

# INFORME DE TASACIÓN PROPIEDADES

**ROL: 732-12**  
**LOS MAITENES 869 POB. 25 DE FEBRERO**  
**COMUNA DE RANCAGUA**  
**REGIÓN DEL LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS**



**ABRIL 2025**

---

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

# ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO. ....	3
1. OBJETIVO DEL INFORME.....	5
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. ....	8
3.3 EXPROPIACIONES DE TERRENO.....	8
4. PROPIEDAD UBICADA EN RANCAGUA ROL 732-12.....	9
4.1 DESCRIPCIÓN COMUNA DE RANCAGUA. ....	9
4.2 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.....	10
4.3 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD. ....	11
4.4 REGISTRO EN EL SII.....	14
4.5 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII.....	14
4.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO. ....	14
4.7 USOS PERMITIDOS ....	16
4.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.....	17
4.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO. ....	17
5. TASACIÓN DE PROPIEDADES.....	19
5.1 METODOLOGÍA DE TASACIÓN. ....	19
5.2 VALORACIÓN COMERCIAL RETROACTIVA – AÑO 1989.....	19
5.2.1 ESTIMACIÓN VALOR DE TERRENO.....	20
5.2.2 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES – AÑO 1989 .....	22
5.3.1 MUESTRA DE COMPRAVENTAS DE TERRENOS (ESCENARIO 2025) .....	22
5.3.2 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES – AÑO 2025 .....	24

<b>6. TASACIONES .....</b>	<b>26</b>
<b>7. ANEXOS .....</b>	<b>28</b>
<b>ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2025. ....</b>	<b>28</b>
<b>ANEXO 2: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL DETALLADO. ....</b>	<b>29</b>
<b>ANEXO 3: FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022. ....</b>	<b>31</b>
<b>ANEXO 4: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN. ....</b>	<b>32</b>
<b>ANEXO 6: GLOSARIO TÉCNICO .....</b>	<b>34</b>
<b>ANEXO 7: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR.....</b>	<b>37</b>

## RESUMEN EJECUTIVO.

El presente informe técnico tiene por objeto la valoración económica del inmueble ubicado en **calle Los Maitenes N° 869**, Población 25 de Febrero, comuna de Rancagua, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins, en el contexto del juicio ordinario de mayor cuantía caratulado "**Silva Robles / Robles Pardo**", **Rol C-6158-2024**, seguido ante el **1° Juzgado Civil de Rancagua**. La evaluación pericial ha sido solicitada con ocasión de una **demanda por nulidad de contrato**, fundada en la supuesta simulación de una compraventa celebrada en el año **1989** entre familiares, por un precio notoriamente inferior al valor real del inmueble.

En atención a los objetivos del encargo, el presente informe contempla una valoración **técnica, independiente e imparcial**, conforme a la **Norma Chilena NCh 3658/1:2021**, que regula la metodología de tasaciones de bienes raíces urbanos.

Se consideran dos escenarios temporales de análisis:

- Valoración retroactiva a febrero de 1989, correspondiente a la fecha del contrato impugnado.
- Valoración actual a abril de 2025, fecha de emisión del presente informe pericial.

El análisis incluye el levantamiento de antecedentes **catastrales, registrales, legales y normativos**, incluyendo:

- Certificado de avalúo fiscal histórico (SII 1989)
- Inscripción de dominio (Conservador de Bienes Raíces de Rancagua)
- Zonificación y normativa urbanística aplicable (PRC de Rancagua y Modificaciones Seccionales)

El inmueble se ubica en zona **HBB092** clasificada como predominantemente **habitacional**, según el Plan Regulador Comunal de Rancagua. La normativa urbanística aplicable permite uso residencial unifamiliar y establece un **COS de 0,6, CC de 1,2**, altura máxima de **9 metros**, agrupamiento pareado o aislado, y superficie predial mínima de **250 m<sup>2</sup>**.

Según el certificado de avalúo fiscal de 1989, el predio presenta una **superficie de terreno de 223 m<sup>2</sup>** y **79 m<sup>2</sup> de construcciones registradas**, de calidad media a media-inferior, que data 1960

Para la determinación del valor comercial del inmueble se aplicaron dos enfoques metodológicos:

1. **Método de comparación de mercado**, con datos extraídos del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua para operaciones de 1989, cotejados con coordenadas y área homogénea.
2. **Enfoque de costo de reposición depreciado**, aplicado a las edificaciones, conforme a sus características constructivas, estado y normativa vigente.

Ambos enfoques fueron validados mediante imágenes satelitales, cartografía oficial y registros públicos.

El valor del suelo para el año 1989 fue estimado en un rango de **0,7 UF/m<sup>2</sup>**.

El escenario actual (2025) incorpora un valor actualizado de suelo conforme al comportamiento reciente del mercado inmobiliario en Rancagua, estimado en **3,16 UF/m<sup>2</sup>**.

## Resumen de Valores Comerciales Estimados

Escenario Valoración	Valor Comercial Estimado
<b>Año 1989</b>	\$1.332.315 / 286,8 UF (terreno + construcción)
<b>Año 2025</b>	\$33.987.521 / 872,55 UF (terreno + construcción + oo.cc.)

Finalmente, se deja constancia de que el perito **sí tuvo acceso físico al inmueble**, habiendo realizado una inspección técnica presencial, complementada con revisión documental, cartografía oficial e imágenes satelitales actualizadas.

## **1. OBJETIVO DEL INFORME.**

El presente informe pericial tiene por objeto determinar el **valor comercial del inmueble ubicado en calle Los Maitenes N° 869**, Población 25 de Febrero, comuna de Rancagua, Rol de Avalúo N° 732-12, en el contexto del proceso judicial caratulado **“Silva Robles / Robles Pardo”**, Rol **C-6158-2024**, seguido ante el **1° Juzgado Civil de Rancagua**.

La evaluación ha sido solicitada por la **parte demandante**, a través de su abogada patrocinante **Nancy Daniela Salina Reyes**, con el propósito de contar con un **informe técnico fundado** que le permita **sustentar, ante el tribunal, su pretensión de nulidad del contrato de compraventa celebrado en 1989**, sobre la base de un precio notoriamente inferior al valor real del bien.

El informe tiene como finalidad establecer una estimación objetiva del valor del inmueble en **dos momentos relevantes**:

- El año **1989**, correspondiente a la fecha de la operación cuestionada, y
- El año **2025**, correspondiente a la fecha de emisión de este informe.

La pericia busca aportar un insumo técnico claro y verificable, que permita contar con una estimación respaldada del valor justo del bien.

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

Para la elaboración del presente informe de tasación se han aplicado **criterios técnicos respaldados por normativa vigente** y se ha recurrido a **fuentes oficiales, especializadas y verificables**. La valoración se ha realizado conforme a los principios de objetividad, imparcialidad y rigor metodológico establecidos para peritajes judiciales.

### Normativa Aplicada.

- [NCh 3658/2021](#) – *Tasación de bienes, obligaciones y derechos. Parte 1: Términos, definiciones y disposiciones generales*. Esta norma establece los fundamentos técnicos para la valorización de bienes raíces urbanos, incluyendo definiciones, enfoques de valoración y estándares de procedimiento.

### Fuentes de Información Utilizadas.

#### a) Bases de Datos y Sistemas de Información Pública.

- **Servicio de Impuestos Internos (SII)** – Información catastral, avalúos fiscales y fichas técnicas.
- **Conservador de Bienes Raíces de Rancagua** – Títulos de dominio e inscripciones.
- **Planes Reguladores Comunales y Ordenanzas Locales** – Normativa urbanística aplicable.
- **Sistemas de Información Geográfica** – Herramientas de georreferencia: *Google Maps* y *Google Earth*.

#### b) Certificados y Documentos Oficiales.

- **Certificado de Avalúo Fiscal actualizado (año 2025)** – *Anexo 1*.
- **Certificado de Avalúo Fiscal Detallado** – *Anexo 2*.
- **Ficha Comunal - Reavalúo No Agrícola 2022** – *Anexo 3*.
- **Certificado de No Expropiación** – *Anexo 4*.
- **Certificado de Antecedentes de Bien Raíz – SII** – *Anexo 5*.

