

INFORME DE TASACIÓN PROPIEDADES

ROL 209-52: NUEVA TRES 35

ROL 209-53: NUEVA TRES 25

ROL 209-55: CAUPOLICÁN 1189

**COMUNA DE LA UNIÓN
PROVINCIA DE RANCO
REGIÓN DE LOS RÍOS**

ENERO 2025

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

INDICE

1. OBJETIVO DEL INFORME.....	4
2. CRITERIOS, NORMAS APLICADAS, CERTIFICADOS Y FUENTES DE INFORMACIÓN.....	6
3. ANTECEDENTES LEGALES DE LAS PROPIEDADES.	7
3.1 DOMINIO VIGENTE.....	7
3.2 PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES AL DOMINIO.	7
3.3 EXPROPIACIONES DE TERRENO.....	7
3.4 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.....	7
4. ASPECTOS DESCRIPTIVOS	8
4.1 COMUNA DE LA UNIÓN.....	8
4.2 GEOLOCALIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES.....	9
4.3 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII.....	14
4.4 USOS PERMITIDOS	15
4.5 REQUISITOS DE CONSTRUCTIBILIDAD, PARA LA ZONA ZU 4	16
5. DESCRIPCIÓN PROPIEDAD ROL 209-52.....	17
5.1 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII ROL 209-52.....	17
5.2 MAPA DIGITAL Y REGISTRO EN EL SII.....	18
5.3 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO	18
5.4 CONSTRUCCIONES EN PREDIO 209-52	20
6. DESCRIPCIÓN PROPIEDAD ROL 209-53.....	21
6.1 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.....	21
6.2 MAPA DIGITAL Y REGISTRO EN EL SII.....	22
6.3 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO	22
6.4 CONSTRUCCIONES EN PREDIO 209-53	24
7. DESCRIPCIÓN PROPIEDAD ROL 209-55.....	25
7.1 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.....	25
7.2 MAPA DIGITAL Y REGISTRO EN EL SII.....	26
7.3 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO	26
7.4 CONSTRUCCIONES EN PREDIO 209-55	28

8. TASACIÓN DE PROPIEDADES.....	29
8.1 METODOLOGÍA DE TASACIÓN.	29
8.2 MUESTRA COMPRAVENTAS DE TERRENOS.....	29
9. TASACIONES	31
10. COMENTARIOS GENERALES	32
11. ANEXOS	33
ANEXO 1: CERTIFICADO AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2024	33
ANEXO 10: GLOSARIO	70
ANEXO 11: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR.....	71
ANEXO 2: CERTIFICADO AVALÚO FISCAL DETALLADO	36
ANEXO 3: FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022	40
ANEXO 5: CERTIFICADO DE HIPOTECAS, PROHIBICIONES Y GRAVÁMENES	50
ANEXO 6: CERTIFICADOS DE PROHIBICIONES E INTERDICIONES	53
ANEXO 7: ANTECEDENTES POR ROL EN EL SISTEMA DEL SII	56
ANEXO 8: CERTIFICADO DE NO EXPROPIACIÓN PROPIEDAD	59
ANEXO 9: CERTIFICADO DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.	62

1. OBJETIVO DEL INFORME.

El propósito del presente informe es llevar a cabo una **TASACIÓN** de las siguientes propiedades urbanas:

- **ROL 209 - 52**, ubicada en **NUEVA TRES 35**
- **ROL 209 - 53**, ubicado en **NUEVA TRES 25**
- **ROL 209 - 55**, ubicado en **CAUPOLICÁN 1189**

Todas ubicadas en la comuna de **LA UNIÓN, REGIÓN DE LOS RÍOS**, a objeto de determinar su **valor razonable o comercial**.

El presente informe fue preparado a petición de:

Solicitante del Informe : **Mónica Andrea Olivares Delgado**

Rut : **12.996.434 - 0**

Nacionalidad : **Chilena**

Relación con el Bien : **Heredera**



Nota: En el contexto de la contabilidad y las **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**, tanto el **valor razonable** como el **valor comercial** hacen referencia a la estimación del precio de un activo en una transacción ordenada, realizada entre participantes del mercado bien informados, en la fecha de valoración.

La tabla a continuación detalla las superficies obtenidas de los certificados de inscripción de las propiedades y los certificados de avalúo detallado del SII. Se destacan las diferencias mínimas observadas entre ambas fuentes:

Rol Propiedad	Superficie según Inscripción (m ²)	Superficie según Certificado SII (m ²)	Diferencia (m ²)
209-52	449,50	450	0,5
209-53	383,25	386	2,75
209-55	517,50	518	0,5

Para efectos de la tasación, se adoptará la superficie consignada en la inscripción del título de propiedad, ya que este documento representa la referencia legal y oficial que define los límites y dimensiones del inmueble.

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

Para la elaboración del presente informe de tasación, se han empleado metodologías y criterios específicos, basados en normativas y fuentes relevantes. Entre estas destacan:

- [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 y Documentos Oficiales:
- Certificados de Avalúo Fiscal actualizado al 2024 (Anexo 1).
- Certificados de Avalúo Fiscal Detallado al 2023 (Anexo 2).
- Ficha Comunal - Reavalúo No Agrícola (Anexo 3).
- Certificados de Dominio Vigente (Anexo 4).
- Certificados de Hipotecas y Gravámenes (Anexo 5).
- Certificados de Prohibiciones e Interdicciones (Anexo 6).
- Certificados de Consulta de Antecedentes de un Bien Raíz (Anexo 7).
- Certificados de No Expropiación a diciembre 2024 (Anexo 8).
- Certificados de Recepción Definitiva de Obras (Anexo 9).

c) Otros:

- Tabla de Vida Útil de Los Bienes Físicos del Activo Inmovilizado.
- Expedientes e información obtenidas en la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Unión.
- Entrevista con Sra. Mónica Olivares Delgado, RUT 12.996.434 – 0.

3. ANTECEDENTES LEGALES DE LAS PROPIEDADES.

3.1 DOMINIO VIGENTE.

Se revisaron las copias vigentes de las inscripciones de dominio de las propiedades, emitidas por el Conservador de Bienes Raíces de La Unión. Estas certifican que los inmuebles se encuentran debidamente inscritos y actualizados al 26 de noviembre de 2024. Los documentos contienen la información de dominio y antecedentes legales relevantes, y se encuentran adjuntos en los anexos correspondientes para respaldo y referencia..

3.2 PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES AL DOMINIO.

Se revisaron los certificados de hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones emitidos por el Conservador de Bienes Raíces de La Unión. Estos documentos certifican que, a la fecha del 24 de diciembre de 2024, las propiedades no presentan inscripciones vigentes en los registros correspondientes que afecten su dominio. Estos documentos se encuentran adjuntos en los anexos.

3.3 EXPROPIACIONES DE TERRENO.

Se revisaron los certificados emitidos por el SERVIU de Los Ríos, correspondientes a cada una de las propiedades objeto de este informe. Según los documentos, las propiedades no están afectas a procesos de expropiación. Los certificados pertinentes, emitidos el 9 de enero de 2025, se encuentran adjuntos en los anexos.

3.4 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.

Las propiedades analizadas presentan las siguientes características de urbanización:

- **Propiedades Rol 209-52 y Rol 209-53.** Cuentan con urbanización completa, que incluye:
 - Red eléctrica pública.
 - Matriz de agua potable pública.
 - Sistema de alcantarillado público.
 - Infraestructura vial adecuada (calles, veredas y soleras).
- **Propiedad Rol 209-55:** Aunque no se encuentra urbanizada en su interior, los servicios básicos necesarios para la conexión están disponibles en el área circundante, incluyendo:
 - Red eléctrica pública.
 - Matriz de agua potable pública.
 - Sistema de alcantarillado público.

Esta condición podría regularizarse mediante las correspondientes conexiones a las redes disponibles.

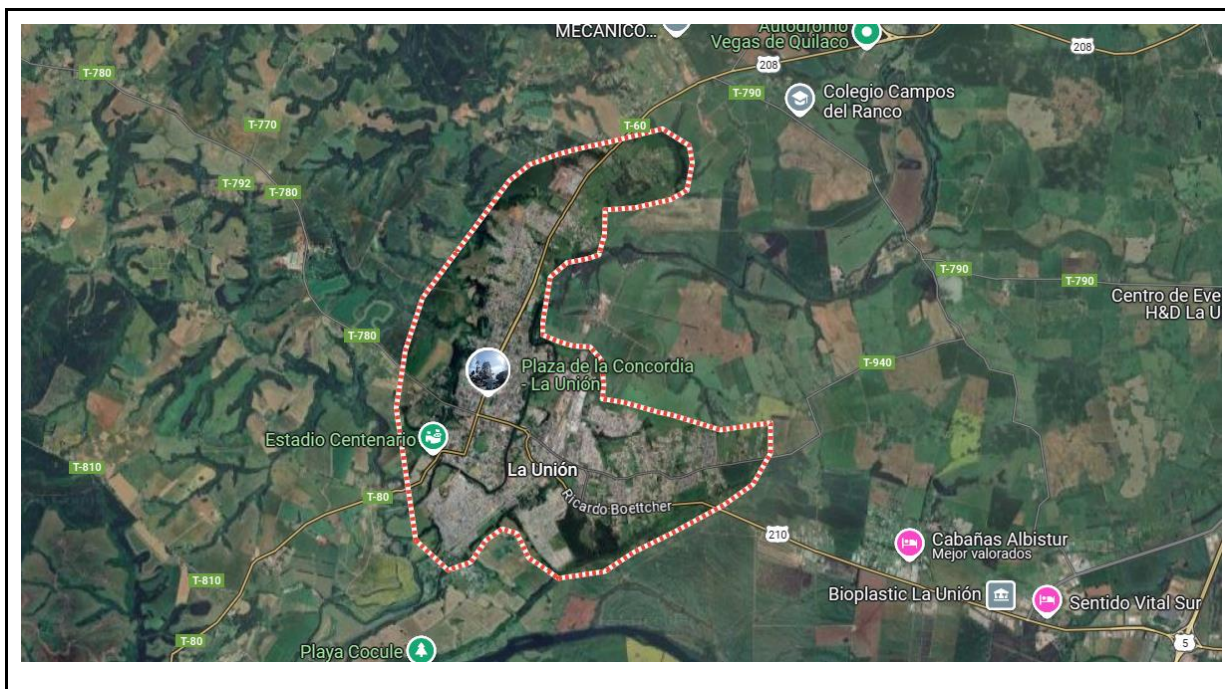
4. ASPECTOS DESCRIPTIVOS

4.1 COMUNA DE LA UNIÓN.

La Unión es una ciudad situada en el sur de Chile, capital de la Provincia del Ranco y un importante centro administrativo en la Región de Los Ríos. Con una población de aproximadamente 39.000 habitantes y una superficie de 2.136,7 km², se destaca como un punto clave en la región. Se encuentra a 40 km al norte de Osorno y a 80 km al sureste de Valdivia, lo que le otorga una excelente conectividad con otros centros urbanos del sur del país.

Como capital provincial, La Unión alberga las principales instituciones administrativas y servicios públicos, convirtiéndose en un eje estratégico para el desarrollo provincial. Su dinamismo abarca actividades comerciales, administrativas y de servicios, consolidándose como el motor económico y social del territorio.

La economía local se basa principalmente en la agricultura, destacándose la producción de lácteos, cereales y frutales menores. Además, cuenta con una significativa industria forestal y maderera, complementada por actividades comerciales vinculadas al turismo, debido a su proximidad a destinos naturales y culturales de la región. Estos sectores refuerzan su rol como centro de abastecimiento y comercio para las localidades circundantes.

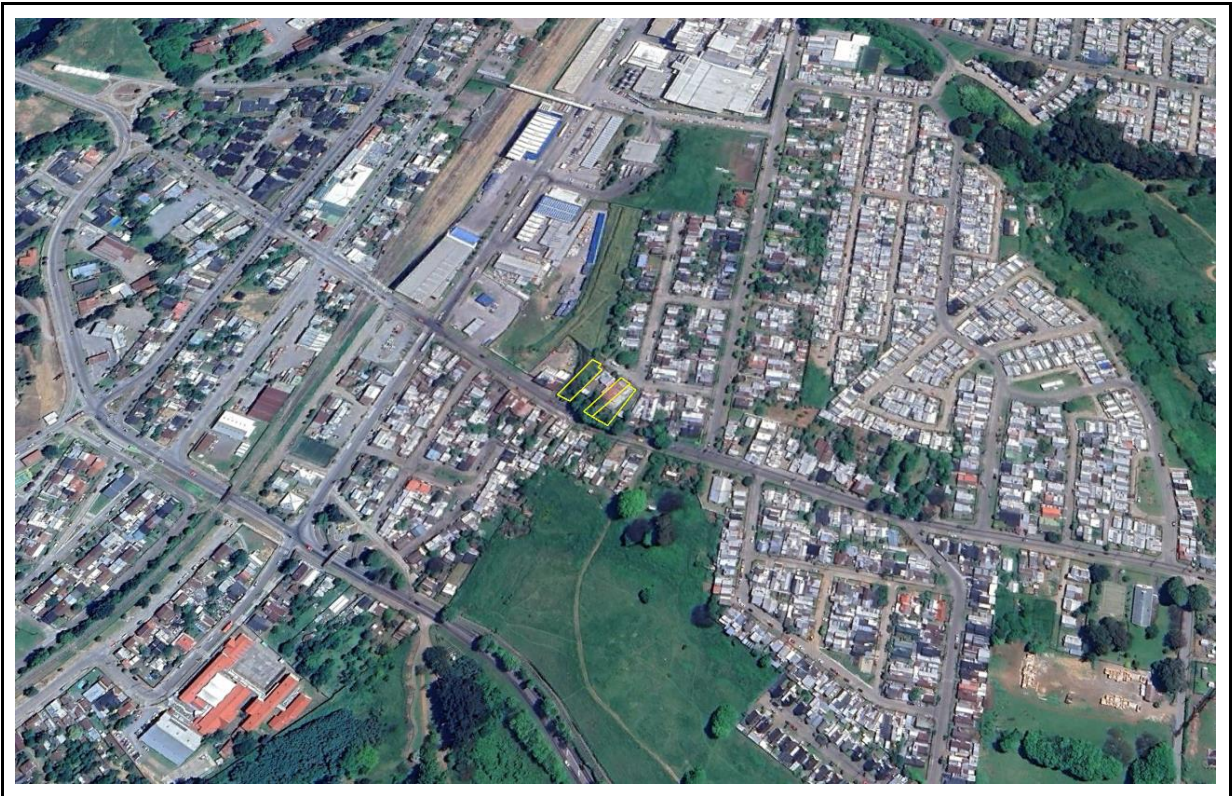


[Imagen Google Maps](#)

