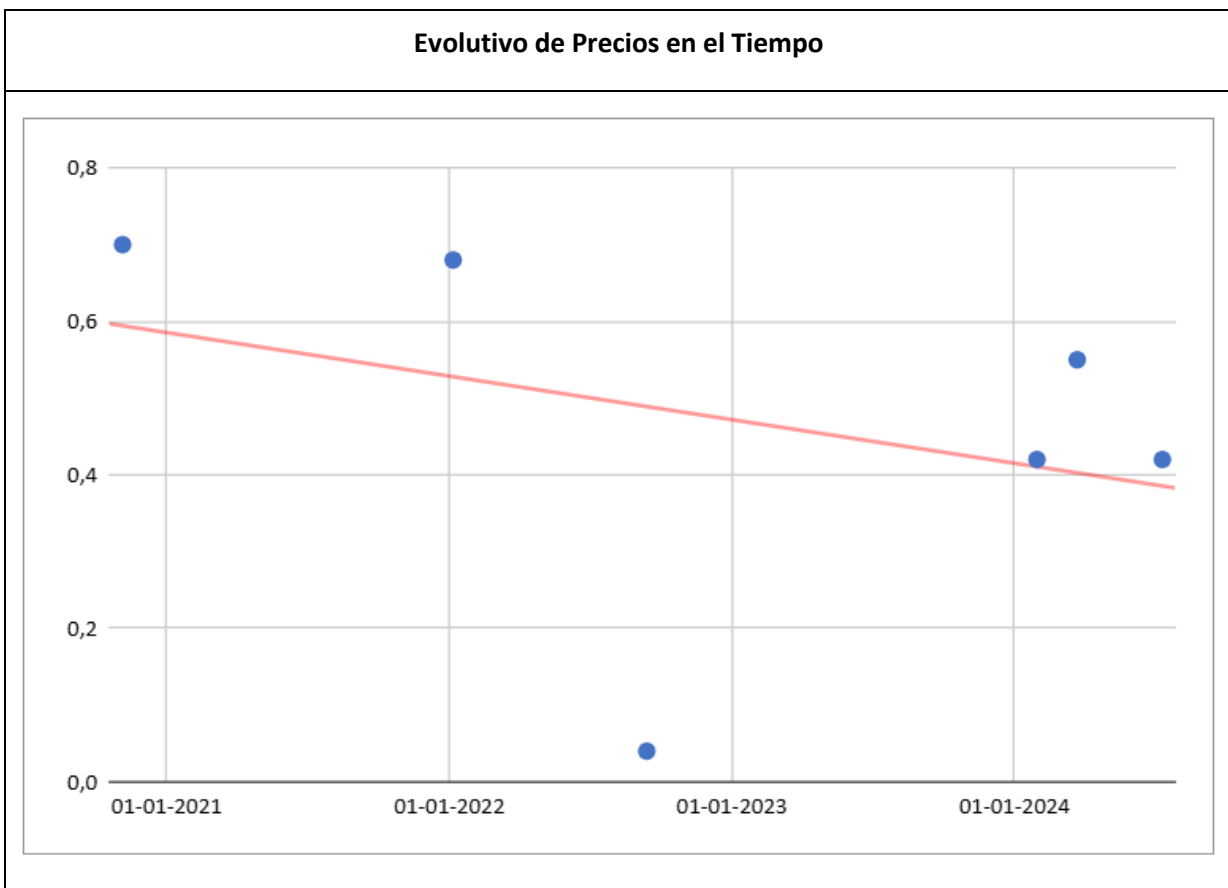
Para efectos de homologación, se considerará un valor de terreno de **1,7 UF/m²**, determinado a partir de la muestra de propiedades analizadas en la tabla anterior.

7.2.3 MUESTRA COMPRAVENTAS DE TERRENO EN CASTRO SECTOR PASTAHUE.

A continuación, se presenta una tabla con las transacciones de compraventa recopiladas para terrenos o sitios eriazos ubicados en la comuna de Castro, específicamente en el sector Pastahue. Las propiedades incluidas han sido seleccionadas por su grado de comparabilidad con el predio objeto de tasación, de acuerdo con los criterios establecidos por la metodología empleada.

N°	Dirección	m ² Terreno	Valor de Venta UF	Valor de Venta \$	UF/m ² terreno	Destino	Rol	Avalúo	Fecha	Coordenadas
1	PASTAHUE, PD 2	687	30	1.000.000	0,04	Sitio Eriazo	2143—314	1.656.970	13-09-2022	-42.367759, -73.820722
2	PASTAHUE	888	376	13.800.000	0,42	Sitio Eriazo	2143—324	1.920.272	10-07-2024	-42.365538, -73.824459
3	PASTAHUE	888	376	13.800.000	0,42	Sitio Eriazo	2143—325	1.875.265	30-01-2024	-42.365538, -73.824459
4	LT1 PASTAHUE	247	135	5.000.000	0,55	Sitio Eriazo	2143—183	652.014	22-03-2024	-42.368943, -73.822563
5	PASTAHUE	888	605	18.000.000	0,68	Sitio Eriazo	2143—324	1.713.408	06-01-2022	-42.365538, -73.824459
6	PASTAHUE	888	624	18.000.000	0,7	Sitio Eriazo	2143—324	1.713.408	05-11-2020	-42.365538, -73.824459





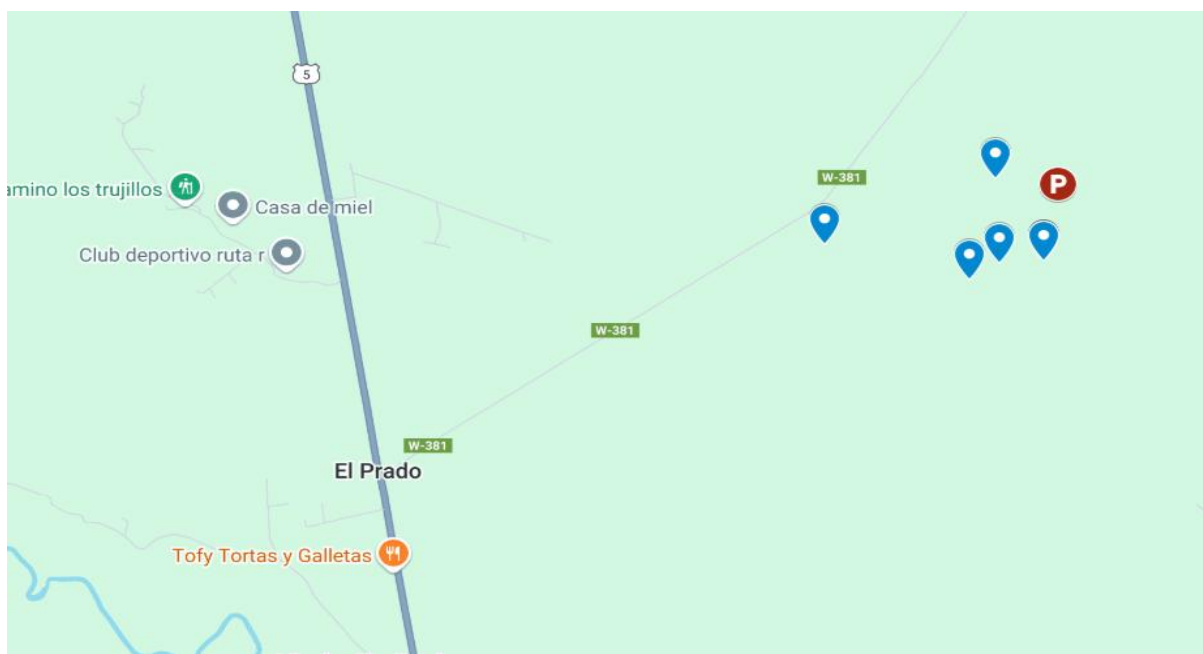
Para efectos de homologación, se considerará un valor de terreno de **0,47 UF/m²**, determinado a partir de la muestra de propiedades analizadas en la tabla anterior.