#### c) Otros Documentos o fuentes de información.

- **Tabla de Vida Útil de los Bienes Físicos del Activo Inmovilizado** – SII.
- **Inspección personal de la propiedad, realizada el día lunes 14 de abril**, guiada por la Srta Abogada Daniela Salina, Rut 15.941.958-4.

### **3. ANTECEDENTES LEGALES DE LAS PROPIEDADES.**

#### **3.1 DOMINIO VIGENTE.**

Se revisaron los antecedentes registrales del inmueble ubicado en **Los Maitenes N° 869**, Población 25 de febrero, comuna de Rancagua, correspondiente al **Rol de Avalúo N° 732-12**.

La propiedad figura inscrita a **fojas 1573 vuelta, número 1512**, del **Registro de Propiedad del año 1989** del **Conservador de Bienes Raíces de Rancagua**, en virtud de una escritura pública de **compraventa de nuda propiedad**, otorgada con fecha **14 de marzo de 1989**, ante el Notario Público **Manuel Jenaro Aburto Contardo**, bajo el **Repertorio N° 62/1989**.

El dominio continúa vigente a nombre del demandado, conforme se acredita en los documentos acompañados en autos.

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

Conforme a los antecedentes judiciales acompañados en autos, en el marco de la causa **“Silva Robles / Robles Pardo”**, Rol C-6158-2024, seguida ante el **1° Juzgado Civil de Rancagua**, se decretó una **medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos** respecto del inmueble ubicado en **Los Maitenes N° 869**, Población 25 de Febrero, comuna de Rancagua, actualmente inscrito a nombre del demandado.

La solicitud fue presentada por la parte demandante, fundándose en los artículos **290, 296 y 297 del Código de Procedimiento Civil**, y en el artículo **1464 N° 4 del Código Civil**.

Por resolución de fecha **31 de diciembre de 2024**, el tribunal acogió la medida, ordenando su inscripción inmediata sin notificación previa, a fin de resguardar el resultado del juicio. Posteriormente, dicha prohibición fue **confirmada por resolución de reemplazo de fecha 22 de enero de 2025**, sobre la base del **periculum in mora** y la existencia de presunción grave del derecho reclamado.

La prohibición señalada se encuentra actualmente **vigente** y debidamente inscrita en el **Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua**, constituyendo una restricción formal al dominio mientras se mantenga el litigio en tramitación.

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

Conforme al **Certificado de No Expropiación N° 3183480** emitido con fecha **12 de abril de 2025** por el **Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de O'Higgins (SERVIU)**, el inmueble ubicado en **Los Maitenes N° 869**, comuna de Rancagua, Rol de Avalúo N° **732-12**, **no se encuentra afecto a expropiación** por parte de dicho organismo.

El certificado fue solicitado expresamente por el perito firmante para fines del presente informe, y da cuenta formal de la **ausencia de afectaciones totales o parciales** del predio por declaratorias de utilidad pública o procesos de expropiación vigentes a la fecha de su emisión.

En consecuencia, el inmueble puede ser considerado **libre de afectación expropiatoria**, tanto para efectos legales como valorativos, no siendo procedente la aplicación de descuentos o ajustes por riesgo de expropiación.

#### **4. PROPIEDAD UBICADA EN RANCAGUA ROL 732-12.**

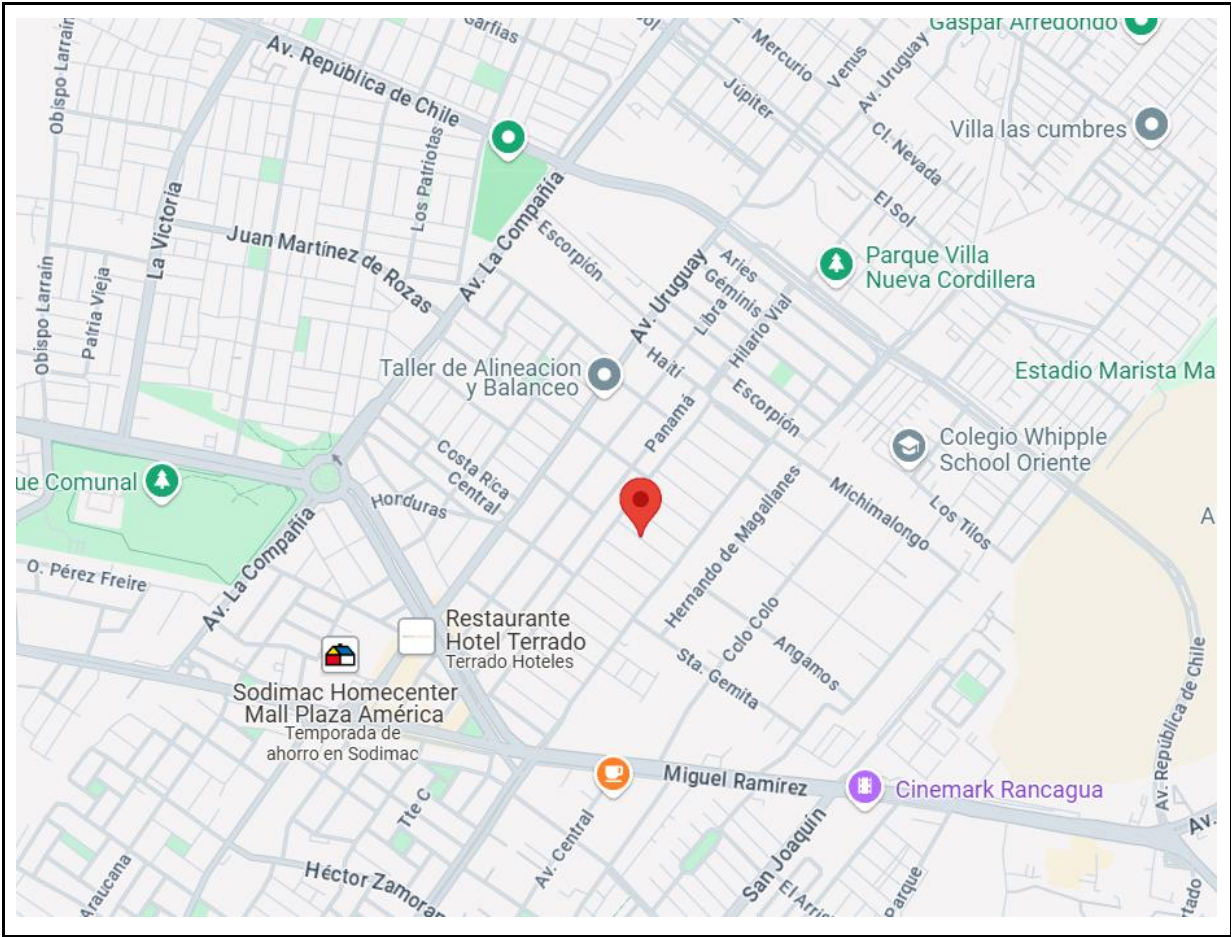
##### **4.1 DESCRIPCIÓN COMUNA DE RANCAGUA.**

La comuna de Rancagua se ubica en la zona central del país, siendo capital de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins. Limita al norte con la comuna de Graneros, al este con Machalí, al sur con Doñihue y al oeste con Olivar.

Rancagua constituye un centro urbano regional consolidado, con una estructura predominantemente **habitacional y comercial**, en crecimiento sostenido. Posee una combinación de barrios tradicionales, sectores con urbanización reciente y áreas de expansión urbana que han experimentado un fuerte dinamismo inmobiliario en las últimas décadas.

De acuerdo con el **Plan Regulador Comunal de Rancagua**, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° 120 (1989) y modificado por sucesivas actualizaciones hasta el año 2023, el desarrollo urbano de la comuna ha priorizado una zonificación mixta, equilibrando usos residenciales con equipamiento, comercio y vialidad estructurante.

