

INFORME DE TASACIÓN

PROPIEDAD
ROL 1033 - 4

CALLE LA COLONIA 0653
COMUNA DE PUENTE ALTO
PROVINCIA CORDILLERA
REGIÓN METROPOLITANA

ENERO 2025

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

ÍNDICE

1. OBJETIVO DEL INFORME.	4
2. CRITERIOS, NORMAS APLICADAS, CERTIFICADOS Y FUENTES DE INFORMACIÓN.	5
3. ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.	6
3.1 DOMINIO VIGENTE.	6
3.2 PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES AL DOMINIO.	6
3.3 EXPROPIACIONES DE TERRENO.	6
3.4 URBANIZACIÓN DE PREDIO.	6
4. ASPECTOS DESCRIPTIVOS	7
4.1 COMUNA DE PUENTE ALTO.	7
4.2 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.	8
4.3 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII	10
4.4 USOS PERMITIDOS	10
4.5 REQUISITOS DE CONSTRUCTIBILIDAD, PARA LA ZONA H2	11
5. DESCRIPCIÓN PROPIEDAD ROL 1033-4	12
5.1 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.	12
5.2 MAPA DIGITAL Y REGISTRO EN EL SII ROL 1033-4.	13
5.3 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.	13
5.4 CONSTRUCCIÓN.	15
5.5 OBRAS COMPLEMENTARIAS.	18
5.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	19
6. TASACIÓN DE PROPIEDADES.	20
6.1 METODOLOGÍA DE TASACIÓN.	20
6.2 MUESTRA COMPRAVENTAS DE TERRENOS	21
7. TASACIÓN	23
8. COMENTARIOS GENERALES Y CONCLUSIÓN	24

9. ANEXOS	25
ANEXO 1: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2024	25
ANEXO 2: CERTIFICADOS AVALÚO FISCAL DETALLADO	26
ANEXO 3: FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2024	27
ANEXO 4: COPIA VIGENTE / AUTORIZADA DE INSCRIPCIÓN	28
ANEXO 5: CERTIFICADO DE HIPOTECAS, PROHIBICIONES Y GRAVÁMENES	35
ANEXO 6: ANTECEDENTES POR ROL EN EL SISTEMA DEL SII	37
ANEXO 7: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN PROPIEDAD	38
ANEXO 8: CERTIFICADO DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.	39
ANEXO 9: GLOSARIO TÉCNICO	40
ANEXO 10: ESCALA ESTADO DE CONSERVACIÓN	41
ANEXO 11: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR	42

1. OBJETIVO DEL INFORME.

El propósito del presente informe es llevar a cabo una **TASACIÓN** de la propiedad urbana **ROL 1033-4**, ubicada en calle **LA COLONIA 0653**, comuna de **PUENTE ALTO, REGIÓN METROPOLITANA**, a objeto de determinar su **valor razonable o comercial**.

El presente informe fue preparado a petición de:

Solicitante del Informe : Joaquín Arismendi Linacre.

Relación con el Bien : Juez Árbitro Partidor.

Caratulado : Mejías Con Mejías.

Fecha de Visita al inmueble : 24 de enero de 2025.



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.

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.
- [Plan Regulador Comunal](#).
- Sistemas de Información Geográfica: Google Maps y Google Earth.

b) Certificados y Documentos Oficiales:

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

c) Otros:

- Expedientes Dirección de Obras de la Municipalidad de Puente Alto (ANEXO 8)
- Visita técnica realizada el día viernes 24 de enero de 2025.
- Entrevista con: Sra. Nixa del Carmen Mejías Gómez. RUT 12.279.455 – 5
- [Set fotográfico completo](#) levantado el día de la visita.

3. ANTECEDENTES LEGALES DE LA PROPIEDAD.

3.1 DOMINIO VIGENTE.

Se revisó la copia vigente de la inscripción de dominio de la propiedad, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. Este documento, actualizado al 26 de mayo de 2023, certifica que el inmueble está debidamente inscrito a nombre de los miembros de la familia Mejías Gómez. El documento se encuentra adjunto en el anexo correspondiente como respaldo y referencia.

3.2 PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES AL DOMINIO.

Se revisó el certificado de hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. Este documento certifica que, a la fecha del **05 de junio de 2023**, la propiedad no presenta inscripciones vigentes en los registros correspondientes que afecte su dominio. Este documento se encuentra adjunto en los anexos.

3.3 EXPROPIACIONES DE TERRENO.

Se revisó el certificado emitido por el SERVIU de Región Metropolitana, correspondiente a la propiedad objeto de este informe. Según el documento, la propiedad no está afecta a procesos de expropiación. El certificado pertinente, emitido el **28 de enero de 2025**, se encuentra adjunto en los anexos.