7.2.4 MUESTRA COMPRAVENTAS DE TERRENO EN DALCAHUE SECTOR EL PRADO.

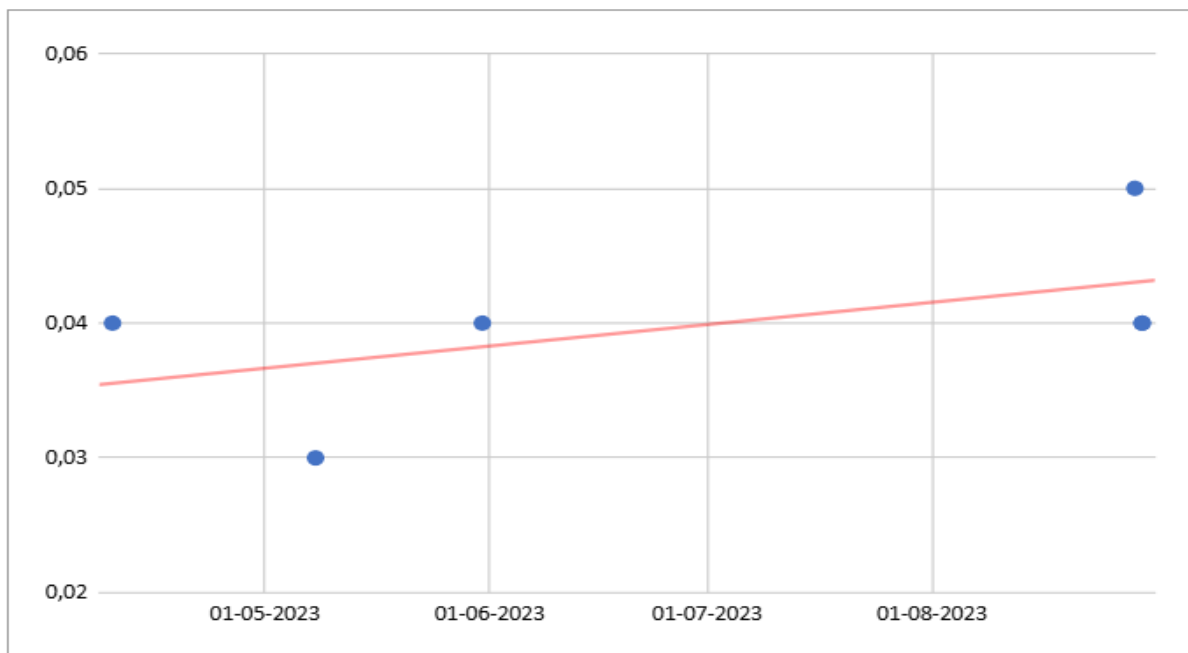
A continuación, se presenta una tabla con las transacciones de compraventa recopiladas para terrenos o sitios eriazos ubicados en la comuna de Dalcahue, específicamente en el sector [sector]. Las propiedades incluidas han sido seleccionadas por su grado de comparabilidad con el predio objeto de tasación, de acuerdo con los criterios establecidos por la metodología empleada.

N°	Dirección	m ² Terreno	Valor de Venta UF	Valor de Venta \$	UF/m ² terreno	Destino	Rol	Avalúo	Fecha	Coordenadas
1	SECTOR EL PRADO LT- 6	5.100	137	4.500.000	0,03	Sitio Eriazo	503—109	7.604.725	08-05-2023	-42.230932, -73.684707
2	EL PRADO PC 205	5.010	194	7.000.000	0,04	Sitio Eriazo	504—360	7.470.524	30-08-2023	-42.231747, -73.671888
3	EL PRADO PC 113	5.010	189	6.000.000	0,04	Sitio Eriazo	504—268	7.316.870	31-05-2023	-42.232644, -73.676326
4	EL PRADO PC 144	5.000	235	8.500.000	0,05	Sitio Eriazo	504—299	7.455.613	29-08-2023	-42.231810, -73.674523
5	EL PRADO PC 205	5.010	194	7.000.000	0,04	Sitio Eriazo	504—360	7.470.524	30-08-2023	-42.231747, -73.671888
6	EL PRADO PC 74	5.300	197	7.000.000	0,04	Sitio Eriazo	504—229	7.740.401	10-04-2023	-42.227752, -73.674756

Geolocalización de Predios



Evolutivo de Precios en el Tiempo



Para efectos de homologación, se considerará un valor de terreno de **0,04 UF/m²**, determinado a partir de la muestra de propiedades analizadas en la tabla anterior.

8. TASACIONES

- 1) Para el **PREDIO 2270-724**, ubicado en la comuna de **PUERTO MONTT**, con una superficie de 10.000 metros cuadrados, y según la información muestral de compraventas de **TERRENOS** y los resultados de la homologación de precios, su valor se estima en **\$ 77.738.160**, equivalentes a **2.000 UF**.

Para esta propiedad, el **canon de arriendo mensual** estimado asciende a **\$291.518**, lo que equivale aproximadamente a **7,5 UF**

- 2) Para el **PREDIO 1119-214**, ubicado en la comuna de **CASTRO** sector **TEN TEN**, con una superficie de **340** metros cuadrados, y según la información muestral de compraventas de **TERRENOS** y los resultados de la homologación de precios, su valor se estima en **\$22.466.328**, equivalentes a **578,0 UF**.

Para esta propiedad, el **canon de arriendo mensual** estimado asciende a **\$84.249**, lo que equivale aproximadamente a **UF**

- 3) Para el **PREDIO 2143-814**, ubicado en la comuna de **CASTRO** sector **PASTAHUE**, con una superficie de **667** metros cuadrados, y según la información muestral de compraventas de **TERRENOS** y los resultados de la homologación de precios, su valor se estima en **\$12.141.858**, equivalentes a **312,4 UF**.

Para las **CONSTRUCCIONES** de **MADERA** ubicadas en el predio Rol 2143-814, con una superficie total de **159 m²**, y considerando el costo de reposición unitario junto con la depreciación correspondiente, el valor estimado asciende a **\$34.995.128**, equivalentes a **900,3 UF**.

En consecuencia, para la PROPIEDAD emplazada en el predio Rol 2143-814, considerando tanto el valor del terreno como el de la construcción existente, se estima un valor total de **\$47.136.986**, equivalentes a **1.212,7 UF**.

Para esta propiedad, el **canon de arriendo mensual** estimado asciende a **\$176.764**, lo que equivale aproximadamente a **4,5 UF**

- 4) Para cada uno de los **predios Rol 504-336, 504-337, 504-338 y 504-339**, con una superficie individual aproximada de **5.010** metros cuadrados, y según la información muestral de compraventas de terrenos junto con los resultados de la homologación de precios, se estima un valor de **\$7.789.364** por predio, equivalentes a **200,4 UF**.

En consecuencia, para la **totalidad de los cuatro predios**, se estima un **valor global de \$31.157.455**, equivalentes a **801,6 UF**.