La planificación urbana vigente enfatiza la **integración armónica del tejido residencial**, la conectividad con Machalí y el uso eficiente del suelo, con especial atención a las zonas de transición entre el área urbana consolidada y las áreas de expansión con vocación habitacional.



[Google Maps](#)

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

La propiedad corresponde a un bien raíz de ubicación **urbana**, situado en la comuna de **Rancagua**, Región del Libertador General Bernardo O’Higgins, con destino **habitacional**, compuesto por una unidad tasable según clasificación del Servicio de Impuestos Internos (SII).

De acuerdo con los registros vigentes del SII, consultados a la fecha de emisión del presente informe (abril de 2025), la información catastral del inmueble es la siguiente:

<b>Dirección:</b>	Los Maitenes N° 869, Población 25 de Febrero
<b>Rol de Avalúo:</b>	732-12
<b>Avalúo Fiscal Total</b> :	\$16.308.465
<b>Avalúo Exento:</b>	\$16.308.465
<b>Avalúo Afecto:</b>	\$0

<b>Contribuciones</b>	No paga
<b>Destino del bien raíz:</b>	Habitacional
<b>Superficie Total del Terreno:</b>	223 m <sup>2</sup>
<b>Superficie Construida Registrada:</b>	79 m <sup>2</sup>

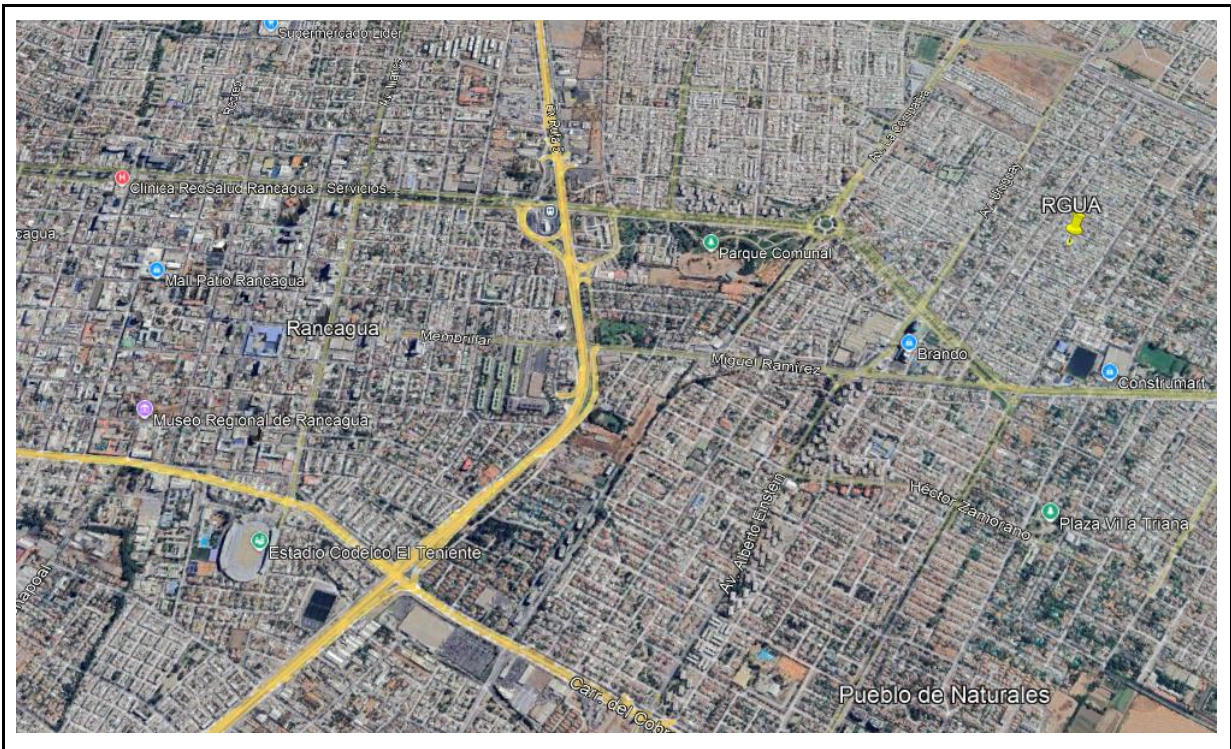
La información precedente ha sido extraída de los **distintos certificados emitidos por los sistemas digitales oficiales**, utilizados como fuentes documentales para la elaboración del presente informe.

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

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

El inmueble se encuentra ubicado en el sector nororiente del área urbana de la comuna de Rancagua, Región del Libertador General Bernardo O’Higgins, específicamente en las coordenadas geográficas - **34.169779 de latitud y -70.709763 de longitud**.

Según el Plan Regulador Comunal de Rancagua, actualizado mediante la **Modificación Seccional N° 21** aprobada por el Decreto Alcaldicio Exento N° 120 y publicada en el *Diario Oficial* con fecha 7 de septiembre de 2023, la propiedad se emplaza dentro del **radio urbano consolidado**, específicamente en la **Zona R2-A**, clasificada como **zona preferentemente residencial**.



[Google Maps](#)

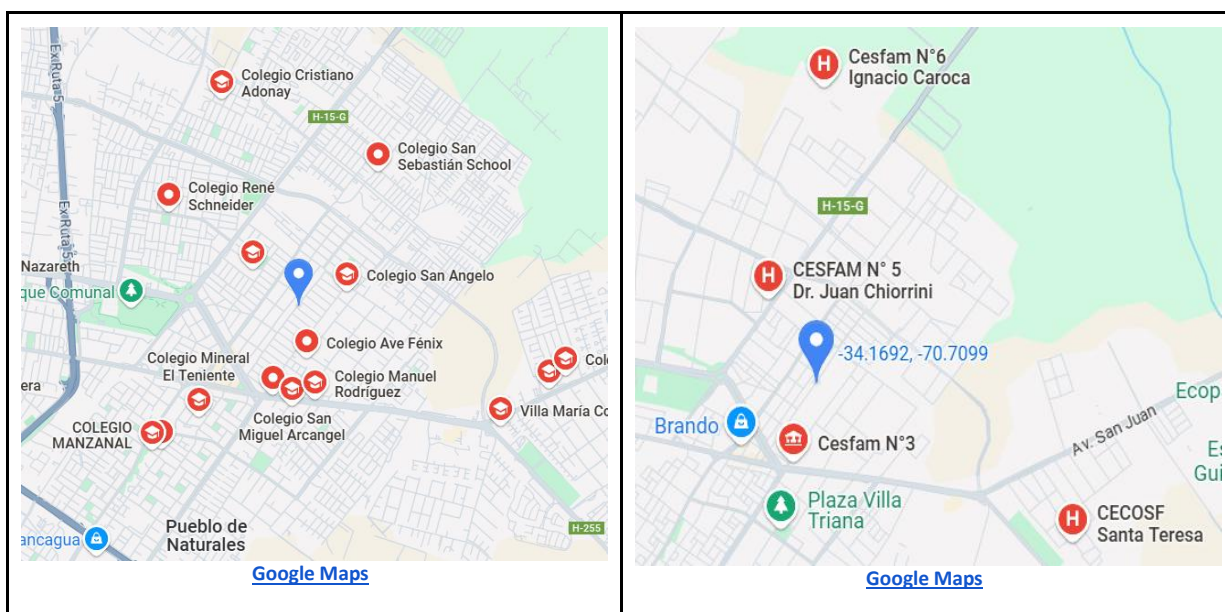
**Accesos y conectividad:** La propiedad se emplaza a pocos metros de la **Avenida Diagonal Doñihue**, arteria de carácter intercomunal que conecta con ejes estructurantes como **Avenida Baquedano**, **Carretera del Cobre** y **Ruta Travesía (ex Ruta 5 Sur)**. El acceso directo se realiza por **calle Los Maitenes**, vía pavimentada y urbanizada, de carácter residencial. El sector cuenta con conectividad vehicular, peatonal básica, cobertura de transporte público a través de buses urbanos y colectivos que circulan por las principales avenidas aledañas. Si bien no existe red de Metro, Rancagua dispone de conectividad ferroviaria mediante **Estación Rancagua (Metrotren)**, ubicada a aproximadamente 3,5 km del predio.