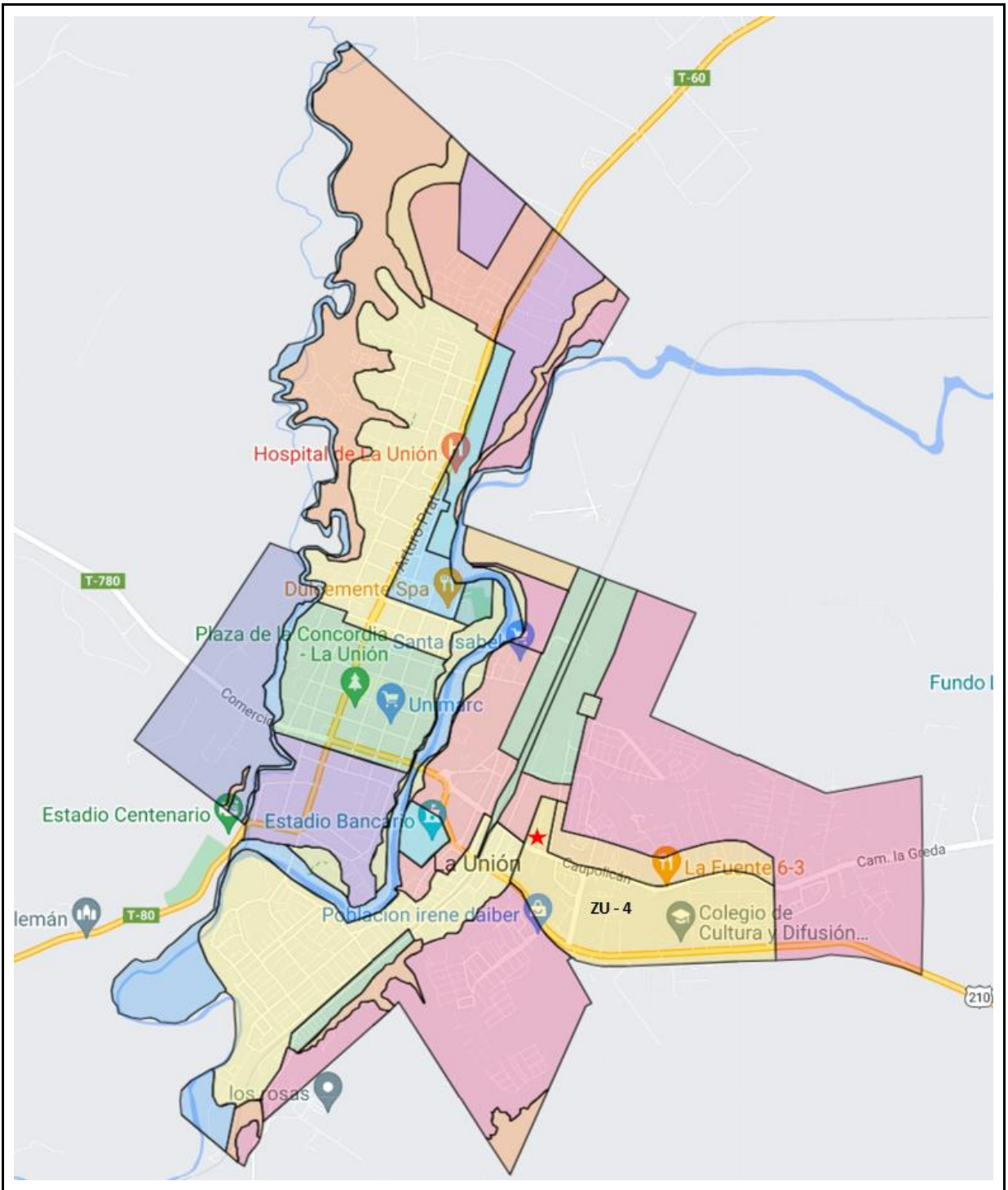
4.2 GEOLOCALIZACIÓN DE LAS PROPIEDADES.

Las propiedades evaluadas están ubicadas entre las calles Caupolicán y Humberto Moretti, en el área urbana de La Unión. Según el Plan Regulador Comunal, se encuentran clasificadas como ZU4 (Zona Urbana), lo que permite una combinación de usos residenciales y comerciales, brindando flexibilidad para el desarrollo de actividades compatibles con el entorno.

Gracias a su ubicación estratégica, las propiedades cuentan con acceso directo a servicios básicos, infraestructura vial consolidada y una excelente conectividad con otras zonas de la ciudad. Están situadas en una zona con urbanización completa o con servicios disponibles para conexión inmediata, lo que potencia su atractivo para diversos usos potenciales. El entorno incluye áreas residenciales, equipamiento urbano, comercio local, así como una cercanía a puntos productivos, centros de salud y espacios recreativos.



[Ver en Google Maps](#)



Plano Zonas Plan Regulador

En las imágenes previas se muestra que las propiedades están ubicadas en un sector residencial mixto. En los alrededores se encuentran servicios claves como el Hospital Juan Morey y el Centro de Salud Familiar de La Unión, junto con opciones comerciales y recreativas. Destacan la Plaza de la Concordia, con juegos y áreas verdes, y varios comercios locales que dinamizan la actividad del sector.

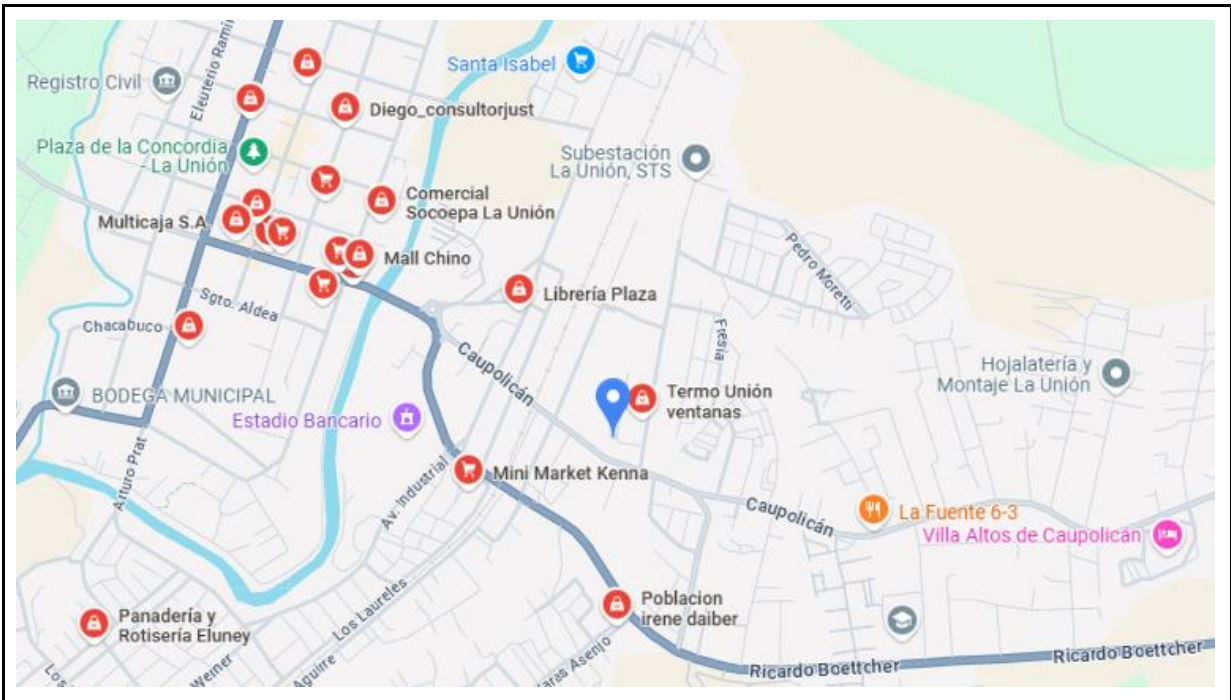
A continuación, se detallan aspectos específicos relacionados con la geolocalización:

Accesos y Conectividad: Las propiedades están ubicadas estratégicamente en el área urbana de La Unión, lo que les garantiza accesos eficientes y una excelente conectividad con los principales puntos de la comuna y sus alrededores.

En términos de infraestructura vial, la calle Caupolicán y sus vías adyacentes forman parte de una red urbana consolidada, con calzadas pavimentadas, veredas y señalización adecuada. Estas características facilitan el tránsito local y aseguran una conexión directa con las rutas interurbanas hacia Osorno (a 40 km al sur) y Valdivia (a 80 km al noroeste).

La cercanía a avenidas principales y terminales de transporte público mejora la movilidad de residentes, comerciantes y usuarios de los servicios de la zona. Además, la proximidad a centros de salud, establecimientos educativos y comercios refuerza la accesibilidad y el atractivo de las propiedades para diversos usos urbanos.

En conclusión, la conectividad de las propiedades es un valor estratégico, favoreciendo su integración con la dinámica económica, social y administrativa de la comuna.



Fuente: Google Maps

Comercio y Entretenimiento: El entorno ofrece diversos espacios recreativos y culturales accesibles, como la Plaza de la Concordia, con áreas verdes y espacios para actividades comunitarias, y la Multicancha Caupolicán, que promueve el deporte y la recreación. Además, el Centro Cultural La Unión organiza eventos culturales y artísticos que enriquecen la vida social de la comuna.

La proximidad a comercios como supermercados, farmacias y mercados locales, junto con opciones de entretenimiento como plazas y centros culturales, aumenta el atractivo de las propiedades para usos residenciales y comerciales, favoreciendo su integración con la dinámica urbana de La Unión.

Atención de Urgencia, Primaria, Salud Familiar y de Hospitalización: La comuna de La Unión dispone de una red de servicios de salud que abarca atención de urgencia, atención primaria, salud familiar y hospitalización, cubriendo las necesidades de la población.

- Atención de Urgencia: Proporcionada principalmente por el Servicio de Urgencias del Hospital Juan Morey, que opera 24/7 para emergencias médicas.
- Atención Primaria y Salud Familiar: Brindada por el Centro de Salud Familiar (CESFAM) La Unión, que ofrece servicios preventivos, curativos y programas de apoyo comunitario.
- Hospitalización: El Hospital Juan Morey también ofrece hospitalización, cirugía y especialidades básicas, siendo el principal establecimiento de referencia en la provincia.

Esta red asegura acceso integral y oportuno a atención médica, cubriendo diversos niveles de complejidad y beneficiando tanto a los residentes de la comuna como a las localidades cercanas.

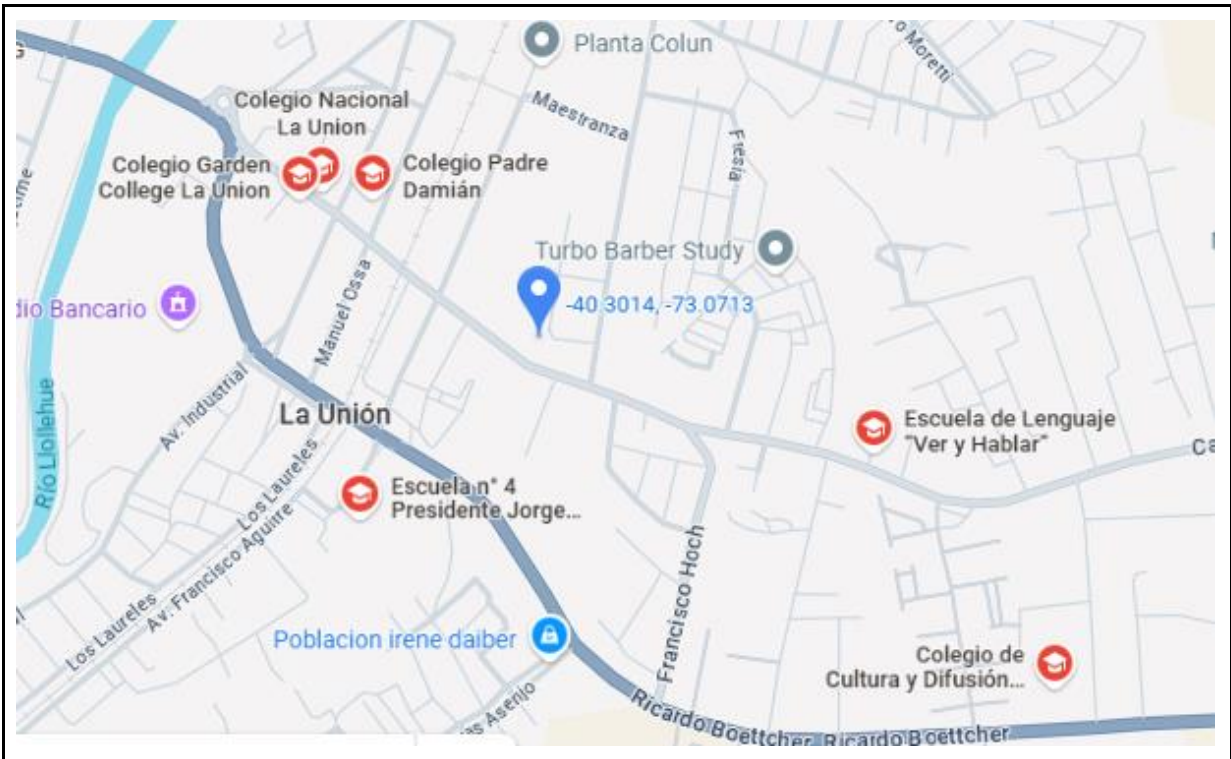


Fuente: Google Maps

Centros Educativos: La comuna de La Unión cuenta con una variedad de establecimientos educacionales que cubren los niveles de educación básica, media y técnica, tanto en el ámbito público como privado.

- Educación Básica y Media: Destacan instituciones como el Liceo Rector Abdón Andrade Coloma, con un enfoque técnico-profesional, y el Colegio de Cultura y Difusión Artística, que promueve una educación integral centrada en las artes.
- Educación Técnica: El Liceo Politécnico Werner Grob Stolzenbach ofrece programas técnico-profesionales orientados a la inserción laboral en sectores productivos locales y regionales.
- Educación Privada: Establecimientos como Garden College de La Unión ofrecen una alternativa educativa con énfasis en idiomas, disciplina cristiana y una formación académica de alta calidad.

Esta red educacional ofrece opciones diversas y accesibles para la formación de niños y jóvenes, contribuyendo al desarrollo social y cultural de la comuna.



Fuente: Google Maps

4.3 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII

Según la ficha de ÁREA HOMOGÉNEA del SII, para el reavalúo fiscal de 2022, la propiedad está ubicada en la zona "HBB054" NO AGRÍCOLA. Esta zona corresponde a un sector URBANO de la comuna, con uso predominante HABITACIONAL. Su categoría constructiva es BAJA y su nivel de densificación es también BAJO.

En el Anexo 3 se incluye la ficha completa proporcionada por el SII, que detalla los parámetros utilizados en la zonificación y el cálculo del reavalúo fiscal. Esto facilita la comprensión de las características y el potencial de desarrollo de la propiedad en su área homogénea.