Para estas propiedades en su conjunto, el **canon de arriendo mensual** estimado asciende a **\$116.840**, lo que equivale aproximadamente a **3,0 UF**

- 5) El valor total estimado para la tasación de todas las propiedades analizadas en el presente informe, considerando tanto terrenos como edificaciones (cuando corresponda), asciende a \$ 178.498.930, equivalentes a 4.592,3 UF.

NOTA

Para la valorización en pesos chilenos (\$), se utilizó el valor de la Unidad de Fomento (UF) vigente al **26 de marzo de 2025**, correspondiente a **\$38.869,08**.

9. COMENTARIOS GENERALES

1. El siguiente es el cuadro resumen de valoración obtenido para la totalidad de las propiedades

Id	ROL	Comuna	Dirección	Superficie Total (m²)	Valor Homologación (UF/M2)	Valor Terreno (UF)	Valor Construcción (UF)	Valor Terreno (\$)	Valor Construcción (\$)	Valor Propiedad (UF)	Valor Propiedad (\$)
1	2270-724	Puerto Montt	LA VARA SENDA CENTRAL PC 11	10.000	0,20	2.000,0	0,0	77.738.160	0	2.000,0	77.738.160
2	1119-214	Castro	TEN-TEN, CAM. VECINAL	340	1,70	578,0	0,0	22.466.328	0	578,0	22.466.328
3	2143-814	Castro	PASTAHUE SN	667	0,47	312,4	900,3	12.141.858	34.995.128	1.212,7	47.136.987
4	504-336	Dalcahue	EL PRADO PC 181	5.010	0,04	200,4	0,0	7.789.364	0	200,4	7.789.364
5	504-337	Dalcahue	EL PRADO PC 182	5.010	0,04	200,4	0,0	7.789.364	0	200,4	7.789.364
6	504-338	Dalcahue	EL PRADO PC 183	5.010	0,04	200,4	0,0	7.789.364	0	200,4	7.789.364
7	504-339	Dalcahue	EL PRADO PC 184	5.010	0,04	200,4	0,0	7.789.364	0	200,4	7.789.364
						3.692,0	900,3	143.503.801	34.995.128	4.592,3	178.498.930

2. Coherencia metodológico.

Se aplicaron metodologías reconocidas por la NCh 3658/1:2021, combinando comparación de mercado para terrenos y costo de reposición depreciado para construcciones. Se mantuvieron criterios homogéneos en valores en UF, vida útil y canon de arriendo.

3. Discrepancias territoriales.

Se detectaron inconsistencias entre la clasificación fiscal del SII (urbano/rural) y la situación territorial efectiva. Estas diferencias se comentan en cada caso y podrían tener implicancias tributarias o normativas.

4. Construcciones no tasadas (Ten Ten).

En el predio ROL 1119-214 (Ten Ten), se observan a través de Google Earth, edificaciones no registradas en el SII. Por su condición irregular, no fueron consideradas en la tasación.

5. Proyecciones de desarrollo.

Sectores como La Vara y Ten Ten presentan potencial de expansión urbana, condicionado a normativa, infraestructura y regularización del límite urbano, no obstante constituirse como claras zonas de expansión urbana.

6. Ausencia de urbanización.

La mayoría de los predios carece de urbanización básica, limitando su uso actual a parcelaciones, uso rural o turismo de baja densidad.

7. Valor fiscal en Dalcahue.

En Dalcahue, los valores fiscales son similares al valor de mercado, reflejando baja dinámica inmobiliaria y condiciones homogéneas del entorno rural.

10. ANEXOS

ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2025

 Servicio de Impuestos Internos	Fecha de Emisión: 20 de Marzo de 2025	
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025		
Comuna	:	PUERTO MONTT
Número de Rol de Avalúo	:	02270 – 00724
Dirección o Nombre del bien raíz	:	LA VARA SENDA CENTRAL PC 11
Destino del bien raíz	:	SITIO ERIAZO
<hr/>		
AVALÚO TOTAL	:	\$ 21.162.597
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$ 0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$ 21.162.597
<hr/>		
<p>NOTA IMPORTANTE: El avalúo que se indica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.</p>		
<p>Por Orden del Director</p>		
		
CERTIFICADO GRATUITO		

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025

Comuna : CASTRO
Número de Rol de Avalúo : 01119 - 00214
Dirección o Nombre del bien raíz : TEN-TEN, CAM. VECINAL
Destino del bien raíz : SITIO ERIAZO

AVALÚO TOTAL	: \$	3.128.384
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	3.128.384

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**

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025

Comuna : CASTRO
Número de Rol de Avalúo : 02143 - 00814
Dirección o Nombre del bien raíz : PASTAHUE SN
Destino del bien raíz : OTROS NO CONSIDERADOS

AVALÚO TOTAL	: \$	29.645.201
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	29.645.201

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**

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025

Comuna : DALCAHUE
Número de Rol de Avalúo : 00504 - 00336
Dirección o Nombre del bien raíz : EL PRADO PC 181
Destino del bien raíz : SITIO ERIAZO

AVALÚO TOTAL	: \$	7.951.048
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	7.951.048

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**

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025

Comuna : DALCAHUE
Número de Rol de Avalúo : 00504 - 00337
Dirección o Nombre del bien raíz : EL PRADO PC 182
Destino del bien raíz : SITIO ERIAZO

AVALÚO TOTAL	: \$	7.951.048
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	7.951.048

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**

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025

Comuna : DALCAHUE
Número de Rol de Avalúo : 00504 - 00338
Dirección o Nombre del bien raíz : EL PRADO PC 183
Destino del bien raíz : SITIO ERIAZO

AVALÚO TOTAL	: \$	7.951.048
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	7.951.048

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**

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025

Comuna : DALCAHUE
Número de Rol de Avalúo : 00504 - 00339
Dirección o Nombre del bien raíz : EL PRADO PC 184
Destino del bien raíz : SITIO ERIAZO

AVALÚO TOTAL	: \$	7.951.048
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	: \$	7.951.048

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	LA VARA SENDA CENTRAL PC 11
COMUNA	PUERTO MONTT
UBICACION	Urbano
DESTINO	Sitio Eriazo
ROL	2270-724
AVALUO FISCAL	\$20,727,330
AVALUO EXENTO	\$0
AVALUO AFECTO	\$20,727,330
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	\$55,291
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	10,000 Metros cuadrados

DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA

BODEGA Y ALMACENAJE	2
COMERCIO	1
HABITACIONAL	165
INDUSTRIA	4
OFICINA	1
OTROS NO CONSIDERADOS	5
SITIO ERIAZO	378
AGRÍCOLA	54

DETALLE DE DESTINOS DE PUERTO MONTT

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	23
BODEGA Y ALMACENAJE	2,281
COMERCIO	1,977
CULTO	137
DEPORTE Y RECREACIÓN	43
EDUCACIÓN Y CULTURA	336
ESTACIONAMIENTO	2,055
HABITACIONAL	82,546
HOTEL, MOTEL	181
INDUSTRIA	295
OFICINA	1,410
OTROS NO CONSIDERADOS	321
SALUD	106
SITIO ERIAZO	19,634
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	29
AGRÍCOLA	8,181
FORESTAL	30



AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD

DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	TEN-TEN, CAM. VECINAL
COMUNA	CASTRO
UBICACION	Rural
DESTINO	Sitio Eriazo
ROL	1119-214
AVALUO FISCAL	\$3,064,040
AVALUO EXENTO	\$0
AVALUO AFECTO	\$3,064,040
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	\$8,174
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	340 Metros cuadrados

DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA

BODEGA Y ALMACENAJE	8
COMERCIO	11
EDUCACIÓN Y CULTURA	1
HABITACIONAL	118
HOTEL, MOTEL	3
INDUSTRIA	6
OTROS NO CONSIDERADOS	5
SITIO ERIAZO	67
AGRÍCOLA	28

DETALLE DE DESTINOS DE CASTRO

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	9
BODEGA Y ALMACENAJE	176
COMERCIO	601
CULTO	44
DEPORTE Y RECREACIÓN	18
EDUCACIÓN Y CULTURA	66
ESTACIONAMIENTO	44
HABITACIONAL	12,533
HOTEL, MOTEL	91
INDUSTRIA	51
OFICINA	126
OTROS NO CONSIDERADOS	197
SALUD	17
SITIO ERIAZO	2,947
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	9
AGRÍCOLA	5,587



AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD

DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	PASTAHUE SN
COMUNA	CASTRO
UBICACION	Urbano
DESTINO	Otros no considerados
ROL	2143-814
AVALUO FISCAL	\$29,035,465
AVALUO EXENTO	\$0
AVALUO AFECTO	\$29,035,465
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	\$77,453
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	667 Metros cuadrados

DESCRIPCION - 1

SUPERFICIE CONSTRUIDA	98 Metros Cuadrados
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2006
MATERIAL	MADERA
CALIDAD	MEDIA INFERIOR
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	OTROS NO CONSIDERADOS

DESCRIPCION - 2

SUPERFICIE CONSTRUIDA	61 Metros Cuadrados
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2019
MATERIAL	MADERA
CALIDAD	MEDIA INFERIOR
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	OTROS NO CONSIDERADOS

DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA

BODEGA Y ALMACENAJE	9
COMERCIO	2
DEPORTE Y RECREACIÓN	1
EDUCACIÓN Y CULTURA	1
ESTACIONAMIENTO	1
HABITACIONAL	126
INDUSTRIA	4
OFICINA	1
OTROS NO CONSIDERADOS	9
SITIO ERIAZO	375
AGRÍCOLA	85
FORESTAL	1



AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD

DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	EL PRADO PC 181
COMUNA	DALCAHUE
UBICACION	Urbano
DESTINO	Sitio Eriazo
ROL	504-336
AVALUO FISCAL	\$7,787,512
AVALUO EXENTO	\$0
AVALUO AFECTO	\$7,787,512
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	\$20,774
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	5,010 Metros cuadrados

DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA

HABITACIONAL	5
SITIO ERIAZO	669
AGRÍCOLA	82

DETALLE DE DESTINOS DE DALCAHUE

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	3
BODEGA Y ALMACENAJE	33
COMERCIO	95
CULTO	13
DEPORTE Y RECREACIÓN	7
EDUCACIÓN Y CULTURA	27
ESTACIONAMIENTO	2
HABITACIONAL	2,684
HOTEL, MOTEL	4
INDUSTRIA	31
OFICINA	8
OTROS NO CONSIDERADOS	60
SALUD	4
SITIO ERIAZO	2,369
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	4
AGRÍCOLA	4,871
FORESTAL	20



AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD

DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	EL PRADO PC 182
COMUNA	DALCAHUE
UBICACION	Urbano
DESTINO	Sitio Eriazo
ROL	504-337
AVALUO FISCAL	\$7,787,512
AVALUO EXENTO	\$0
AVALUO AFECTO	\$7,787,512
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	\$20,774
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	5,010 Metros cuadrados

DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA

HABITACIONAL	5
SITIO ERIAZO	669
AGRÍCOLA	82

DETALLE DE DESTINOS DE DALCAHUE

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	3
BODEGA Y ALMACENAJE	33
COMERCIO	95
CULTO	13
DEPORTE Y RECREACIÓN	7
EDUCACIÓN Y CULTURA	27
ESTACIONAMIENTO	2
HABITACIONAL	2,684
HOTEL, MOTEL	4
INDUSTRIA	31
OFICINA	8
OTROS NO CONSIDERADOS	60
SALUD	4
SITIO ERIAZO	2,369
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	4
AGRÍCOLA	4,871
FORESTAL	20



AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD

DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	EL PRADO PC 183
COMUNA	DALCAHUE
UBICACION	Urbano
DESTINO	Sitio Eriazo
ROL	504-338
AVALUO FISCAL	\$7,787,512
AVALUO EXENTO	\$0
AVALUO AFECTO	\$7,787,512
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	\$20,774
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	5,010 Metros cuadrados

DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA

HABITACIONAL	5
SITIO ERIAZO	669
AGRÍCOLA	82

DETALLE DE DESTINOS DE DALCAHUE

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	3
BODEGA Y ALMACENAJE	33
COMERCIO	95
CULTO	13
DEPORTE Y RECREACIÓN	7
EDUCACIÓN Y CULTURA	27
ESTACIONAMIENTO	2
HABITACIONAL	2,684
HOTEL, MOTEL	4
INDUSTRIA	31
OFICINA	8
OTROS NO CONSIDERADOS	60
SALUD	4
SITIO ERIAZO	2,369
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	4
AGRÍCOLA	4,871
FORESTAL	20



AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD

DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	EL PRADO PC 184
COMUNA	DALCAHUE
UBICACION	Urbano
DESTINO	Sitio Eriazo
ROL	504-339
AVALUO FISCAL	\$7,787,512
AVALUO EXENTO	\$0
AVALUO AFECTO	\$7,787,512
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	No paga contribuciones
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	5,010 Metros cuadrados

DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA

HABITACIONAL	5
SITIO ERIAZO	669
AGRÍCOLA	82

DETALLE DE DESTINOS DE DALCAHUE

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	3
BODEGA Y ALMACENAJE	33
COMERCIO	95
CULTO	13
DEPORTE Y RECREACIÓN	7
EDUCACIÓN Y CULTURA	27
ESTACIONAMIENTO	2
HABITACIONAL	2,684
HOTEL, MOTEL	4
INDUSTRIA	31
OFICINA	8
OTROS NO CONSIDERADOS	60
SALUD	4
SITIO ERIAZO	2,369
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	4
AGRÍCOLA	4,871
FORESTAL	20

ANEXO 3: CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE

PUERTO MONTT



COPIA AUTORIZADA
Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de su original, reproducido en las siguientes páginas.

Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt certifica que la copia de la inscripción de fojas 3621 Vuelta número 4597 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2019, adjunta al presente documento, está conforme con su original

Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt.-
Benavente 390, Local 1.-
Registro de Propiedad Fs 3621v N° 4597-2019.-
Cantidad páginas documento (incluida la presente): 3
Carátula N° 203897.- Código retiro e6d02
Certificado N° 123456905508.-
Puerto Montt, 10 de Julio de 2019.-



N° Certificado 123456905508.-
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excmo. Corte Suprema.-
Certificado N° 123456905508.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

N° 4597

COMPRAVENTA

CANCINO BARRIA
ALEJANDRO MARCELO
-
CANCINO TALMA JORGE
DOMINGO

Repertorio 5982
FR 702234
C 203897
YCUELLAR

Puerto Montt, diez de Julio del año dos mil diecinueve. Don ALEJANDRO MARCELO CANCINO BARRIA, chileno, cédula nacional de identidad N°12.933.604-8, médico veterinario, casado, con domicilio en la comuna de Castro, es dueño del LOTE O PARCELA ONCE, que forma parte de un predio ubicado en Colonia Alerce, hoy La Vara Senda Central, comuna de Puerto Montt, individualizado en el plano archivado bajo el N° 2541 del año 2018; en los documentos anexos del Registro de Propiedad, con una superficie de diez mil metros cuadrados, y los siguientes deslindes especiales: NORTE: en ochenta y uno metros con Parcela nueve. SUR: en ochenta coma ocho metros con parcela trece. ORIENTE: en ciento veinticuatro metros con Parcela doce y PONIENTE: en ciento veinticuatro metros con Hijueta setenta B. Lo adquirió por compra que hizo a don JORGE DOMINGO CANCINO TALMA, chileno, cédula nacional de identidad N°4.781.882-6, vendedor viajero, casado y autorizado por su cónyuge, con domicilio en la comuna de Puerto Montt, según escritura pública de fecha catorce de Junio del año dos mil diecinueve, Repertorio N° 3772 en la Notaría de Puerto Montt de don Felipe San Martin Schroder. El título anterior se encuentra inscrito en mayor cabida a fojas mil setecientos cincuenta y dos (1752) número mil setecientos setenta y nueve (1779) del Registro de Propiedad del año dos mil tres (2003). La propiedad rol de avalúo N° 2270-724 se encuentra en trámite para su inclusión en el rol de avalúo de la comuna de Puerto Montt.- Requirió doña Maria Gallo Torres.
Doy fe.-

P. 1832-1385-2003

CERTIFICO: Que la presente copia es testimonio fiel de su original , la que a la fecha se encuentra vigente.- Puerto Montt, 10 de Julio del año 2019.-

CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE PUERTO MONTT
JORGE MARTINEZ BARRIENTOS
Copia Autorizada Fs 3621v Nro 4597 de 2019, Registro de Propiedad.



Certificado emitido con Firma Electronica Avanzada.-
Ley N° 19.799 - Autoacordado de la Excmá Corte Suprema de Chile.-
Cert N° 123456905508, Carátula N° 203897.- Código retiro e6d02
Verifique validez en www.fojas.cl



em/

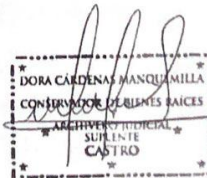


COPIA AUTORIZADA
Conservador de Bienes Raíces de Castro

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de su original, reproducido en las siguientes páginas.

Conservador de Bienes Raíces de Castro certifica que la copia de la inscripción de fojas 2596 número 2376 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2017, adjunta al presente documento, está conforme con su original

Conservador de Bienes Raíces de Castro.-
Gamboa 443, Castro - Chile.-
Registro de Propiedad Fs 2596 N° 2376-2017.-
Cantidad páginas documento (incluida la presente): 4
Carátula N° 70941.- Código retiro 02572
Certificado N° 352984.-
Castro, 10 de Octubre de 2017.-



N° Certificado 352984.-
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excmo. Corte Suprema.-
Certificado N° 352984.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

DORA ALEJANDRA
CARDENAS MANQUEMILLA

Digitally signed by DORA ALEJANDRA CARDENAS MANQUEMILLA
Date: 2017.10.10 13:33:50 -04:00
Reason: Conservador de Bienes Raíces y Archivero Judicial de Castro
Location: Castro - Chile

N° 2376

COMPRAVENTA

CANCINO BARRÍA
ALEJANDRO MARCELO

BRUQUE NENEN
CARLOS OSVALDO

Repertorio 4757
Folio Real 2615
KEGO

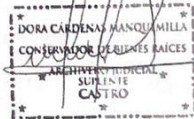
Castro, diez (10) de Octubre del dos mil diecisiete (2.017).- Don ALEJANDRO MARCELO CANCINO BARRÍA, médico veterinario, casado bajo régimen de participación en los gananciales, cédula de identidad número doce millones novecientos treinta y tres mil seiscientos cuatro guión ocho (12.933.604-8), con domicilio en Sector Laguna Pastahue sin número, comuna de Castro; es DUEÑO de un inmueble rural, ubicado en Ten Ten, de la comuna de Castro, Provincia de Chiloé, Décima Región de Los Lagos, que tiene una superficie aproximada de trescientos cuarenta coma cero cero (340,00) metros cuadrados, que se individualiza en el plano Número diez mil doscientos uno guión mil novecientos diez guión S.R. (10201-1910-S.R.), cuya copia se encuentra agregada al final del Registro de Propiedad a mi cargo, correspondiente al año dos mil diez (2.010), bajo el número mil seiscientos ochenta (1.680), que deslinda según sus títulos: NORTE: Camino vecinal en veinte coma cero cero (20,00) metros, que lo separa de varios propietarios; ESTE: Arturo Barrientos Gómez en línea recta de diecisiete coma veinte (17,20) metros, separado por cerco; SUR: Arturo Barrientos Gómez en línea recta de veinte coma ochenta (20,80) metros, separado por cerco; y, OESTE: con Roxana Pérez en línea recta de diecisiete coma cero ocho (17,08) metros, separado por cerco.- Lo adquirió por compra, a don CARLOS OSVALDO BRUQUE NENEN, marino mercante, soltero, cédula de identidad número dieciocho millones quince mil novecientos treinta y cuatro guión siete (18.015.934-7), con domicilio en Pasaje Aniceto Rodríguez número seiscientos noventa (690), Villa Alerce, de la ciudad y comuna de Castro; sirviéndole como título traslativo de dominio la escritura pública de Compraventa,

CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE CASTRO
ENRIQUE MONASTERIO REBOLLEDO
Copia Autorizada Fs 2596 Nro 2376 de 2017, Registro de PROPIEDAD.

otorgada en la Notaría de Castro, ante don Pedro Hernán Larrere Castro, con fecha siete (7) de Septiembre del año dos mil diecisiete (2.017), bajo el repertorio número tres mil cuatrocientos treinta guión dos mil diecisiete (3.430-2.017).- El título de dominio anterior a nombre de don CARLOS OSVALDO BRUQUE NENEN rola inscrito a fojas setecientos sesenta (760) número setecientos noventa y cuatro (794) del Registro de Propiedad del año dos mil catorce (2014) a mi cargo.- El precio de venta fue la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000), pagado en la forma indicada en la escritura.- Contribuciones: Propiedad Rol de Avalúo número mil ciento diecinueve guión doscientos catorce (1.119-214) de la comuna de Castro, el cual se acreditó que no registra deuda. Copia de la escritura citada se archiva bajo el número cinco mil doscientos cuarenta y cinco guión dos mil diecisiete (5.245-2.017) al final del presente Registro.- Yo, Dora Alejandra Cárdenas Manquemilla, realizo la presente inscripción en mi calidad de Conservador de Bienes Raíces y Archivero Judicial Suplente de Castro, conforme a Decreto Económico número ciento veinticuatro guión dos mil diecisiete (124-2.017), de fecha seis (6) de octubre del dos mil diecisiete (2.017), que en copia autorizada se archivó al final del presente Registro, bajo el número cinco mil doscientos diecinueve guión dos mil diecisiete (5.219-2.017).- Don Alejandro Marcelo Cancino Barría requirió esta inscripción y, no firmó.- Boleta Electrónica N° 42656. Derechos \$59.700, que corresponden a inscripción, subinscripciones, archivos, copias, certificados, anotaciones, certificaciones y autorizaciones.-

CERTIFICO: Que la presente copia es testimonio fiel de su original , la que a la fecha se encuentra vigente.- Castro, 10 de Octubre del año 2017.-

CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE CASTRO
ENRIQUE MONASTERIO REBOLLEDO
Copia Autorizada Fs 2596 Nro 2376 de 2017, Registro de PROPIEDAD.