**Comercio y servicios:** En un radio inferior a 500 metros, el entorno inmediato presenta comercio local, incluyendo almacenes, ferreterías, panaderías, peluquerías y otros servicios básicos. A nivel comunal, se dispone de equipamiento comercial mayor en sectores como **Avenida Baquedano**, **Paseo Independencia** y el **centro de Rancagua**, donde se concentran supermercados, bancos, farmacias, instituciones financieras y establecimientos de atención municipal. La oferta de servicios se complementa con **ferias libres**, centros vecinales y locales de esparcimiento informal.

**Salud y atención médica:** En el entorno del inmueble se identifican centros de salud primaria como el **CESFAM 1º de Mayo** y la **Posta Rural Norte**, ubicados a menos de 2 km. Para atención secundaria y hospitalización, los centros de referencia son el **Hospital Regional Libertador Bernardo O'Higgins**, ubicado a 3,5 km, y clínicas privadas como **RedSalud Rancagua**, con tiempos de desplazamiento


inferiores a 15 minutos. El sector cuenta con cobertura de **salud familiar, urgencias y consultas externas**, tanto en el sistema público como privado.

**Educación:** La zona cuenta con amplia presencia de **establecimientos educacionales públicos y subvencionados**, abarcando educación preescolar, enseñanza básica y enseñanza media. En un radio de 1 a 2 kilómetros se encuentran las siguientes instituciones: **Colegio Diego Portales, Escuela Especial Santa Martina, Colegio El Cobre, Liceo Industrial de Rancagua**, entre otros recintos educativos de carácter técnico y humanista-científico. La cobertura educacional permite el acceso a formación escolar completa sin necesidad de desplazamientos extensos.



#### 4.4 REGISTRO EN EL SII

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



Rol Predial: 732-12  
-34.189779 -70.709783

DATO PREDIAL	
<b>Catastro Legal</b>	
Comuna	Rol Predial
RANCAGUA	732-12
Dirección o Nombre de la Propiedad	
LOS MAITENES 869 25 DE FEBRERO	
Ubicación	Reavalúo
URBANA	RAV NO AGRICOLA
	2022
Destino	Área Homogénea
HABITACIONAL	HBB092
<b>Catastro Valorizado</b>	
Avalúo Total	\$16.308.465
Avalúo Afecto	\$0
Avalúo Exento	\$16.308.465
Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025	
El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.	

#### 4.5 DESCRIPCIÓN 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 **HBB092**, clasificada como **NO AGRÍCOLA**. Esta área se emplaza en un sector urbano de la comuna de Rancagua, con uso predominante habitacional, categoría constructiva baja y nivel de densificación bajo.

En el Anexo 3 se incluye la ficha oficial del SII, la cual detalla los parámetros considerados para la zonificación y valoración fiscal, permitiendo una mejor comprensión del contexto territorial y del potencial del inmueble evaluado.

#### 4.6 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

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



Según el análisis de cartografía digital y la revisión satelital realizada mediante Google Maps y Google Earth, el terreno presenta las siguientes características físicas:

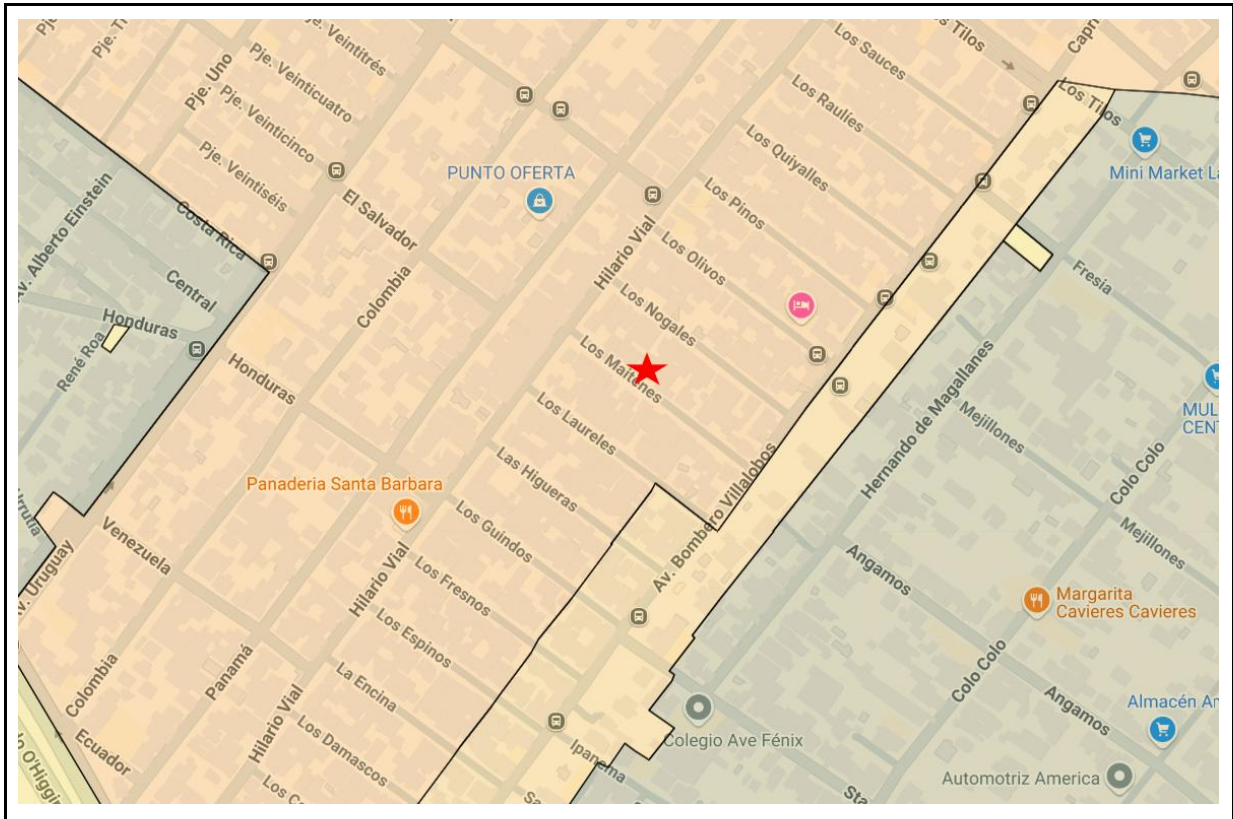
**Forma del terreno:** El lote tiene forma rectangular regular, frente a **calle Los Maitenes**. Su geometría favorece el uso eficiente del suelo, tanto para edificación como para eventuales subdivisiones.

**Topografía:** El terreno es completamente **plano**, sin pendientes ni accidentes geográficos, lo que facilita su aprovechamiento constructivo sin requerir nivelaciones o movimientos de tierra adicionales.

**Accesibilidad:** La propiedad cuenta con acceso directo por **calle Los Maitenes**, vía pavimentada con urbanización consolidada. El sector presenta buena conectividad peatonal y vehicular, sin restricciones al tránsito.

#### 4.7 USOS PERMITIDOS

El inmueble se encuentra emplazado dentro del límite urbano consolidado de la comuna de Rancagua, en una zona clasificada por el Plan Regulador Comunal como **BR-M2 – Zona Mixta Borde Ruta 2**, conforme a la modificación seccional vigente publicada en el Diario Oficial con fecha **25 de septiembre de 1990**.



Según lo establecido en la Ordenanza Local correspondiente, esta zona tiene carácter de **reconversión urbana en el área centro norte**, permitiendo una combinación regulada de usos productivos, residenciales y de equipamiento, bajo las siguientes condiciones:

- **Usos permitidos:** Vivienda a partir del segundo piso, hospedaje, equipamiento científico, culto, cultura, deporte, salud, seguridad, educación, servicios, comercio y equipamiento social. Asimismo, se admite infraestructura y actividades productivas de tipo **industria inofensiva**, así como áreas verdes y espacio público.