4.4 USOS PERMITIDOS

Según el [Plan Regulador Comunal vigente](#), publicado en el Diario Oficial el 4 de abril de 2003, la Zona ZU4 (Zona Urbana) permite los siguientes usos:

1. **Vivienda:** Desarrollo habitacional para distintos niveles de densidad
2. **Equipamiento:**
 - **Escala Regional:** Salud, educación, culto, cultura, esparcimiento y turismo, y servicios profesionales.
 - **Escala Comunal:** Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organizaciones comunitarias, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo (excepto discotecas, cabarets y boites), comercio minorista (excepto ferias libres y edificios de estacionamiento), servicios públicos y profesionales.
 - **Escala Vecinal:** Salud, educación, seguridad, culto, cultura, organizaciones comunitarias, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista (excepto ferias libres y playas de estacionamiento), y servicios públicos.
3. **Actividades Productivas:** Venta de maquinaria, Bombas de bencina y centros de servicio automotor (únicamente en vías estructurantes).
4. **Transporte:** Terminales de buses y de locomoción colectiva (exclusivamente en vías estructurantes).
5. **Talleres:** Talleres inofensivos, cuya operación no afecte el entorno residencial.

Usos Prohibidos

- Se prohíben todos aquellos usos no señalados explícitamente como permitidos en esta clasificación.

4.5 REQUISITOS DE CONSTRUCTIBILIDAD, PARA LA ZONA ZU 4

A continuación, se presenta un resumen de las principales restricciones y requisitos de constructibilidad establecidos para la Zona ZU4, según el Plan Regulador Comunal vigente:

Aspecto	Requisito
Superficie Predial Mínima	400 m ²
Frente Predial Mínimo	15 metros
Coefficiente de Ocupación de Suelo	70%
Coefficiente de Constructibilidad	2,8
Altura Máxima de Edificación	Determinada según rasantes y distanciamientos
Agrupamiento	Permitido en sistemas aislados o pareados
Antejardín Mínimo	3 metros (adaptable al 50% de la cuadra)
Densidad Máxima	20 viviendas por hectárea

Estos requisitos establecen los parámetros normativos que deben cumplirse en cualquier proyecto de construcción dentro de la Zona ZU4, garantizando el respeto por las normas urbanísticas vigentes y fomentando un desarrollo armónico en el sector.

5. DESCRIPCIÓN PROPIEDAD ROL 209-52.

5.1 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.

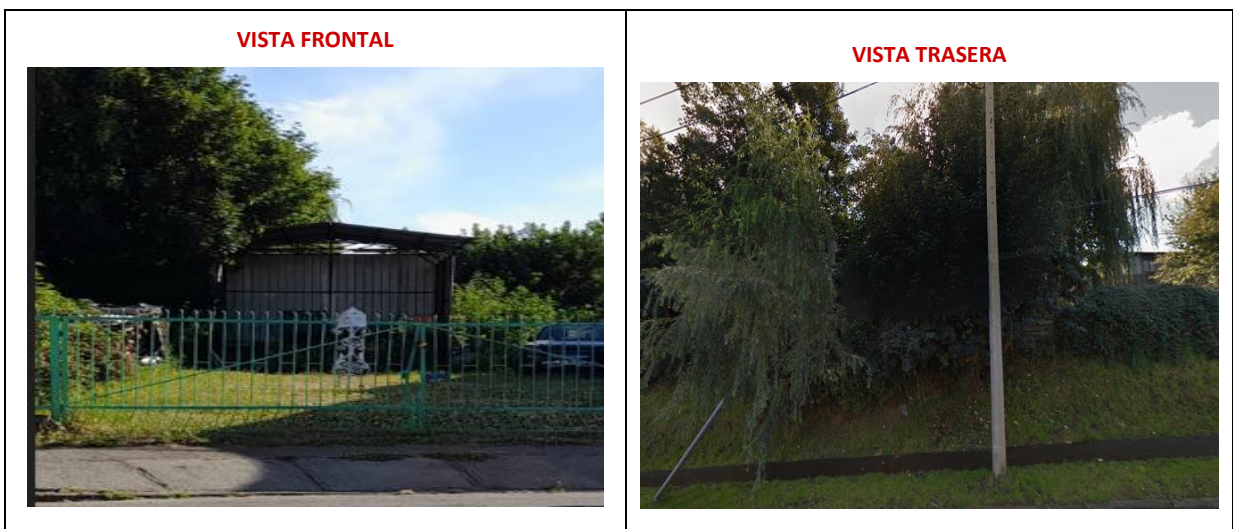
La propiedad corresponde a un bien raíz de ubicación **URBANA**, en la comuna de **LA UNIÓN**, provincia de **RANCO**, con destino **COMERCIO**, que está compuesto por 1 unidad tasable. La información registrada en el **SII** corresponde a la siguiente:

I. PROPIEDAD (Certificado de Avalúo Fiscal Actualizado al 2024).

Dirección : Nueva Tres 35
Avalúo Fiscal de la Propiedad : \$60.608.066.-
Avalúo Exento : \$ 0.-
Avalúo Afecto : \$60.608.066
Contribución trimestral : \$157.883
Superficie Total Terreno : 450 Metros Cuadrados

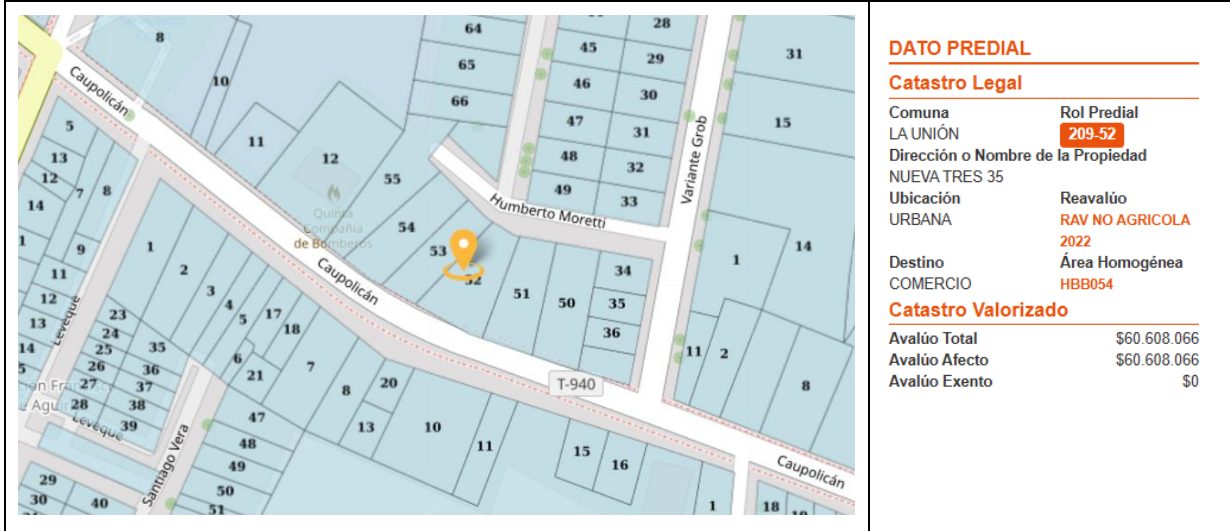
II. CONSTRUCCIÓN (Certificado de Avalúo Detallado al 2023)

Superficie Construida : 24 Metros Cuadrados
Año de Construcción : 1998
Material : Madera
Calidad : Media Inferior
Ubicación : Urbano
Destino : Comercio



5.2 MAPA DIGITAL Y REGISTRO EN EL SII ROL 209-52.

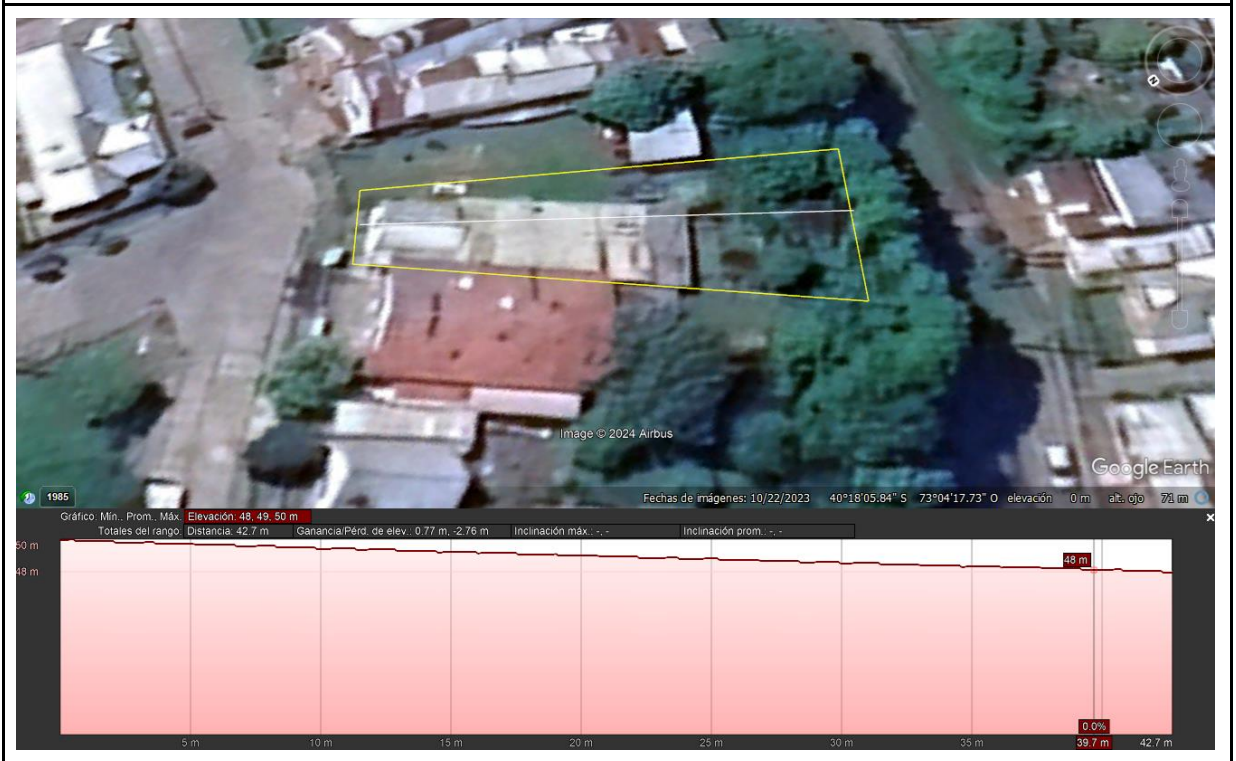
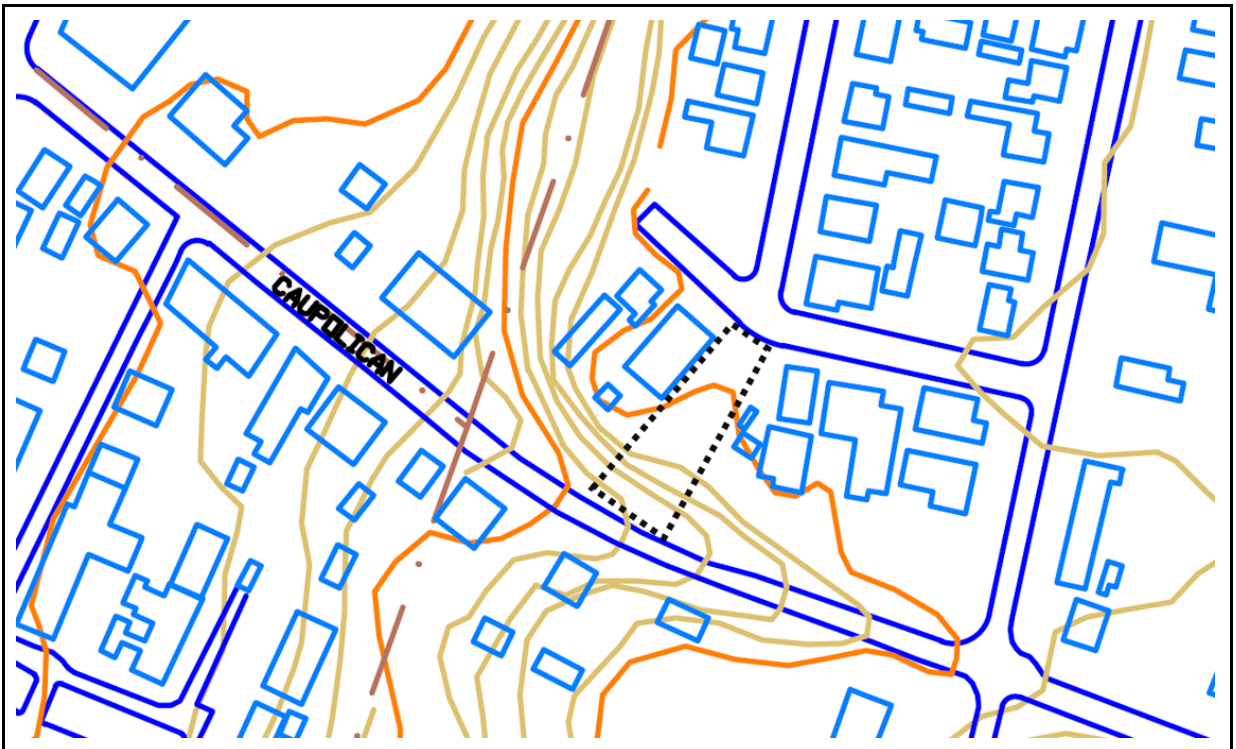
El Servicio de Impuestos Internos (SII) mantiene registrada la siguiente información en relación con la propiedad:



5.3 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

Las coordenadas geográficas del predio Rol 209-53 son -40.301502 de latitud y -73.071284 de longitud.

La topografía del terreno es casi plana, con una inclinación inferior al 1%, lo que la hace ideal para proyectos de construcción, ya que minimiza los costos de movimientos de tierra y mejora la accesibilidad. A continuación, se presentan las imágenes que ilustran la forma y topografía del predio:



Cuadro Ilustrativo de la Topografía del Predio

Según el análisis topográfico y la cartografía del Plan Regulador Comunal, respaldado por sistemas de información geográfica, el terreno presenta las siguientes características:

Forma del Terreno: El lote tiene una forma rectangular irregular, lo que favorece su aprovechamiento para diversos usos, especialmente comerciales o residenciales. Esta configuración facilita la distribución de espacios y la planificación de edificaciones. Los límites del terreno están alineados con la calle Caupolicán al sur y Humberto Moretti al norte, con vecinos al este y oeste.

Topografía: El terreno tiene una elevación que varía entre 48 y 50 metros sobre el nivel del mar, con una pendiente promedio de 0.77%, según el perfil topográfico generado (fuente: Google Earth).