Certificado emitido con Firma Electronica Avanzada.-
Ley N° 19.799 - Autoacordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.-
Cert N° 352984, Carátula N° 70941.- Código retro 02572
Verifique validez en www.fojas.cl



em/

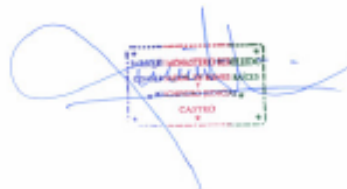


COPIA AUTORIZADA
Conservador de Bienes Raíces de Castro

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de su original, reproducido en las siguientes páginas.

Conservador de Bienes Raíces de Castro certifica que la copia de la inscripción de fojas 1767 número 1651 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022, adjunta al presente documento, está conforme con su original

Conservador de Bienes Raíces de Castro.-
Gamboa 443, Castro - Chile.-
Registro de Propiedad Fs 1767 N° 1651-2022.-
Cantidad páginas documento (incluida la presente): 4
Carátula N° 152412.- Código retiro Deabe
Certificado N° 567281.-
Castro, 25 de Mayo de 2022.-




N° Certificado 567281.-
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excmá. Corte Suprema.-
Certificado N° 567281.- Verifique validez en www.fojas.cl-

Nº 1651 Castro, veinticinco (25) de Mayo del dos mil veintidós (2022).-
COMPRAVENTA Doña SUDELIA DEL CARMEN BRUQUE NENEN, cédula de
BRUQUE NENEN SUDELIA identidad número quince millones doscientos sesenta y siete mil
DEL CARMEN novecientos treinta y cuatro guión tres (15.267.934-3), técnico
- acuícola, casada, con domicilio en Laguna Pastahue sin número,
AGRICOLA GANADERA Y comuna de Castro; es DUEÑA de un inmueble rural, ubicado en
FORESTAL EL PRADO El Prado, comuna de Dalcahue, Provincia de Chiloé, Región de
LIMITADA Los Lagos, signado como LOTE CIENTO OCHENTA Y DOS
Repertorio 1704 (182), en su respectivo plano de subdivisión aprobado por el
Folio Real 29100 Servicio Agrícola y Ganadero, el cual junto a los demás
JBM documentos de la subdivisión se encuentran agregadas al final
del Registro de Propiedad, del año en dos mil veinte (2.020),
desde el número tres mil ciento sesenta y tres (3.163) al número
tres mil ciento setenta y uno (3.171), el que tiene una superficie
de cero coma quinientos un (0,501) hectáreas, y que deslinda:
Norte: Parcela Ciento ochenta y tres (183) en línea recta, con
pasada de Servidumbre de tránsito; Este: En parte Parcela
Ciento noventa y siete (197) en línea recta, Servidumbre de
Tránsito por medio; Sur: Parcela Ciento ochenta y uno (181) en
línea recta con pasada de Servidumbre de Tránsito; y Oeste: En
parte con Parcela Ciento treinta y siete (137), en línea recta.- Lo
adquirió por compra, a AGRICOLA GANADERA Y
FORESTAL EL PRADO LIMITADA, sociedad del giro de su
denominación, rol único tributario número setenta y seis
millones cincuenta y nueve mil ciento treinta y seis guión K
(76.059.136-K), con domicilio en Avenida Perú mil doscientos
uno (1.201), comuna de Recoleta, ciudad de Santiago,
representada por don José Miguel Ramírez Navarro, casado y
separado totalmente de bienes, ingeniero agrónomo, cédula de
identidad número siete millones setecientos setenta y nueve mil

quinientos treinta y cinco guión nueve (7.779.535-9), domiciliado en Avenida Santa Rosa número quinientos sesenta (560), departamento treinta y uno (31), comuna de Puerto Varas; sirviéndole como título traslativo de dominio la escritura pública de Compraventa, otorgada en la Segunda Notaria de Castro, con fecha dieciocho (18) de febrero del año dos mil veintidós (2022), bajo el repertorio número cuatrocientos cincuenta y tres guión dos mil veintidós (453-2022).- El título de dominio anterior a nombre de AGRICOLA GANADERA Y FORESTAL EL PRADO LIMITADA rola inscrito a fojas mil quinientos cuarenta y tres (1543) número mil seiscientos sesenta y seis (1666) del Registro de Propiedad del año dos mil nueve (2009) a mi cargo.- El precio de venta fue la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000) Pesos, pagado en la forma indicada en la escritura.- Contribuciones: Propiedad Rol de Avalúo número quinientos cuatro guión trescientos treinta y siete (504-337), de la comuna de Dalcahue. Respecto al Rol de Avalúo Matriz número ciento cuarenta y siete guión treinta y cuatro (147-34), Comuna de Dalcahue, se acreditó al día en el pago de las contribuciones.- Copia de la escritura citada se archiva bajo el número tres mil doscientos sesenta y seis (3266) al final del presente Registro.- Agrícola, Ganadería Y Forestal El Prado requirió esta inscripción y no firmó. Boleta electrónica número 119316. Derechos: \$63.300, que corresponden a inscripción, subinscripciones, archivos, copias, certificados, anotaciones, certificaciones y autorizaciones.-

CERTIFICO: Que la presente copia es testimonio fiel de su original , la que a la fecha se encuentra vigente.- Castro, 25 de Mayo del año 2022.-

CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE CASTRO
ENRIQUE MONASTERIO REBOLLEDO
Copia Autorizada Fc 1767 Nro 1861 de 2022, Registro de Propiedad.



Certificado emitido con Firma Electronica Avanzada.-
Ley Nº 19.799 - Autoacordado de la Excmo Corte Suprema de Chile.-
Cert Nº 567281, Carátula Nº 152412 - Código retro Geabe
Verifique validez en www.fijas.cl



em/

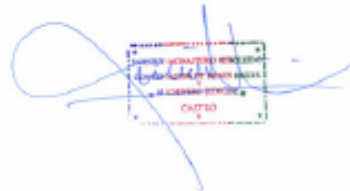


COPIA AUTORIZADA
Conservador de Bienes Raíces de Castro

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de su original, reproducido en las siguientes páginas.

Conservador de Bienes Raíces de Castro certifica que la copia de la inscripción de fojas 1788 número 1652 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022, adjunta al presente documento, está conforme con su original

Conservador de Bienes Raíces de Castro.-
Gamboa 443, Castro - Chile.-
Registro de Propiedad Fs 1788 N° 1652-2022.-
Cantidad páginas documento (incluida la presente): 4
Carátula N° 152411.- Código retiro 14baa
Certificado N° 567285.-
Castro, 25 de Mayo de 2022.-



Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-
Certificado N° 567285.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