-

- **Usos prohibidos:** Se prohíbe la localización de residencias en primer piso, equipamientos o actividades productivas que no cumplan los estándares de inofensividad, así como infraestructura no compatible con el entorno residencial. La ordenanza detalla expresamente las actividades restringidas en función de su impacto urbano y ambiental.

Toda intervención deberá respetar los parámetros normativos aplicables en esta zona, especialmente en lo referido a coeficientes de ocupación de suelo, altura máxima, agrupamientos, distanciamientos y condiciones de inserción urbana.

#### **4.8 URBANIZACIÓN DE PREDIOS.**

La propiedad se emplaza en una zona urbana consolidada de la comuna de Rancagua, con frente a calle Los Maitenes, contando con pavimentación, veredas, alumbrado público y redes operativas de agua potable, alcantarillado, electricidad y recolección de residuos. En la visita técnica realizada el 14 de abril de 2025, se constató la existencia y funcionamiento de toda la infraestructura urbana básica, en condiciones compatibles con su entorno inmediato.

Se constató, además, la existencia de **edificaciones colindantes en uso habitacional**, todas conectadas a los sistemas públicos de agua potable, alcantarillado y suministro eléctrico, sin observarse deficiencias aparentes en la infraestructura del entorno.

#### **4.9 CONSTRUCCIONES EN PREDIO.**

De acuerdo con el **Certificado de Avalúo Fiscal Detallado del Servicio de Impuestos Internos (SII)**, actualizado al año **2025**, el predio cuenta con **una edificación registrada** destinada a **uso habitacional**, con una superficie construida total de **79,0 m<sup>2</sup>**. Las características oficiales informadas son las siguientes:

N°	Año de construcción	Material predominante	Calidad	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	1960	Madera	Inferior	79,0

En **visita técnica realizada el día 14 de abril de 2025**, se constató que la edificación corresponde a una **vivienda unifamiliar de un piso**, construida íntegramente en **madera e internit**, mediante un sistema de construcción **ejecutado por etapas** y con terminaciones inconclusas o desgastadas. Se reconocen volúmenes ampliados o modificados, sin continuidad en los revestimientos ni uniformidad en los detalles de la construcción.

El inmueble presenta un **estado funcional de uso habitacional vigente**, sin embargo, evidencia una **falta general de mantención**, compatible con su antigüedad. No se observan daños estructurales severos ni colapsos, pero sí, un desgaste acumulado que afecta su apariencia.

Se describen las siguientes observaciones:

- **Paredes y techumbres de madera e internit o fibrocemento expuestas** en varios sectores, con revestimientos deteriorados o ausentes. (carentes, escaso)
- **Piso interior de material mixto**, algunos revestidos en cerámica antigua y otros en madera.
- **Cierres y terminaciones básicas** construidos en forma parcial o con materiales reutilizados.
- **Estructuras exteriores anexas** (cobertizos y techos livianos) en el patio anterior, compuestas por perfilera metálica y planchas tipo zincalum, sin cierre perimetral.

Existe un antejardín habilitado con vegetación ornamental, sector de circulación peatonal en adocreto, y zonas descubiertas de tierra compactada.

En función del análisis técnico, se estima un **grado de depreciación global entre el 80% y 90%**, en atención a la antigüedad de la construcción, su materialidad liviana, y el **estado general sin intervenciones significativas de mantención o renovación**. No obstante, se mantiene una **condición de habitabilidad funcional**, lo que será considerado en la valorización posterior.

## 5. TASACIÓN DE PROPIEDADES.

### 5.1 METODOLOGÍA DE TASACIÓN.

El presente informe contempla una **doble tasación del inmueble**, correspondiente a dos fechas de referencia:

- **Año 1989**, fecha del contrato de compraventa impugnado; y
- **Año 2025**, fecha de emisión del presente informe pericial.

Ambas valoraciones se desarrollaron bajo una **metodología técnica común**, conforme a los lineamientos de la **Norma Chilena NCh 3658/1:2021**, permitiendo establecer una estimación objetiva de la evolución del valor comercial del inmueble. Se aplicaron dos enfoques: comparación de mercado para el terreno y costo de reposición para las construcciones.

Para el **año 2025**, el valor del terreno fue determinado a partir de transacciones recientes de predios habitacionales en sectores consolidados de Rancagua, validadas mediante catastros oficiales, plataformas inmobiliarias digitales.

En ambos casos, se consideraron criterios de localización, urbanización, accesibilidad, destino habitacional y normativa aplicable, seleccionando comparables técnicamente equivalentes.

Para la valoración de la construcción se aplicó el método de costo de reposición, considerando que toda la edificación existente es de madera y de calidad constructiva básica. Se utilizó un valor unitario de reposición de **5,5 UF/m<sup>2</sup>** para el escenario de 1989, estimación retroactiva basada en criterios técnicos y comparabilidad histórica con ciudades intermedias como Rancagua. Para el escenario de 2025, se utiliza un valor de **10 UF/m<sup>2</sup>**, considerando estándares actuales. Ambos valores se expresan en UF, unidad de valor constante indexada a la inflación, lo que permite una comparación consistente en el tiempo.

Los **factores de depreciación aplicados** fueron diferenciados por año, atendiendo a la antigüedad y al estado general de conservación observado en terreno. Estos se detallan en los capítulos respectivos.

Finalmente, para efectos complementarios, se aplicó el **modelo de perpetuidad** para estimar el valor de renta capitalizable, utilizando una tasa de descuento del **4,5% anual**, coherente con la dinámica del mercado residencial local.

## 5.2 VALORACIÓN COMERCIAL RETROACTIVA – AÑO 1989.

### 5.2.1 ESTIMACIÓN VALOR DE TERRENO.

Dada la inexistencia de registros directos precisos y representativos para terrenos sin edificar en 1989, se utilizó una estimación indirecta basada en el siguiente fundamento:

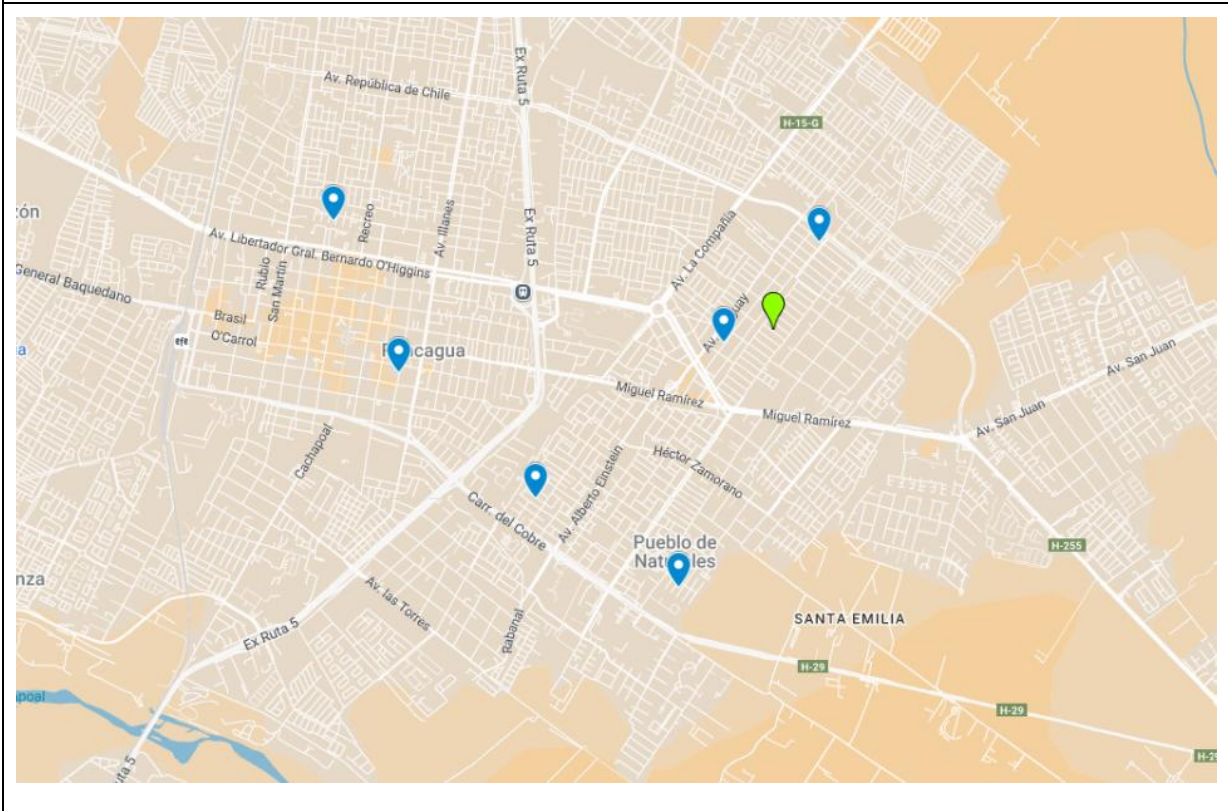
Se realizó un muestreo de compraventas inscritas durante el año 1989 en el Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, con el objetivo de acotar rangos efectivos del mercado de la época. Las transacciones recopiladas incluyen tanto el valor del terreno como de las construcciones, por lo que fueron utilizadas únicamente como referencia, aplicando criterios de ajuste correspondientes. Asimismo, se consideró que, conforme a la práctica habitual en tasaciones inmobiliarias, el valor de la edificación suele representar aproximadamente el 50% del valor total del inmueble.").