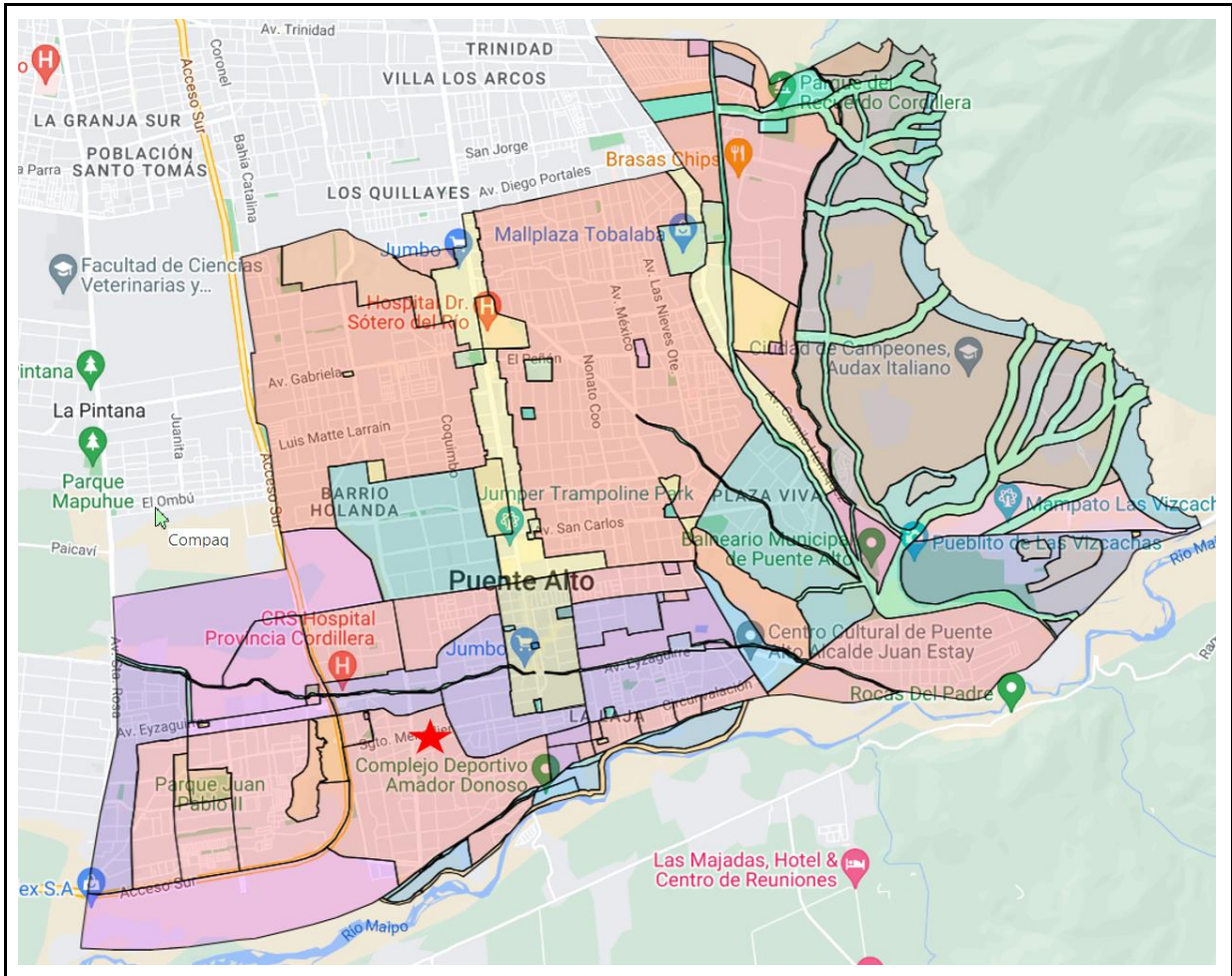
3.4 URBANIZACIÓN DE PREDIO.

La propiedad analizada cuenta con una urbanización completa, que incluye los siguientes servicios e infraestructuras:

- Red eléctrica pública.
- Matriz de agua potable pública.
- Sistema de alcantarillado público.
- Infraestructura vial adecuada (calles, veredas y soleras).