Nº 1652 Castro, veinticinco (25) de Mayo del dos mil veintidós (2022).-
COMPRAVENTA Doña SUDELIA DEL CARMEN BRUQUE NENEN, cédula de
BRUQUE NENEN SUDELIA identidad número quince millones doscientos sesenta y siete mil
DEL CARMEN novecientos treinta y cuatro guión tres (15.267.934-3), técnico
acuícola, casada, con domicilio en Laguna Pastahue sin número,
AGRICOLA GANADERA Y comuna de Castro; es DUEÑA de un inmueble rural, ubicado en
FORESTAL EL PRADO El Prado, comuna de Dalcahue, Provincia de Chiloé, Región de
LIMITADA Los Lagos, signado como LOTE CIENTO OCHENTA Y TRES
Repertorio 1704 (183), en su respectivo plano de subdivisión aprobado por el
Folio Real 29101 Servicio Agrícola y Ganadero, el cual junto a los demás
JBM documentos de la subdivisión se encuentran agregadas al final
del Registro de Propiedad, del año en dos mil veinte (2.020),
desde el número tres mil ciento sesenta y tres (3.163) al número
tres mil ciento setenta y uno (3.171), el que tiene una superficie
de cero coma quinientos un (0,501) hectáreas, y que deslinda:
Norte: Parcela Ciento ochenta y cuatro (184) en línea recta, con
pasada de Servidumbre de tránsito.; Este: En parte Parcela
Ciento noventa y seis (196) y Parcela Ciento noventa y siete
(197), en línea recta, Servidumbre de Tránsito por medio; Sur:
Parcela Ciento ochenta y dos (182) en línea recta con pasada de
Servidumbre de Tránsito; y Oeste: En parte con Parcela Ciento
treinta y seis (136), en línea recta.- Lo adquirió por compra, a
AGRICOLA GANADERA Y FORESTAL EL PRADO
LIMITADA, sociedad del giro de su denominación, rol único
tributario número setenta y seis millones cincuenta y nueve mil
ciento treinta y seis guión K (76.059.136-K), con domicilio en
Avenida Perú mil doscientos uno (1.201), comuna de Recoleta,
ciudad de Santiago, representada por don José Miguel Ramírez
Navarro, casado y separado totalmente de bienes, ingeniero
agrónomo, cédula de identidad número siete millones

CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE CASTRO
ENRIQUE MONASTERIO REBOLLEDO
Copia Autorizada Fº 1768 Nro 1652 de 2022, Registro de Propiedad.

setecientos setenta y nueve mil quinientos treinta y cinco guión nueve (7.779.535-9), domiciliado en Avenida Santa Rosa número quinientos sesenta (560), departamento treinta y uno (31), comuna de Puerto Varas; sirviéndole como título traslativo de dominio la escritura pública de Compraventa, otorgada en la Segunda Notaria de Castro, con fecha dieciocho (18) de febrero del año dos mil veintidós (2022), bajo el repertorio número cuatrocientos cincuenta y tres guión dos mil veintidós (453-2022).- El título de dominio anterior a nombre de AGRICOLA GANADERA Y FORESTAL EL PRADO LIMITADA rola inscrito a fojas mil quinientos cuarenta y tres (1543) número mil seiscientos sesenta y seis (1666) del Registro de Propiedad del año dos mil nueve (2009) a mi cargo.- El precio de venta fue la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000) Pesos, pagado en la forma indicada en la escritura.- Contribuciones: Propiedad Rol de Avalúo número quinientos cuatro guión trescientos treinta y ocho (504-338), de la comuna de Dalcahue. Respecto al Rol de Avalúo Matriz número ciento cuarenta y siete guión treinta y cuatro (147-34), Comuna de Dalcahue, se acreditó al día en el pago de las contribuciones.- Copia de la escritura citada se archiva bajo el número tres mil doscientos sesenta y seis (3266) al final del presente Registro.- Agrícola, Ganadería Y Forestal El Prado requirió esta inscripción y no firmó. Boleta electrónica número 119317. Derechos: \$63.300, que corresponden a inscripción, subinscripciones, archivos, copias, certificados, anotaciones, certificaciones y autorizaciones.-

CERTIFICO: Que la presente copia es testimonio fiel de su original , la que a la fecha se encuentra vigente.- Castro, 25 de Mayo del año 2022.-

CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE CASTRO
ENRIQUE MONASTERIO REBOLLEDO
Copia Autorizada Fs 1768 Nro 1652 de 2022, Registro de Propiedad.



Certificado emitido con Firma Electronica Avanzada.-
Ley N° 19.799 - Autoacordado de la Excmá Corte Suprema de Chile.-
Cert N° 567285, Carátula N° 152411.- Código retro 14baa
Verifique validez en www.fijas.cl



ANEXO 4: FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022

ROL: 2270-724 (PUERTO MONTT)

Sii Servicio de Impuestos Internos		FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022	
IDENTIFICACIÓN DEL AH			
REGIÓN:	DE LOS LAGOS		
NOMBRE DE LA COMUNA:	PUERTO MONTT		
CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA:	H	B	B 187
TIPO DE EMPLAZAMIENTO:	RURAL		
EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO HBB187, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR RURAL DE LA COMUNA DE PUERTO MONTT, SU USO PREDOMINANTE CORRESPONDE A HABITACIÓN, SU CATEGORÍA CONSTRUCTIVA ES BAJA Y SU NIVEL DE DENSIFICACIÓN ES BAJO.			
OBSERVACIONES Y/O CARACTERÍSTICAS:			
AREA DE PARCELACIONES Y SANEAMIENTOS COLONIA ALERCE			
INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL			
TIPO DE IPT VIGENTE AL 30 DE JUNIO DE 2021		OBSERVACIONES	
<input type="checkbox"/> PLANO REGULADOR METROPOLITANO			
<input type="checkbox"/> PLANO REGULADOR INTERCOMUNAL			
<input 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 checked="" type="checkbox"/> SIN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (IPT)			
CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA HOMOGÉNEA			
Nota: Las condiciones particulares del AH señaladas, se encuentran consideradas en el valor unitario de terreno definido para los predios del área.			
FORMA		TOPOGRAFÍA	
ESTA AH ESTÁ CONFORMADA PREDOMINANTEMENTE POR		ESTA AH ESTÁ CONFORMADA PREDOMINANTEMENTE POR	
PREDIOS DE FORMA:		PREDIOS DE TOPOGRAFÍA:	
<input checked="" type="checkbox"/> REGULAR		<input checked="" type="checkbox"/> REGULAR	
<input type="checkbox"/> IRREGULAR		<input type="checkbox"/> IRREGULAR	
OBSERVACIONES			
RESTRICCIONES			
<input type="checkbox"/> AFECTO A EXPROPIACIÓN (Artículo 83° L.G.U.C.)			
<input type="checkbox"/> ÁREA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL (Artículo 2.1.18. O.G.U.C.)			
<input type="checkbox"/> ÁREA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL O ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (Artículo 2.1.18 O.G.U.C)			
<input type="checkbox"/> CON LIMITACIÓN DE USO: ESPACIO PÚBLICO O ÁREA VERDE COMPLEMENTARIA (Artículo 2.1.30. O.G.U.C.)			
<input type="checkbox"/> CON PROHIBICIÓN DE EDIFICAR (Artículo 60° L.G.U.C.)			
<input type="checkbox"/> DECLARADO DE UTILIDAD PÚBLICA (Artículo 59° L.G.U.C)			
<input type="checkbox"/> HUMEDALES (Artículo 60° L.G.U.C.)			
<input type="checkbox"/> SALDO PREDIAL (Artículo 1.1.2 O.G.U.C.)			
<input type="checkbox"/> ZONA DE CONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA (Artículo 76° L.G.U.C.)			
<input type="checkbox"/> ZONA DE EQUIPAMIENTO (Artículo 2.1.33. O.G.U.C.)			
<input type="checkbox"/> ZONA DE INFRAESTRUCTURA PELIGROSA (*)			
<input type="checkbox"/> ZONA DE REMODELACIÓN (Artículo 72° L.G.U.C.)			
<input type="checkbox"/> ZONA DE RIESGO (Artículo 2.1.17. O.G.U.C.)			
<input type="checkbox"/> OTRA (indicar en observaciones)			
<input checked="" type="checkbox"/> SIN RESTRICCIONES			
OBSERVACIONES			



FICHA COMUNAL - REEVALUO NO AGRÍCOLA 2022

IDENTIFICACIÓN DEL AH

REGIÓN: DE LOS LAGOS
 NOMBRE DE LA COMUNA: CASTRO
 CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA: H M B 13
 TIPO DE EMPLAZAMIENTO: RURAL

EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO HMB013, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR RURAL DE LA COMUNA DE CASTRO, SU USO PREDOMINANTE CORRESPONDE A HABITACIÓN, SU CATEGORÍA CONSTRUCTIVA ES MEDIA Y SU NIVEL DE DENSIFICACIÓN ES BAJO.