Distribución de la pendiente: La pendiente del terreno es uniforme en la mayor parte de su extensión, con una inclinación mínima que no presenta obstáculos significativos para el desarrollo urbano. Sin embargo, se observa un leve acentuamiento hacia el sector sur, lo que podría influir en el diseño y nivelación del terreno.

Condiciones de accesibilidad al predio: La pendiente casi plana facilita el acceso al terreno y la ejecución de proyectos de urbanización o edificación, al reducir la necesidad de movimientos de tierra significativos. Además, el terreno cuenta con acceso directo desde la calle Caupolicán, una vía pavimentada y estructurante dentro de la comuna. Su ubicación en una zona urbana consolidada asegura una conexión eficiente con servicios básicos y equipamiento urbano.

En conclusión, las características físicas del terreno, junto con su ubicación estratégica y topografía, lo hacen ideal para el desarrollo de actividades compatibles con su clasificación zonal.

5.4 CONSTRUCCIONES EN PREDIO 209-52.

El terreno correspondiente al Rol 209-52 cuenta con edificaciones consolidadas para uso comercial, con una superficie total construida de 160 m², distribuidos en dos estructuras: una de 24 m² construida en 1998 y otra de 136 m² construida en 2008. Ambas edificaciones son de madera y tienen una calidad constructiva media inferior. Según el Certificado de Recepción Definitiva, la obra de 136 m² fue autorizada conforme al permiso de edificación y cumple con los parámetros del Plan Regulador Comunal. Además, el terreno dispone de urbanización completa, con acceso a servicios básicos como agua potable, alcantarillado y electricidad, lo que potencia su funcionalidad para actividades comerciales compatibles con la zonificación ZU4.

6. DESCRIPCIÓN PROPIEDAD ROL 209-53.

6.1 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.

La propiedad corresponde a un bien raíz de ubicación **URBANA**, en la comuna de **LA UNIÓN**, provincia de **RANCO**, con destino **ESTACIONAMIENTO**, que está compuesto por 1 unidad tasable. La información registrada en el **SII** corresponde a la siguiente:

I. PROPIEDAD (Certificado de Avalúo Fiscal al 2024).

Dirección : Nueva Tres 25
Avalúo Fiscal de la Propiedad : \$51.500.617
Avalúo Exento : \$ 0.-
Avalúo Afecto : \$51.500.617
Contribución trimestral : \$134.159
Superficie Total Terreno : 386 Metros cuadrados

II. CONSTRUCCIÓN (Certificado de Avalúo Detallado al 2023)

Superficie Construida : 123 Metros Cuadrados
Año de Construcción : 1994
Material : Madera
Calidad : Media Superior
Ubicación : Urbano
Destino : Estacionamiento

VISTA FRONTAL - MORETTI

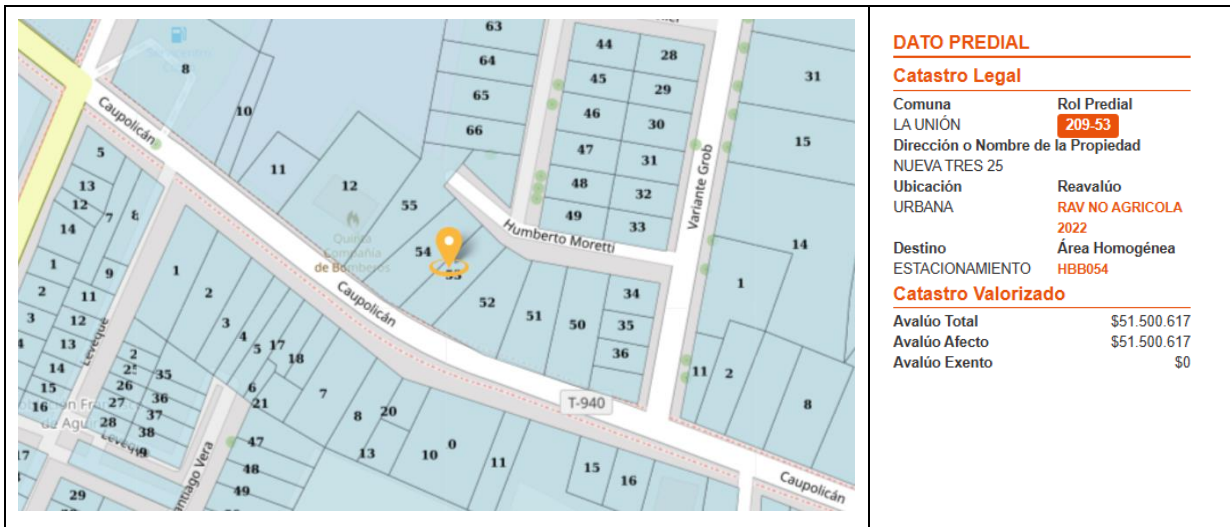


VISTA TRASERA - CAUPOLICAN



6.2 MAPA DIGITAL Y REGISTRO EN EL SII.

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

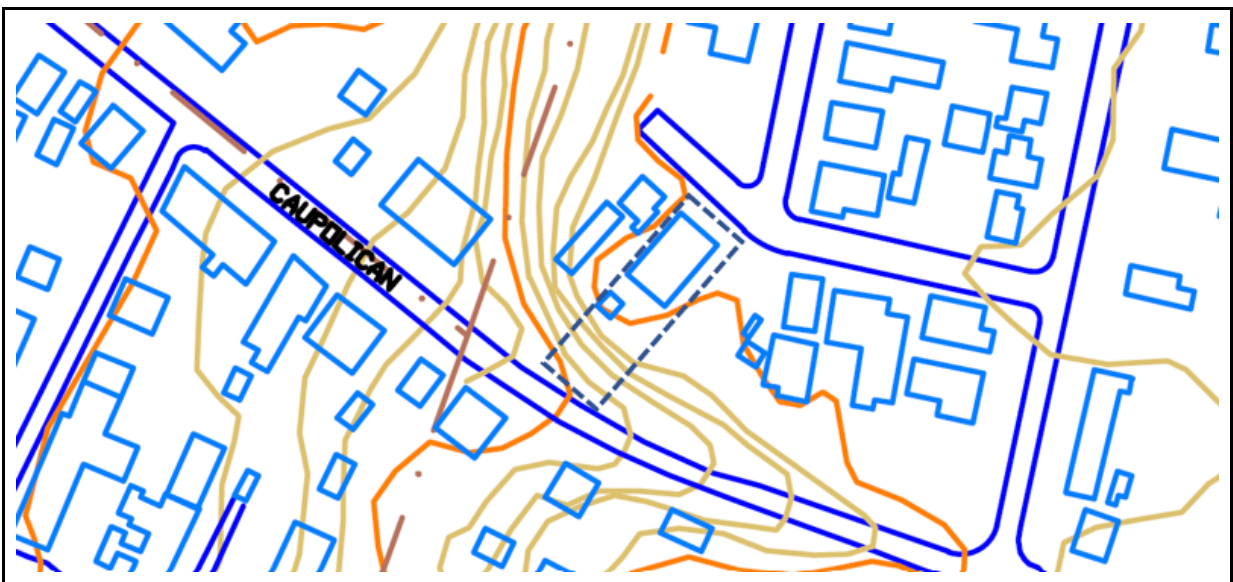


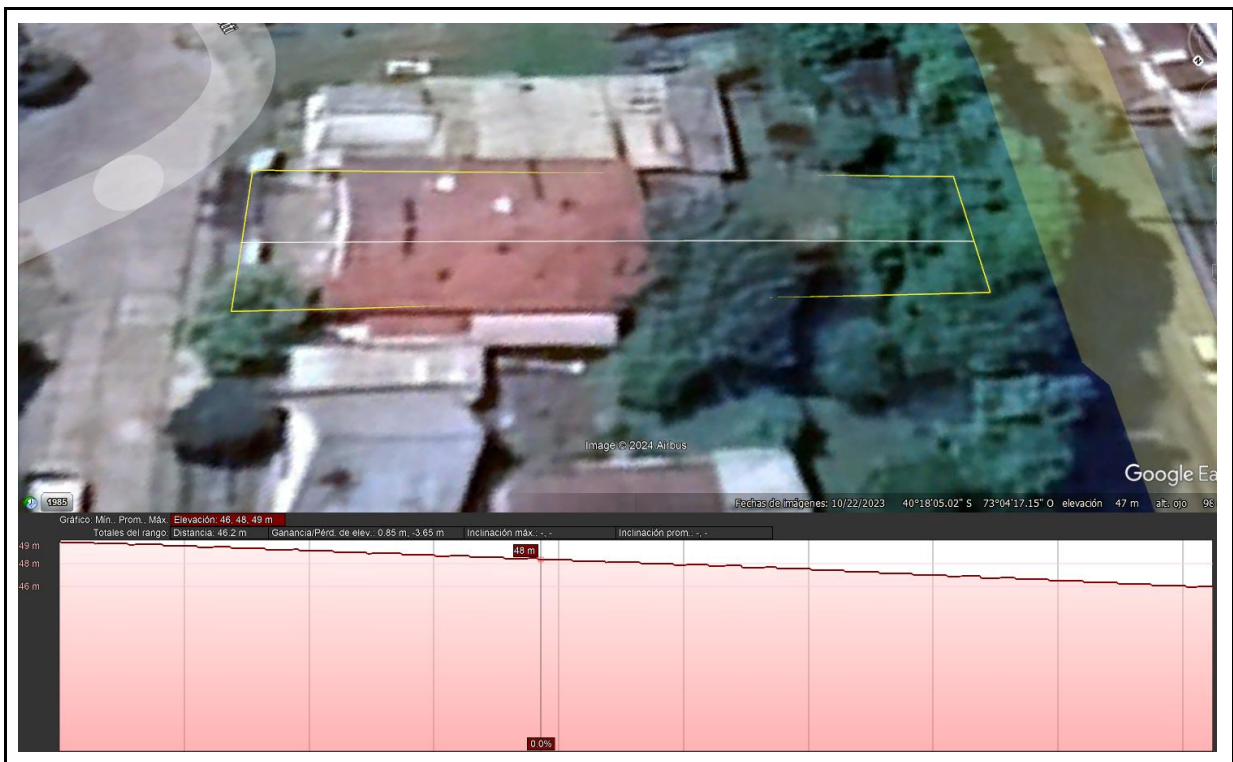
6.3 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Las coordenadas geográficas del predio Rol 209-53 son -40.301412 de latitud y -73.071413 de longitud.

La topografía del terreno es casi plana, con una inclinación inferior al 1%, lo que la hace ideal para proyectos de construcción, ya que reduce los costos de movimientos de tierra y mejora la accesibilidad.

A continuación, se presentan las imágenes que ilustran la forma y topografía del predio.





Cuadro Ilustrativo de la Topografía del Predio

Según el análisis topográfico y la cartografía del Plan Regulador Comunal, respaldado por sistemas de información geográfica, el terreno presenta las siguientes características:

Forma del Terreno: El lote tiene una forma rectangular regular, lo que facilita su aprovechamiento para diversos usos, especialmente comerciales o residenciales. Esta configuración optimiza la distribución de espacios y la planificación de edificaciones. Los límites del terreno están alineados con la calle Caupolicán al sur y Humberto Moretti al norte, con vecinos al este y oeste.

Topografía: El terreno tiene una elevación que varía entre los **46 y 49 metros sobre el nivel del mar**, con una pendiente promedio de **1%** según el perfil topográfico generado (fuente: Google Earth).

Distribución de la Pendiente: El terreno tiene una elevación que varía entre 46 y 49 metros sobre el nivel del mar, con una pendiente promedio del 1%, según el perfil topográfico generado (fuente: Google Earth). La pendiente se distribuye de manera uniforme en la mayor parte de su extensión, sin representar obstáculos significativos para el desarrollo urbano. Sin embargo, se observa un leve acentuamiento hacia el sector sur, lo que podría influir en el diseño y nivelación del terreno.

Condiciones de accesibilidad al predio: La pendiente casi plana favorece el acceso al terreno y facilita la ejecución de proyectos de urbanización o edificación, reduciendo la necesidad de movimientos de tierra significativos. El terreno cuenta con acceso directo desde la calle Caupolicán, una vía pavimentada y

estructurante dentro de la comuna, y su ubicación en una zona urbana consolidada asegura su conexión con servicios básicos y equipamiento urbano.

En conclusión, las características físicas, la ubicación estratégica y la topografía del terreno lo hacen ideal para el desarrollo de actividades compatibles con su clasificación zonal.

6.4 CONSTRUCCIONES EN PREDIO 209-53

El terreno correspondiente al Rol 209-53 cuenta con edificaciones consolidadas para uso como estacionamientos, con una superficie total construida de 123 m². Según el Certificado de Recepción Definitiva, emitido el 18 de agosto de 2011 por la Dirección de Obras Municipales de La Unión, las obras se ejecutaron conforme al permiso de edificación y cumplen con los parámetros de la normativa local. Esta información está respaldada por el Certificado de Avalúo Detallado, que también registra la construcción, confirmando la precisión de los datos proporcionados.

El terreno cuenta con urbanización completa, incluyendo acceso a servicios básicos como agua potable, alcantarillado y electricidad. Su diseño como estacionamientos lo convierte en un espacio funcional y versátil, ideal para actividades comerciales o logísticas compatibles con la zonificación ZU4, lo que refuerza su atractivo y potencial en el entorno urbano.

7. DESCRIPCIÓN PROPIEDAD ROL 209-55

7.1 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.

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

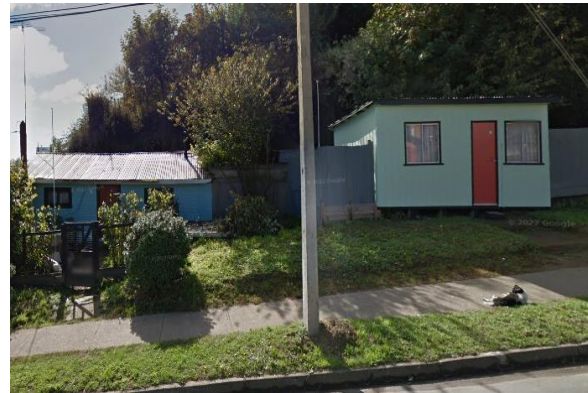
I. PROPIEDAD (Certificado de Avalúo Fiscal al 2024).

Dirección	: Caupolicán 1189
Avalúo Fiscal de la Propiedad	: \$39.977.470.-
Avalúo Exento	: \$ 0.-
Avalúo Afecto	: \$39.977.470.-
Contribución trimestral	: \$257,347
Superficie Total Terreno	: 518 Metros Cuadrados

VISTA FRONTAL



VISTA LATERAL



7.2 MAPA DIGITAL Y REGISTRO EN EL SII.

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



7.3 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Las coordenadas geográficas del predio correspondiente al Rol 209-55 son -40.3012 de latitud y -73.07161 de longitud.