Como antecedente complementario, se revisó el estudio "[25 años de mercado de suelo en Santiago](#)", publicado por *Café de las Ciudades*, el cual señala que el precio promedio de terrenos ofertados en el Gran Santiago alcanzó aproximadamente 1,90 UF/m<sup>2</sup> durante el primer trimestre de 1989.

A continuación, se presenta la tabla de propiedades de Rancagua, correspondiente a las muestras utilizadas para el año 1989.

N°	FECHA	ROL	DIRECCIÓN	VALOR \$	VALOR UF	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	UF/m2 TERRENO	UF/m2 CONTRUCCION	VALOR ESTIMADOI TIERRA UF(M2)
1	06-09-1989	77-5	ZANARTU 543	500.000	99,0	120	85	0,83	1,16	0,4
2	22-08-1989	1702-13	COLOMBIA 57 RANCAGUA ORIENTE	800.000	159,8	495	36	0,32	4,44	0,2
3	04-09-1989	1434-21	PJE ZAFIRO 352 V SOCOMI	1.000.000	198,3	185	79	1,07	2,51	0,5
4	17-08-1980	11252-5	ARIES 1782 V HNOS VERA	1.699.956	340,5	300	57	1,14	5,97	0,6
5	15-05-1989	11389-15	Pje 7 N°720 Los Eucaliptus	1.828.923	385,3	154	42	2,50	9,17	1,3
6	22-08-1989	2004-12	PJE 4 N 174 QUINTA NANITO QUINTA	2.000.000	399,5	200	101	2,00	3,96	1,0

## Geolocalización de Predios



Considerando que **Santiago**, en su calidad de capital, presenta valores más altos debido a su mayor densidad urbana y demanda, la estimación de **0,7 UF/m<sup>2</sup>** para **Rancagua** en ese mismo período resulta coherente con las dinámicas propias del mercado inmobiliario regional de la época. Para efectos de homologación, se adoptará este **valor de terreno**, determinado mediante el promedio de la muestra de propiedades analizadas, correspondiente al valor estimado para el mes de **febrero de 1989**.

## 5.2.2 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES – AÑO 1989

A continuación, se presenta un **resumen técnico de los parámetros de construcción y factores de depreciación** aplicados en la valorización de las edificaciones existentes, correspondiente al escenario de tasación del año 1989.

<b>Superficie Construida (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Año Construcción</b>	<b>Material</b>	<b>Vida Útil (años)</b>	<b>Antigüedad al 1989 (años)</b>	<b>Depreciación Aplicada</b>
79,0	1960	Madera	30	29	<b>70%</b>

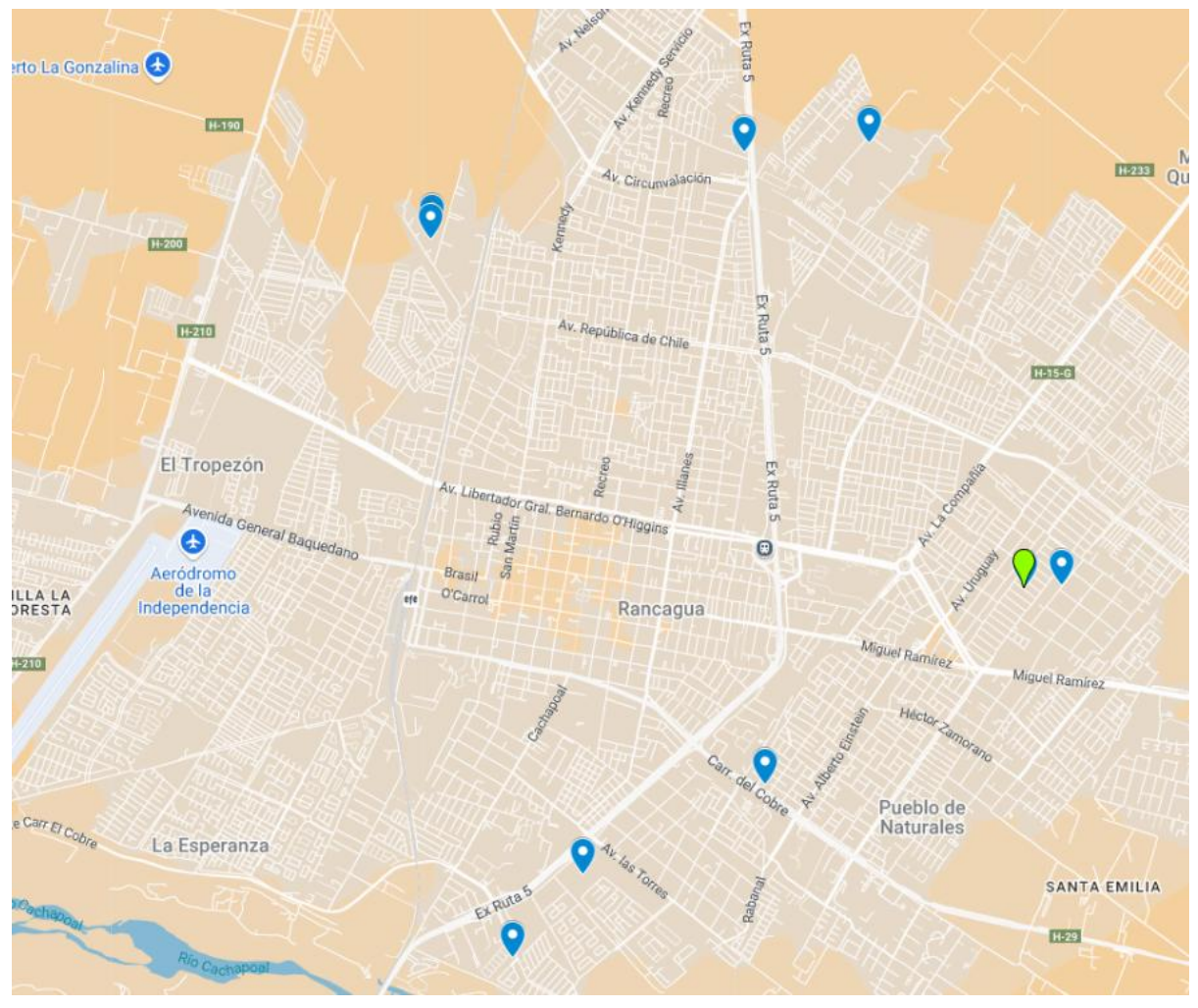
A su vez, el **costo de reposición estimado** y utilizado para ese período (1989) para **construcción en madera**, es de **5,5 UF/m<sup>2</sup>**.