OBSERVACIONES Y/O CARACTERÍSTICAS:

[Empty text box for observations and characteristics]

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

SIN IPT

[Empty text box for observations]

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

[Empty text box for observations]

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

[Empty text box for observations]



FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022

IDENTIFICACIÓN DEL AH

REGIÓN: DE LOS LAGOS
 NOMBRE DE LA COMUNA: CASTRO
 CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA: S S S 23
 TIPO DE EMPLAZAMIENTO: RURAL
 EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO 555023, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR RURAL DE LA COMUNA DE CASTRO, NO TIENE USO PREDOMINANTE, SIN CATEGORÍA CONSTRUCTIVA Y SIN NIVEL DE DENSIFICACIÓN.
 OBSERVACIONES Y/O CARACTERÍSTICAS:

INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

TIPO DE IPT VIGENTE AL 30 DE JUNIO DE 2021	OBSERVACIONES
<input type="checkbox"/> PLANO REGULADOR METROPOLITANO	SIN IPT
<input type="checkbox"/> PLANO REGULADOR INTERCOMUNAL	
<input 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 checked="" type="checkbox"/> SIN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (IPT)	

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA HOMOGÉNEA

Nota: Las condiciones particulares del AH señaladas, se encuentran consideradas en el valor unitario de terreno definido para los predios del área.

FORMA	TOPOGRAFÍA
ESTA AH ESTÁ CONFORMADA PREDOMINANTEMENTE POR	ESTA AH ESTÁ CONFORMADA PREDOMINANTEMENTE POR
PREDIOS DE FORMA:	PREDIOS DE TOPOGRAFÍA:
<input type="checkbox"/> REGULAR	<input type="checkbox"/> REGULAR
<input type="checkbox"/> IRREGULAR	<input type="checkbox"/> IRREGULAR
OBSERVACIONES	

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



FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022

IDENTIFICACIÓN DEL AH

REGIÓN:

NOMBRE DE LA COMUNA:

CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA:

TIPO DE EMPLAZAMIENTO:

EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO 555010, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR RURAL DE LA COMUNA DE DALCAHUE, NO TIENE USO PREDOMINANTE, SIN CATEGORÍA CONSTRUCTIVA Y SIN NIVEL DE DENSIFICACIÓN.

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

ANEXO 5: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN PROPIEDAD



Nº Certificado: 3167969

Informe Situación de Inmueble

de Los Lagos, 21 de Marzo de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en LA VARA SENDA CENTRAL PC 11 de la comuna de PUERTO MONTT, Rol de Avalúo N° 02270-00724 se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU X.

Se extiende el presente informe a solicitud NIBALDO JESÚS VALDÉS VELOSO, para ser presentado en JUDICATURA DE PUERTO MONTT.

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 LA VARA SENDA CENTRAL PC 11 de la comuna de PUERTO MONTT, Rol de Avalúo N° 02270-00724, emitido en: de Los Lagos, 21 de Marzo de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet
Nº Certificado: 3167969



N° Certificado: 3167970

Informe Situación de Inmueble

de Los Lagos, 21 de Marzo de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en TEN TEN CAM. VECINAL de la comuna de CASTRO, Rol de Avalúo N° 01119-00214 se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU X.

Se extiende el presente informe a solicitud NIBALDO JESÚS VALDÉS VELOSO, para ser presentado en JUDICATURA DE PUERTO MONTT.

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 TEN TEN CAM. VECINAL de la comuna de CASTRO, Rol de Avalúo N° 01119-00214, emitido en: de Los Lagos, 21 de Marzo de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet
N° Certificado: 3167970



Nº Certificado: 3167972

Informe Situación de Inmueble

de Los Lagos, 21 de Marzo de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en PASTAHUE SN de la comuna de CASTRO, Rol de Avalúo Nº 02143-00814 se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU X.

Se extiende el presente informe a solicitud NIBALDO JESÚS VALDÉS VELOSO, para ser presentado en JUDICATURA DE PUERTO MONTT.

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 PASTAHUE SN de la comuna de CASTRO, Rol de Avalúo Nº 02143-00814, emitido en: de Los Lagos, 21 de Marzo de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet
Nº Certificado: 3167972



Nº Certificado: 3167973

Informe Situación de Inmueble

de Los Lagos, 21 de Marzo de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en EL PRADO PC 181 de la comuna de DALCAHUE, Rol de Avalúo N° 00504-00336 se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU X.

Se extiende el presente informe a solicitud NIBALDO JESÚS VALDÉS VELOSO, para ser presentado en JUDICATURA DE PUERTO MONTT.

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 EL PRADO PC 181 de la comuna de DALCAHUE, Rol de Avalúo N° 00504-00336, emitido en: de Los Lagos, 21 de Marzo de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet
Nº Certificado: 3167973



Nº Certificado: 3167974

Informe Situación de Inmueble

de Los Lagos, 21 de Marzo de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en EL PRADO PC 182 de la comuna de DALCAHUE, Rol de Avalúo N° 00504-00337 se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU X.

Se extiende el presente informe a solicitud NIBALDO JESÚS VALDÉS VELOSO, para ser presentado en JUDICATURA DE PUERTO MONTI.

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 EL PRADO PC 182 de la comuna de DALCAHUE, Rol de Avalúo N° 00504-00337, emitido en: de Los Lagos, 21 de Marzo de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet
Nº Certificado: 3167974



Nº Certificado: 3167977

Informe Situación de Inmueble

de Los Lagos, 21 de Marzo de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en EL PRADO PC 183 de la comuna de DALCAHUE, Rol de Avalúo N° 00504-00338 se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU X.

Se extiende el presente informe a solicitud NIBALDO JESÚS VALDÉS VELOSO, para ser presentado en JUDICATURA DE PUERTO MONTT.

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 EL PRADO PC 183 de la comuna de DALCAHUE, Rol de Avalúo N° 00504-00338, emitido en: de Los Lagos, 21 de Marzo de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet
Nº Certificado: 3167977



N° Certificado: 3167978

Informe Situación de Inmueble

de Los Lagos, 21 de Marzo de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en EL PRADO PC 184 de la comuna de DALCAHUE, Rol de Avalúo N° 00504-00339 se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU X.

Se extiende el presente informe a solicitud NIBALDO JESÚS VALDÉS VELOSO, para ser presentado en JUDICATURA DE PUERTO MONTT.

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 EL PRADO PC 184 de la comuna de DALCAHUE, Rol de Avalúo N° 00504-00339, emitido en: de Los Lagos, 21 de Marzo de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet
N° Certificado: 3167978

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 PUERTO MONTT** 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