El predio presenta una topografía mayormente plana en uno de sus extremos, pero muestra un acentuado descenso en el sur y oeste, alcanzando el límite del terreno. Esta variación en la pendiente, con una inclinación moderada, está reflejada en las líneas de nivel de la cartografía proporcionada, lo que podría influir en el diseño y disposición de cualquier desarrollo o construcción.



Cuadro Ilustrativo de la Topografía del Predio

Según el análisis topográfico y la cartografía del Plan Regulador Comunal, respaldado por sistemas de información geográfica, el terreno presenta las siguientes características:

Forma del Terreno: El predio correspondiente al Rol 209-55, según la vista superior mostrada en la imagen, presenta una forma irregular con tendencia trapezoidal. Sus límites están definidos por líneas rectas y ángulos que divergen en el norte, conectándose con las vías adyacentes. En el extremo sur, se observa una ligera reducción en la anchura, acentuando su irregularidad. Sin embargo, su configuración

geométrica permite un aprovechamiento adecuado, siempre que se realicen trabajos de relleno y nivelación para optimizar su funcionalidad.

Topografía: El terreno presenta una topografía mayormente plana en su extremo norte, con una inclinación moderada en el sur y oeste, que desciende hacia el límite del terreno. Esta variación en la pendiente podría influir en el diseño y la planificación de proyectos, requiriendo trabajos de nivelación para optimizar su uso.

Distribución de la pendiente: El terreno correspondiente al Rol 209-55 tiene una elevación que varía entre 43 y 46 metros sobre el nivel del mar, según el perfil topográfico generado (fuente: Google Earth). La pendiente se distribuye de manera uniforme en la mayor parte de su extensión, pero se acentúa ligeramente hacia el sur y oeste, como se muestra en las líneas de nivel de la imagen. Este leve acentuamiento podría influir en el diseño y la nivelación del terreno, aunque no representa un impedimento significativo para el desarrollo urbano.

Condiciones de accesibilidad al predio: A pesar de las variaciones en la pendiente, la topografía mayormente plana del terreno facilita el acceso y la ejecución de proyectos de urbanización o edificación, reduciendo la necesidad de movimientos de tierra y optimizando los costos asociados. El terreno cuenta con acceso directo desde la calle Caupolicán, una vía pavimentada y estructurante dentro de la comuna, y su ubicación en una zona urbana consolidada asegura su conexión con servicios básicos y equipamiento urbano.

En conclusión, las características físicas, la ubicación estratégica y la topografía del terreno lo hacen ideal para el desarrollo de actividades compatibles con su clasificación zonal.

7.4 CONSTRUCCIONES EN PREDIO 209-55

El predio no cuenta con construcciones ni obras complementarias.

8. TASACIÓN DE PROPIEDADES.

8.1 METODOLOGÍA DE TASACIÓN.

En la elaboración de este informe, se ha empleado el método de valoración por comparación para predios o terrenos. Este enfoque consiste en analizar transacciones reales de compraventa de activos similares al predio tasado, obtenidas del respectivo conservador de bienes raíces mediante un sistema de información digital.

Para las propiedades con construcciones u obras complementarias (edificaciones de madera), conforme a los certificados de avalúo detallados (roles 209-52 y 209-53), se aplicó el enfoque de costo de reposición, ajustado por la depreciación según la edad del bien. El costo de reposición utilizado para las edificaciones es de 12 UF, conforme a los parámetros establecidos en este enfoque de valoración. A continuación, se presenta un cuadro resumen de los parámetros empleados:

Rol	Superficie	Año	Vida Util Original	Antigüedad	Depreciación
209-52	24	1998	30	27	90%
	136	2008	30	17	57%
209-53	123	1994	30	31	100%

Todas las metodologías de valoración empleadas en este informe están conforme a lo dispuesto en la NCh 3658/1:2021. Para la estimación del canon de arriendo de las propiedades, se utiliza la fórmula de cálculo de la perpetuidad, considerando el valor presente de tasación y una tasa de descuento anual de 4,5%.

8.2 MUESTRA COMPRAVENTAS DE TERRENOS

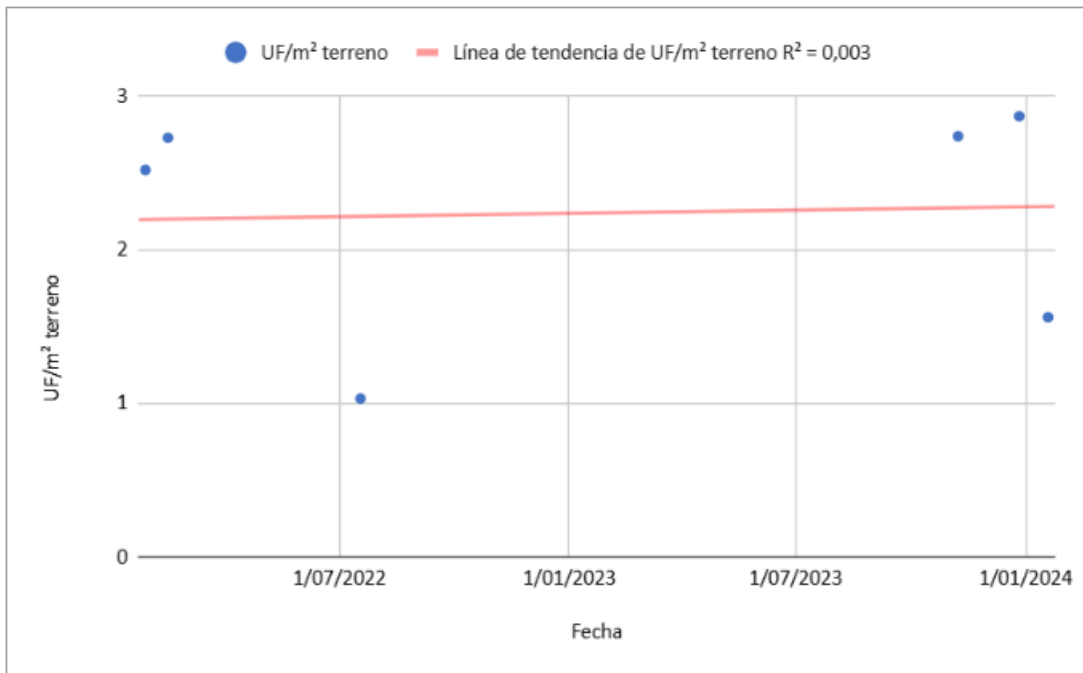
La siguiente tabla presenta las muestras recolectadas de transacciones de compraventa de terrenos o sitios eriazos en la comuna de La Unión, que son predios o propiedades comparables según la metodología empleada.

N°	Dirección	m ² Terreno	Valor de Venta UF	Valor de Venta \$	UF/m ² terreno	Destino	Rol	Avalúo	Coordenadas	Fecha
1	PJE LA PRADERA S/N	324	815	24.000.000	2,52	Sitio Eriazo	238-78	5.536.449	-40.300827, -73.063914	27/01/2022
2	PJE. NORTE S/N	332	907	27.000.000	2,73	Sitio Eriazo	247-40	5.673.151	-40.303753, -73.059874	14/02/2022
3	ARTURO PRAT 1064 LT 2	443	458	15.000.000	1,03	Sitio Eriazo	61-61	29.257.517	-40.290531, -73.081295	18/07/2022
4	PJE APOQUINDO INT. S/N	250	686	25.000.000	2,74	Sitio Eriazo	268-69	4.592.830	-40.300990, -73.056969	8/11/2023
5	CHACRA MARTEL LT 1 PC 3	2.084	5.985	220.000.000	2,87	Sitio Eriazo	545-147	89.382.002	-40.305112, -73.067696	27/12/2023
6	CAMINO COCULE 145	313	489	18.000.000	1,56	Sitio Eriazo	365-9	3.512.236	-40.311465, -73.085912	19/01/2024

Geolocalización de Predios



Evolutivo de Precios en el Tiempo



Para homologar el valor de los predios, se tomará en cuenta el valor promedio del metro cuadrado de terreno, estimado en 2,24 UF/m², según la muestra presentada en la tabla anterior.

9. TASACIONES

- 1) Para el **PREDIO ROL 209-52**, con una superficie aproximada de 449,5 metros cuadrados, y según la información muestral de compraventas de terrenos y los resultados de la homologación de precios, su valor se estima en **\$38.727.250**, equivalentes a **1.007,6 UF**.

Para las construcciones identificadas, con una superficie total aproximada de 160 metros cuadrados y considerando sus años de construcción (1998 y 2008), se estima su valor en **\$28.287.446**, equivalentes a **736,0 UF**.

En resumen, el valor total de la propiedad se estima en **\$67.014.696**, equivalentes a **1.432,0 UF**.

Para esta propiedad, se estima un **canon de arriendo** mensual de **\$279.228**, equivalentes a **7,3 UF**.

- 2) Para el **PREDIO ROL 209-53** de una superficie aproximada a 383,5 metros cuadrados, de acuerdo a la información muestral de compraventas de TERRENOS y resultados de la homologación de precios, se estima su valor en **\$33.040.935**, equivalentes a **859,7 UF**.

Para la **CONSTRUCCIÓN** identificada, con una superficie total aproximada de **123 metros cuadrados**, considerando sus data de construcción (**año 1994**), se estima su valor en **\$0** equivalentes a **0,0 UF**.

En resumen, el valor total para esta propiedad se estima en **\$33.040.935**, equivalentes a **859,7 UF**.

Para esta propiedad, se estima un **canon de arriendo** mensual de **\$137.671**, equivalentes a **3,6 UF**.

- 3) Para el **PREDIO ROL 209-55**, con una superficie aproximada de 517,5 metros cuadrados, y según la información muestral de compraventas de terrenos y los resultados de la homologación de precios, su valor se estima en **\$44.585.877**, equivalentes a **1.160,1 UF**.

Para esta propiedad, se estima un **canon de arriendo** mensual de **\$185.774**, equivalentes a **4,8 UF**.

- 4) Finalmente, el valor total de tasación de las tres propiedades identificadas se estima en **\$144.641.508**, equivalentes a **3.763 UF**.

NOTA

Para la valorización en pesos (\$), se utilizó el valor de la UF correspondiente al día martes 7 de enero de 2025 (\$38.434,03).

10. COMENTARIOS GENERALES

1. Estado Legal y Urbanístico: Las propiedades objeto de este informe están debidamente inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de La Unión y no presentan restricciones legales para su uso o comercialización, como hipotecas, prohibiciones o procesos de expropiación vigentes.

2. Condiciones del Terreno: Las propiedades presentan características topográficas favorables para el desarrollo urbano, con pendientes suaves y accesos consolidados a servicios públicos. La excepción es el Rol 209-55, que, aunque no cuenta con urbanización interior, tiene los servicios disponibles para su conexión inmediata.

3. Usos y Potencial de Desarrollo: Según el Plan Regulador Comunal, las propiedades ubicadas en la zona ZU4 permiten desarrollos habitacionales, comerciales y de servicios, lo que refuerza su atractivo para proyectos de mediana densidad.

4. Homologación y Valoración: El análisis comparativo respalda el valor estimado de los predios, tomando en cuenta las transacciones y las características particulares de cada terreno.

5. Valoración Comparativa y Plusvalía Estimada: Es relevante señalar que todas las propiedades comparables utilizadas para esta estimación se encuentran en ubicaciones con características menos favorables en términos de accesibilidad, servicios y entorno, en comparación con las propiedades objeto de este informe. En consecuencia, el precio estimado de tasación podría ajustarse al alza respecto al valor calculado a partir del promedio de los comparables.

11. ANEXOS

ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2024

ROL 209-52

Sii Servicio de Impuestos Internos		Fecha de Emisión: 28 de Diciembre de 2024	
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2024			
Comuna	:	LA UNION	
Número de Rol de Avalúo	:	00209 - 00052	
Dirección o Nombre del bien raíz	:	NUEVA TRES 35	
Destino del bien raíz	:	COMERCIO	
<hr/>			
AVALÚO TOTAL	:	\$	60.608.066
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$	60.608.066
<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 AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2024

ROL 209-53

 Servicio de Impuestos Internos	Fecha de Emisión: 28 de Diciembre de 2024	
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2024		
Comuna	:	LA UNION
Número de Rol de Avalúo	:	00209 - 00053
Dirección o Nombre del bien raíz	:	NUEVA TRES 25
Destino del bien raíz	:	ESTACIONAMIENTO
<hr/>		
AVALÚO TOTAL	:	\$ 51.500.617
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$ 0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$ 51.500.617
<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 AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2024

ROL 209-55

	Servicio de Impuestos Internos	Fecha de Emisión: 26 de Diciembre de 2024
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL Avalúos en pesos del SEGUNDO SEMESTRE DE 2024		
Comuna	:	LA UNION
Número de Rol de Avalúo	:	00209 - 00055
Dirección o Nombre del bien raíz	:	CAUPOLICAN 1189
Destino del bien raíz	:	SITIO ERIAZO
<hr/>		
AVALÚO TOTAL	:	\$ 39.977.470
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$ 0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$ 39.977.470
<hr/>		
<p>El avalúo que se explicita en este documento es el que corresponde a los antecedentes recopilados por el Servicio en el presente proceso de reavalúo 2024 y que se considerará, de no existir modificaciones en el catastro de los bienes raíces, en el proceso de exhibición que se regula en el artículo 6to de la Ley Nro 17.235. Se recuerda que la oportunidad para deducir eventuales impugnaciones al avalúo del predio es dentro del plazo que establece el artículo 149 del Código Tributario.</p>		
<p>Por Orden del Director</p>		
		
CERTIFICADO GRATUITO		

ANEXO 2: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL DETALLADO

ROL 209-52



AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD

DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	NUEVA TRES 35
COMUNA	LA UNION
UBICACION	Urbano
DESTINO	Comercio
ROL	209-52
AVALUO FISCAL	\$60,608,066
AVALUO EXENTO	\$0
AVALUO AFECTO	\$60,608,066
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	\$157,883
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	450 Metros cuadrados

DESCRIPCION - 1

SUPERFICIE CONSTRUIDA	24 Metros Cuadrados
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1998
MATERIAL	MADERA
CALIDAD	MEDIA INFERIOR
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	COMERCIO

DESCRIPCION - 2

SUPERFICIE CONSTRUIDA	136 Metros Cuadrados
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2008
MATERIAL	MADERA
CALIDAD	MEDIA INFERIOR
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	COMERCIO

DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA

BODEGA Y ALMACENAJE	2
COMERCIO	1
CULTO	1
ESTACIONAMIENTO	1
HABITACIONAL	45
INDUSTRIA	1
OFICINA	2
OTROS NO CONSIDERADOS	2
SITIO ERIAZO	3

DETALLE DE DESTINOS DE LA UNION

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	7
BODEGA Y ALMACENAJE	67
COMERCIO	288
CULTO	51
DEPORTE Y RECREACIÓN	6
EDUCACIÓN Y CULTURA	83
ESTACIONAMIENTO	26
HABITACIONAL	10,568
HOTEL, MOTEL	30
INDUSTRIA	44
MINERÍA	1
OFICINA	86
OTROS NO CONSIDERADOS	146