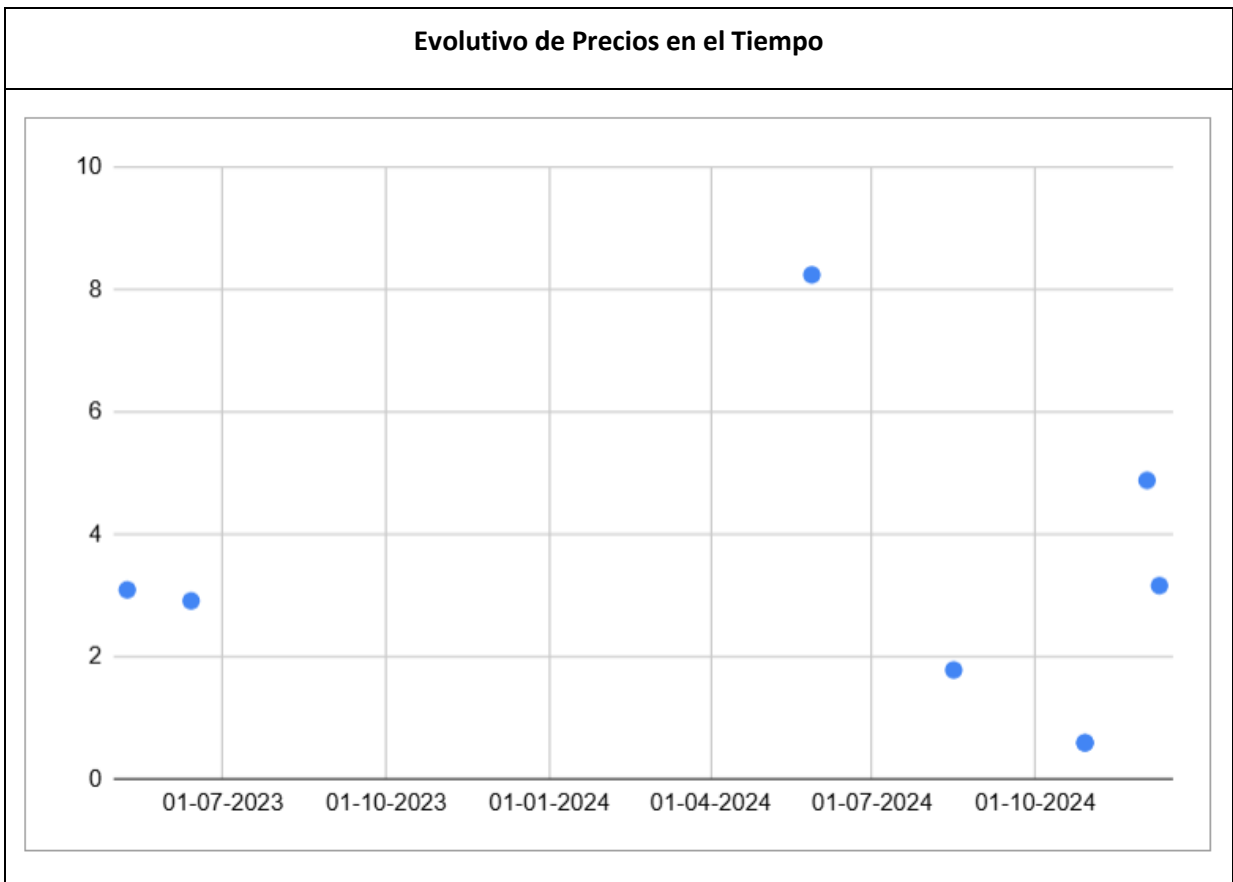
## 5.3.1 MUESTRA DE COMPRAVENTAS DE TERRENOS (ESCENARIO 2025)

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

<b>N°</b>	<b>Dirección</b>	<b>m<sup>2</sup> Terreno</b>	<b>Valor de Venta UF</b>	<b>Valor de Venta \$</b>	<b>UF/m<sup>2</sup> terreno</b>	<b>Destino</b>	<b>Rol</b>	<b>Avalúo</b>	<b>Fecha</b>
1	M.MONTT MACROLOTE 7 1620	38.587	68.669	2.583.825.630	1,78	Sitio Eriazo	1406—394	3.442.745.134	16-08-2024
2	RIO LOCO EQUIP C 0480	478	3.940	147.422.600	8,24	Sitio Eriazo	1407—253	11.013.536	28-05-2024
3	AV EL PARQUE LT B- 2 1302	9.477	23.000	865.037.360	2,43	Sitio Eriazo	1406—987	619.202.046	14-08-2024
4	SAN ESTEBAN 02020 LT 1 -B	316	1.541	59.000.000	4,88	Sitio Eriazo	1412—74	13.840.362	03-12-2024
5	LONGITUDINAL SUR 2499 LTB	1.236	3.910	150.000.000	3,16	Sitio Eriazo	12095—15	108.605.162	10-12-2024
6	PJE BELLOTO DEL NORTCASA 3 LOTE 4	500	918	35.000.000	1,84	Sitio Eriazo	1597—4	8.612.502	21-11-2024
7	LOTE 12 B- 7 PC 12 PP	6.300	1.108	42.000.000	0,18	Sitio Eriazo	2118—501	41.159.504	26-09-2024
8	PTAS FIERRO RESTO PC 10 LT 10 - 1	5.775	1.083	40.000.000	0,19	Sitio Eriazo	1420—211	37.729.546	11-03-2024
9	EL TRAPICHE LT 9 -A SN	5.965	3.520	133.641.522	0,59	Sitio Eriazo	1417—996	38.970.864	29-10-2024
10	SAN PEDRO 1171 ST 8 -A	5.958	3.520	133.641.522	0,59	Sitio Eriazo	1417—220	73.293.670	29-10-2024
11	H DE MAGALLANES 183 LT 1	447	1.303	47.000.000	2,91	Sitio Eriazo	739—56	18.830.527	13-06-2023
12	EL CARDAL 381 LTD	630	1.948	70.000.000	3,09	Sitio Eriazo	1569—34	73.096.597	08-05-2023

# Geolocalización de Predios





Para efectos de homologación, se considerará un valor de terreno de **3,16 UF/m<sup>2</sup>**, determinado mediante el promedio de la muestra de propiedades analizadas-

### 5.3.2 PARAMETROS DE VALORACION DE CONSTRUCCIONES – AÑO 2025

A continuación, se presenta un **resumen técnico de los parámetros de construcción y factores de depreciación** aplicados en la valorización de las edificaciones existentes, correspondiente al escenario de tasación del año 2025.

Superficie Construida (m <sup>2</sup> )	Año Construcción	Material	Vida Útil (años)	Antigüedad al 2025 (años)	Depreciación Aplicada
79,0	1960	Madera	30	65	85%

A su vez, el **costo de reposición estimado** y utilizado para 2025 para **construcción en madera**, es de **10 UF/m<sup>2</sup>**.

Se han considerado las siguientes obras complementarias, incorporadas al valor del inmueble por su aporte funcional y de construcción, junto con sus respectivos porcentajes de depreciación aplicados según el estado de conservación observado:

<b>Ítem</b>	<b>Unidad (m / m<sup>2</sup>)</b>	<b>Costo Unitario (UF)</b>	<b>Depreciación Aplicada</b>	<b>Valor Total (UF)</b>
Cobertizo de fierro	17,4 m <sup>2</sup>	1,5 UF/m <sup>2</sup>	40%	26,1
Pandereta trasera (ladrillo horizontal)	25,74 m <sup>2</sup>	1,5 UF/m <sup>2</sup>	10%	38,6
Cierre frontal	17,55 m <sup>2</sup>	1,5 UF/m <sup>2</sup>	40%	26,3

## 6. TASACIONES

### 1) ESCENARIO 1989

Para el **PREDIO 732-12**, ubicado en la comuna de **RANCAGUA**, con una superficie de **239 m<sup>2</sup>**, y según la información muestral de compraventas de **TERRENOS** y los resultados de la homologación de precios, su valor se estima en **\$726.719**, equivalentes a **156,4 UF**.

Para la **CONSTRUCCIÓN en MADERA** ubicada en el predio rol **732-12**, con una superficie total de **79 m<sup>2</sup>**, y considerando el costo de reposición unitario junto con la depreciación correspondiente, el valor estimado asciende a **\$605.596**, equivalentes a **130,4 UF**.

En consecuencia, para la **PROPIEDAD** emplazada en el predio rol **predio 732-12**, considerando tanto el valor del terreno como el de la construcción existente, se estima un valor total de **\$1.332.315**, equivalentes a **286,8 UF**.

Para esta propiedad, el **canon de arriendo mensual** estimado asciende a **\$4.996**, lo que equivale aproximadamente a **1,1 UF**

**NOTA:** Para la valorización en pesos chilenos (\$), se utilizó el valor de la Unidad de Fomento (UF) vigente al **14 de marzo de 1989**, correspondiente a **\$4.645,92**.

### 2) ESCENARIO 2025

Para el **PREDIO 732-12**, ubicado en la comuna de **RANCAGUA**, con una superficie de **239 m<sup>2</sup>**, y según la información muestral de compraventas de **TERRENOS** y los resultados de la homologación de precios, su valor se estima en **\$29.371.689.-** equivalentes a **754,1 UF**.

Para la **CONSTRUCCIÓN en MADERA** ubicadas en el predio rol **732-12**, con una superficie total de **99 m<sup>2</sup>**, y considerando el costo de reposición unitario junto con la depreciación correspondiente, el valor estimado asciende a **\$4.615.832.-**, equivalentes a **118,5 UF**.

Para las **OBRAS COMPLEMENTARIAS** ubicadas en el predio rol **732-12**, considerando el costo de reposición unitario junto con la depreciación correspondiente, el valor estimado asciende a **\$2.135.319.-** equivalentes a **54,8 UF**.

En consecuencia, para la **PROPIEDAD** emplazada en el predio rol **732-12**, considerando tanto el valor del terreno como el de la construcción existente, se estima un valor total de **\$36.122.840** equivalentes a **927,4 UF**.

Para esta propiedad, el **canon de arriendo mensual** estimado asciende a **\$135.461**, lo que equivale aproximadamente a **3,5 UF**

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

7. ANEXOS

ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2025.

 <b>Sii</b> Servicio de Impuestos Internos	Fecha de Emisión: 12 de Abril de 2025	
<b>CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL</b> Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025		
Comuna	:	RANCAGUA
Número de Rol de Avalúo	:	00732 - 00012
Dirección o Nombre del bien raíz	:	LOS MAITENES 869 25 DE FEBRERO
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL
<hr/>		
AVALÚO TOTAL	:	\$ 16.308.465
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:	\$ 16.308.465
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:	\$ 0
<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><b>Por Orden del Director</b></p>		
		
<b>CERTIFICADO GRATUITO</b>		

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



## AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD

DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	LOS MAITENES 869
COMUNA	RANCAGUA
UBICACION	Urbano
DESTINO	Habitacional
ROL	732-12
AVALUO FISCAL	\$15,973,036
AVALUO EXENTO	\$15,973,036
AVALUO AFECTO	\$0
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	No paga contribuciones
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	223 Metros cuadrados

### DESCRIPCION 1

SUPERFICIE CONSTRUIDA	79 Metros Cuadrados
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	1960
MATERIAL	MADERA
CALIDAD	INFERIOR
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	HABITACIONAL
HABITACIONAL	33
COMERCIO	1
<b>DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA</b>	
HABITACIONAL	33
COMERCIO	1

## DETALLE DE DESTINOS DE RANCAGUA

HABITACIONAL	92,501
COMERCIO	3,325
SITIO ERIAZO	1,999
ESTACIONAMIENTO	3,213
OFICINA	1,555
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	13
EDUCACIÓN Y CULTURA	279
SALUD	370
BODEGA Y ALMACENAJE	2,893
OTROS NO CONSIDERADOS	519
INDUSTRIA	136
HOTEL, MOTEL	35
CULTO	153
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	28
DEPORTE Y RECREACIÓN	77
AGRICOLA	1,477
AGROINDUSTRIAL	17

ANEXO 3: FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022.

 <b>FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2022</b>	
<b>IDENTIFICACIÓN DEL AH</b>	
REGIÓN:	DEL LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS
NOMBRE DE LA COMUNA:	RANCAGUA
CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA:	H B B 92
TIPO DE EMPLAZAMIENTO:	URBANA
EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO HBB092, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR URBANO DE LA COMUNA DE RANCAGUA, SU USO PREDOMINANTE CORRESPONDE A HABITACIÓN, SU CATEGORÍA CONSTRUCTIVA ES BAJA Y SU NIVEL DE DENSIFICACIÓN ES BAJO.	
OBSERVACIONES Y/O CARACTERÍSTICAS:	
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	
<b>INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL</b>	
<b>TIPO DE IPT VIGENTE AL 30 DE JUNIO DE 2021</b> <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)	<b>OBSERVACIONES</b> <div style="border: 1px solid black; height: 80px;"></div>
<b>CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA HOMOGÉNEA</b>	
Nota: Las condiciones particulares del AH señaladas, se encuentran consideradas en el valor unitario de terreno definido para los predios del área.	
<b>FORMA</b> ESTA AH ESTÁ CONFORMADA PREDOMINANTEMENTE POR <b>PREDIOS DE FORMA:</b> <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <b>OBSERVACIONES</b> <div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	<b>TOPOGRAFÍA</b> ESTA AH ESTÁ CONFORMADA PREDOMINANTEMENTE POR <b>PREDIOS DE TOPOGRAFÍA:</b> <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR
<b>RESTRICCIONES</b>	
<input 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 <b>OBSERVACIONES</b> <div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

## ANEXO 4: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN.



Nº Certificado: 3183480

### Informe Situación de Inmueble

Rancagua, 12 de Abril de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en LOS MAITENES 869 25 DE FEBRERO de la comuna de RANCAGUA, Rol de Avalúo N° 00732-00012 se encuentra NO AFECTO A EXPROPIACIÓN por SERVIU de Bdo. OHiggins.

Se extiende el presente informe a solicitud NIBALDO JESÚS VALDÉS VELOSO, para ser presentado en NIBALDO VALDÉS (PERITO TASADOR).

Emitido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 20 de la Ley 19.628 y 17 de la Ley 19.880.

Oficina Virtual Internet  
Cajero Virtual Internet



Costo de la Solicitud: \$ 0  
Código de Transacción: 6C3AFBD0

Si el número del inmueble del Rol consultado no coincide con la numeración de la propiedad desplegada, deberá solicitar un certificado de numeración en la dirección de obras de la municipalidad a la que pertenece la propiedad.

Informe para el inmueble ubicado en LOS MAITENES 869 25 DE FEBRERO de la comuna de RANCAGUA, Rol de Avalúo N° 00732-00012, emitido en: Rancagua, 12 de Abril de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet  
Nº Certificado: 3183480

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



**DOCUMENTO DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ**

16 de Abril de 2025

Datos generales		
Comuna	:	RANCAGUA
Número de ROL de Avalúo	:	00732-00012
Dirección	:	LOS MAITENES 869 25 DE FEBRERO
Ubicación	:	URBANA
Destino del bien raíz	:	HABITACIONAL
Serie	:	NO AGRÍCOLA
Avalúos del bien raíz del PRIMER SEMESTRE DE 2025 para determinar las contribuciones		
Avalúo Total	\$	16.308.465
Avalúo exento de Impuesto	\$	16.308.465
Avalúo afecto a Impuesto	\$	0
Año de término de exención		
Datos para el cobro de Contribuciones del PRIMER SEMESTRE DE 2025		
Contribución neta	\$	0
Sobretasa sitios no edificados	\$	0
Adicional 0,025% Avalúo afecto	\$	0
Sobretasa del 0,275%	\$	0
Cuota de aseo municipal	\$	0
Contribución total	\$	0
<b>Avalúo total actualizado al 16-04-2025</b>		<b>\$ 16.308.465</b>

NOTA IMPORTANTE: El avalúo que se indica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del Impuesto Territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

## 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 Rancagua** 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