Pag 1/2



AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD

DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	NUEVA TRES 25
COMUNA	LA UNION
UBICACION	Urbano
DESTINO	Estacionamiento
ROL	209-53
AVALUO FISCAL	\$51,500,617
AVALUO EXENTO	\$0
AVALUO AFECTO	\$51,500,617
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	\$134,159
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	386 Metros cuadrados

DESCRIPCION - 1

SUPERFICIE CONSTRUIDA	123 Metros Cuadrados
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1994
MATERIAL	MADERA
CALIDAD	MEDIA SUPERIOR
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	ESTACIONAMIENTO

DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA

BODEGA Y ALMACENAJE	2
COMERCIO	1
CULTO	1
ESTACIONAMIENTO	1
HABITACIONAL	45
INDUSTRIA	1
OFICINA	2
OTROS NO CONSIDERADOS	2
SITIO ERIAZO	3

DETALLE DE DESTINOS DE LA UNION

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	7
BODEGA Y ALMACENAJE	67
COMERCIO	288
CULTO	51
DEPORTE Y RECREACIÓN	6
EDUCACIÓN Y CULTURA	83
ESTACIONAMIENTO	26
HABITACIONAL	10,568
HOTEL, MOTEL	30
INDUSTRIA	44
MINERIA	1
OFICINA	86
OTROS NO CONSIDERADOS	146
SALUD	16
SITIO ERIAZO	3,107
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	7
AGRÍCOLA	5,777
AGROINDUSTRIAL	4
FORESTAL	188



AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD

DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	CAUPOLICAN 1189
COMUNA	LA UNION
UBICACION	Urbano
DESTINO	Sitio Eriazo
ROL	209-55
AVALUO FISCAL	\$39,977,470
AVALUO EXENTO	\$0
AVALUO AFECTO	\$39,977,470
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	\$257,347
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	518 Metros cuadrados


DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA

BODEGA Y ALMACENAJE	2
COMERCIO	1
CULTO	1
ESTACIONAMIENTO	1
HABITACIONAL	45
INDUSTRIA	1
OFICINA	2
OTROS NO CONSIDERADOS	2
SITIO ERIAZO	3

DETALLE DE DESTINOS DE LA UNION

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	7
BODEGA Y ALMACENAJE	67
COMERCIO	288
CULTO	51
DEPORTE Y RECREACIÓN	6
EDUCACIÓN Y CULTURA	83
ESTACIONAMIENTO	26
HABITACIONAL	10,568
HOTEL, MOTEL	30
INDUSTRIA	44
MINERIA	1
OFICINA	86
OTROS NO CONSIDERADOS	146
SALUD	16
SITIO ERIAZO	3,107
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	7
AGRICOLA	5,777
AGROINDUSTRIAL	4
FORESTAL	188

ANEXO 3: FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022



**Servicio de
Impuestos
Internos**

FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022

IDENTIFICACIÓN DEL AH

REGIÓN: DE LOS RÍOS
NOMBRE DE LA COMUNA: LA UNIÓN
CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA: H B B 54
TIPO DE EMPLAZAMIENTO: URBANA

EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO HBB054, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR URBANO DE LA COMUNA DE LA UNIÓN, SU USO PREDOMINANTE CORRESPONDE A HABITACIÓN, SU CATEGORÍA CONSTRUCTIVA ES BAJA Y SU NIVEL DE DENSIFICACIÓN ES BAJO.

OBSERVACIONES Y/O CARACTERÍSTICAS:

INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

TIPO DE IPT VIGENTE AL 30 DE JUNIO DE 2021	OBSERVACIONES
<input type="checkbox"/> PLANO REGULADOR METROPOLITANO <input type="checkbox"/> PLANO REGULADOR INTERCOMUNAL <input checked="" type="checkbox"/> PLANO REGULADOR COMUNAL <input type="checkbox"/> PLANO REGULADOR SECCIONAL <input type="checkbox"/> LÍMITE URBANO <input type="checkbox"/> LEY 21.078 DE 2018 (Artículo 28 quinquies) <input type="checkbox"/> SIN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (IPT)	<div style="border: 1px solid #ccc; height: 80px; width: 100%;"></div>

CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA HOMOGÉNEA

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

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

OBSERVACIONES

MAYORITARIAMENTE PLANA, CON PENDIENTES EN CUESTA LA VIRGEN.

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

ZU2 VIVIENDA, EQUIPAMIENTO (REGIONAL, COMUNAL, LOCAL), ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: SÓLO VENTA DE MAQUINARIAS, BOMBAS DE BENCINA, Y CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTRIZ, TALLERES INOFENSIVOS, ALMACENAMIENTO INOFENSIVO.

ZR-1: PROTECCIÓN DE TRAZADOS FERROVIARIOS

ANEXO 4: CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE

PROPIEDAD ROL 209-52



**COPIA VIGENTE
CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES LA UNIÓN**

El Conservador de Bienes Raíces de La Unión certifica que la copia transcrita de la inscripción de fojas 516 número 595 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2019, adjunta al presente documento, está conforme con su original y se encuentra vigente al día 26 de Noviembre de 2024.-



Nº 595.- La Unión, veinte de Mayo del año dos mil diecinueve.- Doña **RAQUEL LATORRE LATORRE**, domiciliada en H. Moretti once, Villa Colun, La Unión, es dueña del **LOTE NUMERO SEIS** de la **MANZANA C**, ubicado en la ciudad de La Unión, Comuna del mismo nombre, de una **cabida de cuatrocientos cuarenta y nueve coma cincuenta metros cuadrados** y deslinda según sus títulos: **NORTE**, en trece metros, con calle Nueva Tres; **SUR**, en veintiún metros, con calle Caupolicán; **ORIENTE**, en veinticuatro coma cincuenta metros, con Lote número Cinco; y **PONIENTE**, en veintiocho metros, con Lote número Siete.- Lo adquirió por **HERENCIA intestada** quedada al fallecimiento de don **MARIO HUGO OLIVARES DELGADO**, según consta del **Certificado de Posesión Efectiva** otorgado por el Servicio de Registro Civil e Identificación número inscripción dieciocho mil ciento ochenta y cuatro, año dos mil diecinueve.- **CERTIFICADO DE PAGO TOTAL DEL IMPUESTO A LAS HERENCIAS.-** Por Certificado de Pago Total del Impuesto a las Herencias, de fecha veinticuatro de Abril del año dos mil diecinueve, otorgado por el Servicio de Impuestos Internos, Unidad de La Unión, se certifica que los asignatarios de los bienes quedados al fallecimiento de don **MARIO HUGO OLIVARES DELGADO**, han pagado el **total del Impuesto** establecido en la Ley número

HERENCIA

**LATORRE
LATORRE,
RAQUEL
-DE-
MARIO HUGO
OLIVARES
DELGADO**

Rep. Nº 000812.-
Bol. Nº 205034.-

FR: 6531.-

dieciséis mil doscientos setenta y uno, sobre Herencias, Asignaciones y Donaciones.- El título de dominio anterior rola inscrito a **fojas cincuenta y cinco número sesenta y cuatro**, en el **Registro de Propiedad** de este Conservador de Bienes Raíces, del **año mil novecientos noventa y siete**.- Propiedad **Rol N° 209-52, Comuna de La Unión**.- Certificado de Posesión Efectiva y Certificado de Pago Total del Impuesto a las Herencias, quedaron agregados al final de este Registro, con el **número ciento ochenta y cuatro**.- Requerió inscribir doña Raquel Latorre Latorre.- Doy fe.-m Firmado **Alberto A. Galilea Sola**, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas, La Unión.- **ANOTACION MARGINAL:** "Según consta en Duplicado de Certificado de Posesión Efectiva del causante don MARIO HUGO OLIVARES DELGADO, a que se refiere la inscripción del centro, se **incorpora** como heredera a doña **MONICA ANDREA OLIVARES DELGADO**, domiciliada en Sotomayor quinientos cincuenta, Castro, en su calidad de **hija** del causante.- Copia del Certificado de Pago Total del Impuesto a las Herencias, quedó agregado con esta fecha, al final del **Registro de Propiedad**, con el **N° 134**.- La Unión, 04 de Abril del año 2024.-m Firmado **Alberto Antonio Galilea Sola**, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas, La Unión.-



**COPIA VIGENTE
CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES LA UNIÓN**

El Conservador de Bienes Raíces de La Unión certifica que la copia transcrita de la inscripción de fojas 516 número 594 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2019, adjunta al presente documento, está conforme con su original y se encuentra vigente al día 26 de Noviembre de 2024.-



Nº 594.-

HERENCIA

LATORRE
LATORRE,
RAQUEL
-DE-

MARIO HUGO
OLIVARES
DELGADO

Rep. Nº 000811.-

Bol. Nº 205034.-

FR: 11657.-

La Unión, veinte de Mayo del año dos mil diecinueve.- Doña **RAQUEL LATORRE LATORRE**, domiciliada en H. Moretti once, Villa Colun, La Unión, es dueña del inmueble ubicado en la ciudad de La Unión, Comuna del mismo nombre, que corresponde al **LOTE NUMERO SIETE** de la **MANZANA C** de la **POBLACION GRUPO HABITACIONAL DE COLUN LIMITADA**, de una cabida de trescientos ochenta y tres coma veinticinco metros cuadrados y deslinda según sus títulos: **NORTE**, en trece metros, con calle Nueva Tres; **SUR**, en trece metros, con calle Caupolicán; **ORIENTE**, en veintiocho metros, con Lote número Seis; y **PONIENTE**, en treinta metros, con Lote número Ocho.- Lo adquirió por **HERENCIA intestada** quedada al fallecimiento de don **MARIO HUGO OLIVARES DELGADO**, según consta del **Certificado de Posesión Efectiva** otorgado por el Servicio de Registro Civil e Identificación número inscripción dieciocho mil ciento ochenta y cuatro, año dos mil diecinueve.- **CERTIFICADO DE PAGO TOTAL DEL IMPUESTO A LAS HERENCIAS.-** Por Certificado de Pago Total del Impuesto a las Herencias, de fecha veinticuatro de Abril del año dos mil diecinueve, otorgado por el Servicio de Impuestos Internos, Unidad de La Unión, se certifica que los asignatarios de los bienes quedados al fallecimiento de don **MARIO HUGO**

OLIVARES DELGADO, han pagado el total del **Impuesto** establecido en la Ley número dieciséis mil doscientos setenta y uno, sobre Herencias, Asignaciones y Donaciones.- El título de dominio anterior rola inscrito a **fojas doscientos cincuenta y ocho número trescientos quince**, en el **Registro de Propiedad** de este Conservador de Bienes Raíces, del **año mil novecientos noventa y tres**.- Propiedad **Rol N° 209-53, Comuna de La Unión**.- Certificado de Posesión Efectiva y Certificado de Pago Total del Impuesto a las Herencias, quedaron agregados al final de este Registro, con el **número ciento ochenta y cuatro**.- Requirió inscribir doña Raquel Latorre Latorre.- Doy fe.-m Firmado **Alberto A. Galilea Sola**, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas, La Unión.-

ANOTACION MARGINAL: "Según consta en Duplicado de Certificado de Posesión Efectiva del causante don **MARIO HUGO OLIVARES DELGADO**, a que se refiere la inscripción del centro, se **incorpora** como heredera a doña **MONICA ANDREA OLIVARES DELGADO**, domiciliada en Sotomayor quinientos cincuenta, Castro, en su calidad de **hija** del causante.- Copia del Certificado dejo agregado con esta fecha, al final del **Registro de Propiedad**, con el **N° 134**.- La Unión, 04 de Abril del año 2024.-m Firmado **Alberto Antonio Galilea Sola**, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas, La Unión.-



**COPIA VIGENTE
CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES LA UNIÓN**

EL Conservador de Bienes Raíces de La Unión certifica que la copia transcrita de la inscripción de fojas 515 número 593 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2019, adjunta al presente documento, está conforme con su original y se encuentra vigente al día 26 de Noviembre de 2024.-



Fs. 515.-

Nº 593.- La Unión, veinte de Mayo del año dos mil diecinueve.- Doña **RAQUEL LATORRE LATORRE**, domiciliada en H. Moretti once, Villa Colun, La Unión, **es dueña del LOTE NUMERO NUEVE** de la **MANZANA C**, ubicado en la ciudad de La Unión, Comuna del mismo nombre, de una **cabida de quinientos diecisiete coma cincuenta metros cuadrados**, y deslinda según sus títulos: **NORTE**, en dieciocho coma cincuenta metros, con calle Nueva Tres; **SUR**, en dieciséis metros, con calle Caupolicán; **ORIENTE**, en treinta metros con Lote número Ocho; **PONIENTE**, en treinta metros con Cuarta Compañía de Bomberos.- Lo adquirió por **HERENCIA intestada** quedada al fallecimiento de don **MARIO HUGO OLIVARES DELGADO**, según consta del **Certificado de Posesión Efectiva** otorgado por el Servicio de Registro Civil e Identificación número inscripción **dieciocho mil ciento ochenta y cuatro**, año **dos mil diecinueve.- CERTIFICADO DE PAGO TOTAL DEL IMPUESTO A LAS HERENCIAS.-** Por Certificado de Pago Total del Impuesto a las Herencias, de fecha veinticuatro de Abril del año dos mil diecinueve, otorgado por el Servicio de Impuestos Internos, Unidad de La Unión, se certifica que los asignatarios de los bienes quedados al fallecimiento de don **MARIO HUGO OLIVARES DELGADO**, han **pagado el total del Impuesto** establecido en la Ley número dieciséis

HERENCIA

**LATORRE
LATORRE,
RAQUEL
-DE-
MARIO HUGO
OLIVARES
DELGADO**

Rep. Nº 000810.-
Bol. Nº 205034.-

FR: 11656.-

mil doscientos setenta y uno, sobre Herencias, Asignaciones y Donaciones.- El título de dominio anterior rola inscrito a **fojas cuatrocientos seis número quinientos veintisiete**, en el **Registro de Propiedad** de este Conservador de Bienes Raíces, del **año mil novecientos ochenta y cuatro**.- Propiedad **Rol N° 209-55, Comuna de La Unión**.- Certificado de Posesión Efectiva y Certificado de Pago Total del Impuesto a las Herencias, dejo agregados al final de este Registro, con el **número ciento ochenta y cuatro**.- Requerí inscribir doña Raquel Latorre Latorre.- Doy fe.-m Firmado **Alberto A. Galilea Sola**, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas, La Unión.- **ANOTACION MARGINAL:** "Según consta en Duplicado de Certificado de Posesión Efectiva del causante don **MARIO HUGO OLIVARES DELGADO**, a que se refiere la inscripción del centro, se **incorpora** como heredera a doña **MONICA ANDREA OLIVARES DELGADO**, domiciliada en Sotomayor quinientos cincuenta, Castro, en su calidad de **hija** del causante.- Copia del Certificado dejo agregado con esta fecha, al final del **Registro de Propiedad**, con el **N° 134**.- La Unión, 04 de Abril del año 2024.-m Firmado **Alberto Antonio Galilea Sola**, Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas, La Unión.-

ANEXO 5: CERTIFICADO DE HIPOTECAS, PROHIBICIONES Y GRAVÁMENES

PROPIEDAD ROL 209-52

**CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES
LA UNIÓN**

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES

Carátula Nro 12858.-

El Conservador que suscribe, certifica haber revisado los índices del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, por el lapso de treinta años, hasta hoy, y ha establecido que el LOTE NUMERO SEIS de la MANZANA C, ubicado en la ciudad de La Unión, Comuna del mismo nombre, inscrito actualmente a nombre de doña RAQUEL LATORRE LATORRE y de doña MONICA ANDREA OLIVARES DELGADO, a Fs. 516 N° 595 en el Registro de Propiedad de este Conservador de Bienes Raíces, correspondiente al año 2019, NO TIENE inscripciones vigentes en dicho Registro.- LA UNION, 23 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2024.-

L595-19.-LJ

FR: 6531.-



CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES

LA UNIÓN

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES

Carátula Nro 12857.-

El Conservador que suscribe, certifica haber revisado los Índices del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, por el lapso de treinta años, hasta hoy, y ha establecido que el inmueble ubicado en la ciudad de La Unión, Comuna del mismo nombre, que corresponde al LOTE NUMERO SIETE de la MANZANA C de la POBLACION GRUPO HABITACIONAL DE COLUN LIMITADA, inscrito actualmente a nombre de doña RAQUEL LATORRE LATORRE y doña MONICA ANDREA OLIVARES DELGADO a Fs. 516 N° 594 en el Registro Propiedad de este Conservador de Bienes Raíces, correspondiente al año 2019, NO TIENEN inscripciones vigentes en dicho Registro.- LA UNION, 23 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2024.-

L594-19.-LJ

FR:11857.-



CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES

LA UNIÓN

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES

Carátula Nro 12859.-

El Conservador que suscribe, certifica haber revisado los Índices del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, por el lapso de treinta años, hasta hoy, y ha establecido que el LOTE NUMERO NUEVE de la MANZANA C, ubicado en la ciudad de La Unión, Comuna del mismo nombre, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, inscrito actualmente a nombre de doña RAQUEL LATORRE LATORRE y doña MONICA ANDREA OLIVARES DELGADO a Fs. 515 N° 593 en el Registro Propiedad de este Conservador de Bienes Raíces, correspondiente al año 2019, NO TIENE inscripciones vigentes en dicho Registro.- LA UNION, 24 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2024.-

L593-19.-LJ

FR: 11656.-



ANEXO 6: CERTIFICADOS DE PROHIBICIONES E INTERDICIONES.

PROPIEDAD ROL 209-52

CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES

LA UNIÓN

CERTIFICADO DE PROHIBICIONES E INTERDICIONES

Carátula Nro 12858.-

El Conservador que suscribe, certifica haber revisado los índices del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, por el lapso de treinta años, hasta hoy, y ha establecido que el LOTE NUMERO SEIS de la MANZANA C, ubicado en la ciudad de La Unión, Comuna del mismo nombre, inscrito actualmente a nombre de doña RAQUEL LATORRE LATORRE y de doña MONICA ANDREA OLIVARES DELGADO, a Fs. 516 N° 595 en el Registro de Propiedad de este Conservador de Bienes Raíces, correspondiente al año 2019, NO TIENE inscripciones vigentes en dicho Registro.- LA UNION, 23 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2024.-

L595-19.-LJ

FR: 6531.-



**CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES
LA UNIÓN**

CERTIFICADO DE PROHIBICIONES E INTERDICIONES

Carátula Nro 12857.-

El Conservador que suscribe, certifica haber revisado los Índices del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, por el lapso de treinta años, hasta hoy, y ha establecido que el inmueble ubicado en la ciudad de La Unión, Comuna del mismo nombre, que corresponde al LOTE NUMERO SIETE de la MANZANA C de la POBLACION GRUPO HABITACIONAL DE COLUN LIMITADA, inscrito actualmente a nombre de doña RAQUEL LATORRE LATORRE y doña MONICA ANDREA OLIVARES DELGADO a Fs. 516 N° 594 en el Registro Propiedad de este Conservador de Bienes Raíces, correspondiente al año 2019, NO TIENEN inscripciones vigentes en dicho Registro.- LA UNION, 23 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2024.-

L594-19.-LJ

FR:11657.-



**CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES
LA UNIÓN**

CERTIFICADO DE PROHIBICIONES E INTERDICIONES

Carátula Nro 12859.-

El Conservador que suscribe, certifica haber revisado los Índices del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, por el lapso de treinta años, hasta hoy, y ha establecido que el LOTE NUMERO NUEVE de la MANZANA C, ubicado en la ciudad de La Unión, Comuna del mismo nombre, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, inscrito actualmente a nombre de doña RAQUEL LATORRE LATORRE y doña MONICA ANDREA OLIVARES DELGADO a Fs. 515 N° 593 en el Registro Propiedad de este Conservador de Bienes Raíces, correspondiente al año 2019, NO TIENE inscripciones vigentes en dicho Registro.- LA UNION, 24 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2024.-

L593-19.-LJ

FR: 11656.-



ANEXO 7: ANTECEDENTES POR ROL EN EL SISTEMA DEL SII

PROPIEDAD ROL 209-52

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

30 de Diciembre de 2024

Datos Generales					
Comuna	LA UNION		ROL	00209-00052	
Dirección o Nombre de la Propiedad	NUEVA TRES 35				
Nombre del Propietario	LATORRE LATORRE RAQUEL				
Ubicación	URBANA	Destino	COMERCIO	Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2024					
Desglose de Avalúo			Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4		
Avalúo Total	\$	60.608.066	Contribución Neta	\$	154.184
Avalúo Exento	\$	0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$	0
Avalúo Afecto	\$	60.608.066	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$	3.699
Año Término de Exención			Sobretasa del 0,275%	\$	0
			Cuota Aseo Municipal	\$	0
			Contribución Total	\$	157.883

Avalúo Total Actualizado al 30/12/2024	\$	60.608.066
---	----	-------------------

El avalúo que se explicita en este documento es el que corresponde a los antecedentes recopilados por el Servicio en el presente proceso de reavalúo 2024 y que se considerará, de no existir modificaciones en el catastro de los bienes raíces, en el proceso de exhibición que se regula en el artículo 6° de la Ley No 17.235. Se recuerda que la oportunidad para deducir eventuales impugnaciones al avalúo del predio es dentro del plazo que establece el artículo 149 del Código Tributario.

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

30 de Diciembre de 2024

Datos Generales					
Comuna	LA UNION			ROL	00209-00053
Dirección o Nombre de la Propiedad	NUEVA TRES 25				
Nombre del Propietario	LATORRE LATORRE RAQUEL				
Ubicación	URBANA	Destino	ESTACIONAMIENTO	Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2024			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4	
Avalúo Total	\$ 51.500.617	Contribución Neta	\$ 131.015
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 0
Avalúo Afecto	\$ 51.500.617	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 3.144
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 0
		Contribución Total	\$ 134.159

Avalúo Total Actualizado al 30/12/2024	\$ 51.500.617
---	----------------------

El avalúo que se explicita en este documento es el que corresponde a los antecedentes recopilados por el Servicio en el presente proceso de reavalúo 2024 y que se considerará, de no existir modificaciones en el catastro de los bienes raíces, en el proceso de exhibición que se regula en el artículo 6° de la Ley No 17.235. Se recuerda que la oportunidad para deducir eventuales impugnaciones al avalúo del predio es dentro del plazo que establece el artículo 149 del Código Tributario.

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

30 de Diciembre de 2024

Datos Generales			
Comuna	LA UNION	ROL	00209-00055
Dirección o Nombre de la Propiedad	CAUPOLICAN 1189		
Nombre del Propietario	LATORRE LATORRE RAQUEL		
Ubicación	URBANA	Destino	SITIO ERIAZO
		Serie	NO AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2024			
Desglose de Avalúo		Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4	
Avalúo Total	\$ 39.977.470	Contribución Neta	\$ 122.931
Avalúo Exento	\$ 0	Sobretasa Sitios No Edificados	\$ 122.931
Avalúo Afecto	\$ 39.977.470	Adicional 0,025% Avalúo Afecto	\$ 2.499
Año Término de Exención		Sobretasa del 0,275%	\$ 0
		Cuota Aseo Municipal	\$ 8.986
		Contribución Total	\$ 257.347

Avalúo Total Actualizado al 30/12/2024	\$ 39.977.470
---	----------------------

El avalúo que se explicita en este documento es el que corresponde a los antecedentes recopilados por el Servicio en el presente proceso de reavalúo 2024 y que se considerará, de no existir modificaciones en el catastro de los bienes raíces, en el proceso de exhibición que se regula en el artículo 6° de la Ley No 17.235. Se recuerda que la oportunidad para deducir eventuales impugnaciones al avalúo del predio es dentro del plazo que establece el artículo 149 del Código Tributario.

ANEXO 8: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN PROPIEDAD

PROPIEDAD ROL 209-52



Nº Certificado: 3126149

Informe Situación de Inmueble

Valdivia, 9 de Enero de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en NUEVA TRES 35 de la comuna de LA UNION, Rol de Avalúo N° 00209-00052 se encuentra **NO AFECTO A EXPROPIACIÓN** por SERVIU de Los Ríos.

Se extiende el presente informe a solicitud **MÓNICA ANDREA OLIVARES DELGADO**, para ser presentado en **PARTICULAR**.

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: E077BE60

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 NUEVA TRES 35 de la comuna de LA UNION, Rol de Avalúo N° 00209-00052, emitido en: Valdivia, 9 de Enero de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet
Nº Certificado: 3126149



N° Certificado: 3126154

Informe Situación de Inmueble

Valdivia, 9 de Enero de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en NUEVA TRES 25 de la comuna de LA UNION, Rol de Avalúo N° 00209-00053 se encuentra **NO AFECTO A EXPROPIACIÓN** por SERVIU de Los Ríos.

Se extiende el presente informe a solicitud **MÓNICA ANDREA OLIVARES DELGADO**, para ser presentado en PARTICULAR.

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: E077BE60

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 NUEVA TRES 25 de la comuna de LA UNION, Rol de Avalúo N° 00209-00053, emitido en: Valdivia, 9 de Enero de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet
N° Certificado: 3126154



Nº Certificado: 3126159

Informe Situación de Inmueble

Valdivia, 9 de Enero de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en CAUPOLICAN 1189 de la comuna de LA UNION, Rol de Avalúo N° 00209-00055 se encuentra **NO AFECTO A EXPROPIACIÓN** por SERVIU de Los Ríos.

Se extiende el presente informe a solicitud **MÓNICA ANDREA OLIVARES DELGADO**, para ser presentado en **PARTICULAR**.

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: E077BE60

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 CAUPOLICAN 1189 de la comuna de LA UNION, Rol de Avalúo N° 00209-00055, emitido en:
Valdivia, 9 de Enero de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet
Nº Certificado: 3126159

ANEXO 9: CERTIFICADO DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

PROPIEDAD ROL 209-52

C.R.D.E. 222-122/14

CERTIFICADO DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA SI NO
 AMPLIACIÓN MAYOR A 10% DE SI NO

ALTERACION REPARACION RECONSTRUCCION

DIRECCION DE OBRAS - I MUNICIPALIDAD DE: **LA UNION**

REGION: DE LOS RIOS

URBANO RURAL

QUÉ SE CERTIFICA
ROL
FECHA
23-06-2011
ROL 209-52
209-52

VISTOS:

- Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el N°1144, la Ordenanza General y el Instrumento de Planificación Territorial.
- La solicitud de Recepción Definitiva de Edificación debidamente susrita por el propietario y evaluado correspondiente al expediente S.R.D.E.- 5.2.5 y 5.2.6 N° 1114
- El informe del arquitecto que señala que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado, indicando sus modificaciones.
- El informe favorable del Revisor Independiente que certifica que las obras de edificación se ejecutaron conforme al permiso aprobado. (Cuando correspondiere)
- Los antecedentes que comprenden al expediente S.P.E. 5.1.45.1.5 N° 504
- Los documentos exigidos en los Arts 5.2.5 y 5.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

RESUELVO:

- 1.- Otorgar Certificado de Recepción Definitiva TOTAL de la obra construida a COMERCIO ubicada en calle Av. de la Libertad LA UNION N° 55 sector URBANO de conformidad a los planos y antecedentes tramitados por esta D.O.M. que toman data del presente certificado.

2.- Dejar constancia que el proyecto que se recibe a la recepción se sujeta a las siguientes disposiciones especiales:

3.- Que la presente recepción se otorga amparado en las siguientes contrataciones especiales:

ART. 101 ART. 102 ART. 103 ART. 104 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Plazos de la autorización: _____
- 4.- Individualización del Propietario**

IDENTIFICACION SOCIAL DEL PROPIETARIO	S.U.T.
MARIO RUIZ OLIVARES DELEGADO	5.942.212-0
REPRESENTANTE (CUI de REPRESENTANTE)	4.017
IDENTIFICACION SOCIAL de la Empresa de ARQUITECTO (cuando correspondiere)	S.U.T.
IDENTIFICACION DEL ARQUITECTO (CUI de ARQUITECTO)	4.017
PABLO WALFR MEDINA	11.846.025-2
IDENTIFICACION del REVISOR INDEPENDIENTE (cuando correspondiere)	S.U.T.
	REVISOR
	CATEGORIA

INDIVIDUALIZACIÓN DE PROFESIONALES

RES. O RAZÓN SOCIAL, Nº CALLETA	RUT
PROFESIONAL COMPETENTE	RUT
RES. O RAZÓN SOCIAL, Nº CONSTRUCTOR	RUT
PROFESIONAL COMPETENTE	RUT
RES. O RAZÓN SOCIAL PROFESIONAL COMPETENTE QUE INFORMÓ MEDIDAS DE EXISTEN Y CONTROL DE EAD <i>(si aplica)</i>	RUT
PROFESIONAL COMPETENTE	RUT
RES. O RAZÓN SOCIAL DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRAS (TI) <i>(cuando corresponda)</i>	RUT
PROFESIONAL COMPETENTE	RUT

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA RECEPCIÓN

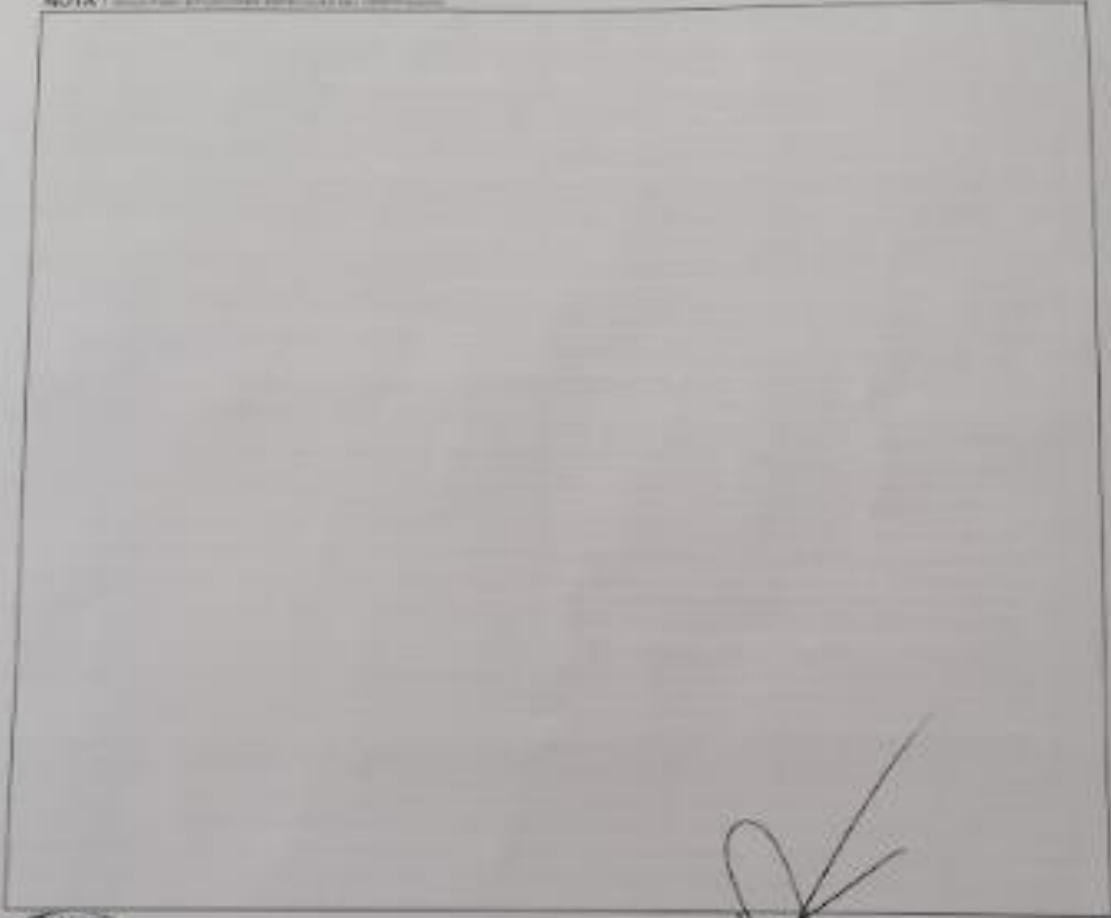
ANTECEDENTES DEL PERMISO	MUNICIPIO	FECHA	SUP. TOTAL (m ²)
PERMISO QUE SE RECIBIÓ			
RES. CONSTRUCCIÓN RESTAURAT Y AMAGANUYUA	03	14 ene 2018	136,27
OPINIÓN DE PROYECTO RESOLUCIÓN Nº	—	FECHA	
OPINIONES RENOVAS (Art. 523 - D.O.U.C.) <i>(si aplica)</i>			
CONDICIÓN FINAL	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	DESTINO (S)
de y Reuscular			

ANTECEDENTES QUE SE ADJUNTAN

DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN ART. 523, 524, 525 Y 526 DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

DOCUMENTOS
<input checked="" type="checkbox"/> Informe de análisis que certifique que los datos se han aprobado conforme al permiso aprobado, incluídas sus modificaciones
<input type="checkbox"/> Informe del Inspector Técnico de Obras, si correspondiere, que certifique que los datos se ajustaron conforme a las normas de construcción aplicables al permiso aprobado
<input type="checkbox"/> Informe de la empresa, el constructor o otro profesional según correspondiere, en que se detalle las medidas de gestión y control de calidad adoptadas en la obra
<input type="checkbox"/> Informe del Seguro Responsabilidad
<input type="checkbox"/> Resolución de calificación ambiental del proyecto, cuando procediere (Art. 15, 16)
<input type="checkbox"/> Libro de Obras
<input type="checkbox"/> Faltas de la calidad mínima al día del análisis y demás profesionales que concuerden en la calidad
<input type="checkbox"/> Certificado respecto la recepción de fiscal independiente, cuando procediere
<input type="checkbox"/> Comprobante Total de Pago de Derechos Municipales en caso de haber convenido el pago
<input type="checkbox"/> Documentos actualizados en los que consten los cambios, cuando correspondiere
<input type="checkbox"/> Memoria de cálculo y planos estructurales de las modificaciones, cuando procediere
<input type="checkbox"/> Certificado de Fiscal de Proyecto de Calidad Estructural
<input type="checkbox"/> Certificado que declare la recepción de permisos y obras de obras en el espacio público que afectará al predio, cuando correspondiere
<input type="checkbox"/> Constatación del propietario en que informe sobre el carácter de profesionalista, cuando correspondiere
<input type="checkbox"/> Otros <i>(especificar)</i>

NOTA: ...



COPIA FIEL DEL ORIGINAL
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
LA UNIÓN - EL DUEÑO

SEPTO DE OBRAS MUNICIPALES
SERVICIO TECNICO LA UNIÓN
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPAL
LA UNIÓN

[Handwritten signature]

IMPRESO

CERTIFICADO DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

OBRA NUEVA
 LOTEO DFL 2 CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA
 SI
 NO
 AMPLIACION MAYOR A 100 M2
 ALTERACION
 REPARACION
 RECONSTRUCCION
 LOTEO CON CONSTRUCCION SIMULTÁNEA
 SI
 NO

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :
LA UNION

REGION: DE LOS RIOS

URBANO
 RURAL

N° DE CERTIFICADO
72-
FECHA
18-ago-2011
MOL S.U
209-53

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art.144, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.
- C) La solicitud de Recepción Definitiva de Edificación debidamente suscrita por el propietario y arquitecto correspondiente al expediente S.R.D.E.- 5.2.5 y 5.2.6 N° 86.-
- D) El informe del arquitecto que señala que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones.
- E) El informe favorable del Revisor Independiente que certifica que las obras de edificación se ejecutaron conforme al permiso aprobado. (Cuando corresponda)
- F) Los antecedentes que comprenden el expediente S.P.E. 5.1.4/5.1.6 N° -
- G) Los documentos exigidos en los Arts 5.2.5 y 5.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

RESUELVO:

- 1.- Otorgar Certificado de Recepción Definitiva TOTAL de la obra destinada a GALPON
TOTAL O PARCIAL
 ubicada en calle/avenida/camino HUMBERTO MORETTI N° 55
 Lote N° - manzana - localidad o loteo LA UNION
 sector URBANO de conformidad a los planos y antecedentes timbrados por esta D.O.M. que
(urbano o rural)
 forman parte del presente certificado.
- 2.- Dejar constancia que el proyecto que se recepciona se acoge a las siguientes disposiciones especiales:
resolución (S.F.L.E. CONCURSO ARMÓNICO, BENEFICIO DE FUSIÓN DE TERRENOS, PROVECCIÓN DE BOMBIAS, LEY 19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, OTROB.)
- 3.- Que la presente recepción se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales:
(ART. 121, ART. 122, ART. 123, ART. 124, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones)
 Plazos de la autorización -

4.- Individualización del Propietario

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del PROPIETARIO		R.U.T.	
MARIO HUGO OLIVARES DELGADO		5.945.919-8	
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO		R.U.T.	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la Empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)		R.U.T.	
NOMBRE DEL ARQUITECTO RESPONSABLE		R.U.T.	
WILMA MUÑOZ FERNÁNDEZ		9.645.953-K	
NOMBRE del REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	RUT	REGISTRO	CATEGORÍA

FORMULARIO 2.8.

5.- INDIVIDUALIZACIÓN DE PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del CALCULISTA	R.U.T.
PROFESIONAL COMPETENTE	R.U.T.
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del CONSTRUCTOR	R.U.T.
JORGE GARRIDO CAMPOS	6.608.399-3
PROFESIONAL COMPETENTE	R.U.T.
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL PROFESIONAL COMPETENTE QUE INFORMÓ MEDIDAS DE GESTIÓN Y CONTROL DE CALIDAD, si corresponde	R.U.T.
PROFESIONAL COMPETENTE	R.U.T.
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRAS (ITO) (cuando corresponda)	R.U.T.
PROFESIONAL COMPETENTE	R.U.T.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA RECEPCIÓN

5.- ANTECEDENTES DEL PERMISO

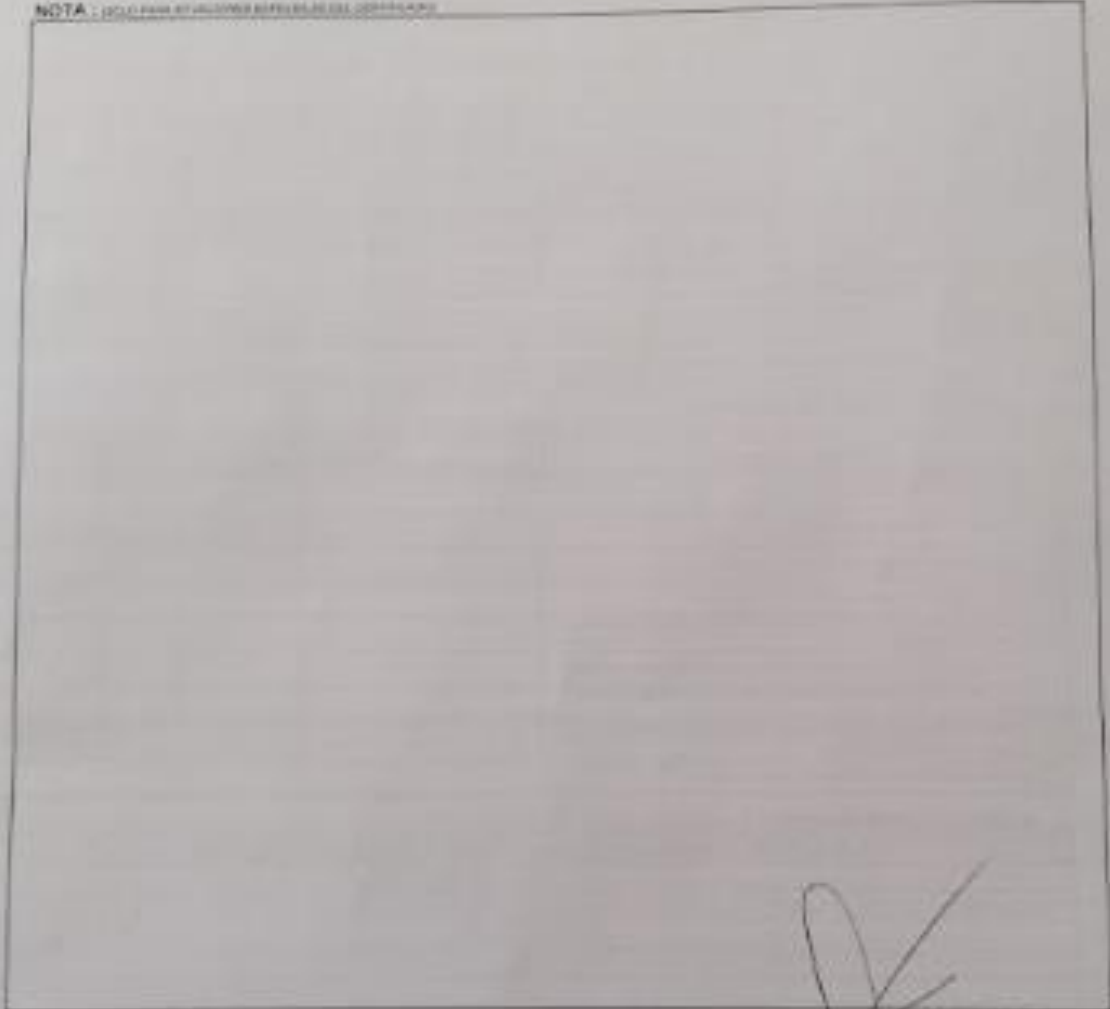
PERMISO QUE SE RECIBE	NÚMERO	FECHA	SUP. TOTAL (m2)
	03	13-ene-1994	123,00
MODIFICACIÓN DE PROYECTO, RESOLUCIÓN N°		FECHA	
	—		
MODIFICACIONES MENORES (Art. 5.2.8. O.G.U.C.) (Especificar)			
RECEPCIÓN PARCIAL	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	
Fecha a Recepcionar:		SUPERFICIE	DESTINO (S)

7. ANTECEDENTES QUE SE ADJUNTAN

DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN (ART. 5.2.5, 5.2.6, 5.9.2 Y 5.9.3 DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES)

DOM	DOCUMENTOS
<input type="checkbox"/>	Informe de arquitecto que certifique que las obras se han ejecutado conforme al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones
<input type="checkbox"/>	Informe del Inspector Técnico de Obras, si corresponde, que señale que las obras se ejecutaron conforme a las normas de construcción aplicables al permiso aprobado.
<input type="checkbox"/>	Informe de la empresa, el constructor u otro profesional según corresponda, en que se detalle las medidas de gestión y control de calidad adoptadas en la obra.
<input type="checkbox"/>	Informe del Revisor Independiente
<input type="checkbox"/>	Resolución de calificación ambiental del proyecto, cuando proceda. Ley 19.300
<input type="checkbox"/>	Libro de Obras
<input type="checkbox"/>	Fotocopia de la patente municipal al día del arquitecto y demás profesionales que concurren en la solicitud
<input type="checkbox"/>	Certificado vigente de inscripción del Revisor Independiente, cuando proceda
<input type="checkbox"/>	Comprobante Total del Pago de Derechos Municipales en caso de haber convenido de pago
<input type="checkbox"/>	Documentos actualizados en los que incidán los cambios, cuando correspondan
<input type="checkbox"/>	Memoria de cálculo y planos estructurales de las modificaciones, cuando proceda
<input type="checkbox"/>	Certificado de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural
<input type="checkbox"/>	Certificado que declare la recepción de pavimentos y obras de ornato en el espacio público que enfrenta el predio, cuando corresponda
<input type="checkbox"/>	Comunicación del propietario en que informe sobre el cambio de profesionales, cuando correspondan
<input type="checkbox"/>	Otros (especificar)

NOTA: (C) PARA ATENCIONES REFERIDAS DEL CERTIFICADO



COPIA FIEL DEL ORIGINAL
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
LA UNION



DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPAL

IMPRIME

ANEXO 10: GLOSARIO TECNICO

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.

ANEXO 11: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR

Como Perito Tasador suscrito declaro:

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