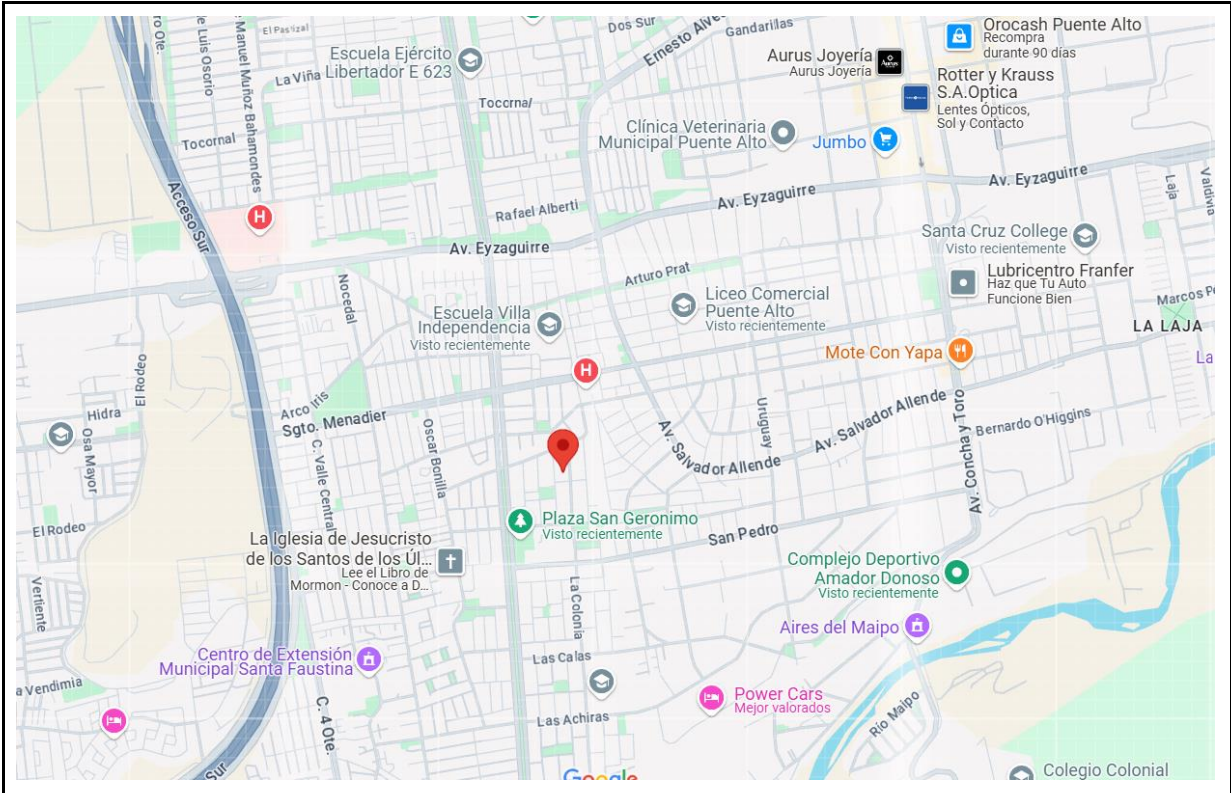
4.2 GEOLOCALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.

La propiedad se encuentra en la zona urbana de Puente Alto, entre las calles Los Comendadores al norte, Los Oidores al sur, Consistorial al poniente y El Cabildo al oriente, con coordenadas geográficas - 33.620932, -70.588211. Según el Plan Regulador Comunal, está clasificada como **ZONA H2**, permitiendo usos residenciales y comerciales.



Accesos y Conectividad: La propiedad se encuentra en la población San Jerónimo, con buena conectividad con los principales puntos de Puente Alto y sus alrededores. Su cercanía a la Ruta "Acceso Sur" facilita la conexión con la Ruta 5 Sur y la Circunvalación Américo Vespucio, mejorando la conectividad con otras áreas de la ciudad y la región.

La infraestructura vial es adecuada, con la calle La Colonia y sus vías adyacentes conformando una red urbana consolidada, pavimentada, con veredas y señalización, lo que garantiza una conectividad eficiente tanto para el transporte público como privado.



[Google Maps](#)

Comercio y Entretenimiento: El entorno cuenta con espacios recreativos, áreas verdes y juegos infantiles, fomentando el deporte y la recreación. Además, en sus proximidades se encuentran diversos comercios locales que impulsan la actividad económica y social de la zona.

Atención de Urgencia, Primaria, Salud Familiar y de Hospitalización: La propiedad está cerca de una red de servicios de salud que cubre urgencias, atención primaria, salud familiar y hospitalización, satisfaciendo las necesidades de la población.

- **Atención de Urgencia y Hospitalización:** El Servicio de Urgencias del Hospital Sótero del Río ofrece hospitalización, cirugía y especialidades básicas, siendo el principal centro de salud en la comuna.
- **Hospital Provincia Cordillera:** Establecimiento de atención diurna de mediana complejidad, sin servicio de urgencias.
- **Atención Primaria y Salud Familiar:** Brindada por el CESFAM y SAPU San Gerónimo, con servicios preventivos, curativos y programas de apoyo comunitario.

Esta red de servicios permite acceso a atención médica en diversos niveles, beneficiando tanto a los residentes de la comuna como a las localidades cercanas.

Centros Educativos: El sector cuenta con una amplia variedad de establecimientos 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 Colegio Pedro Apostol, colegio subvencionado gratuito y el Liceo San Gerónimo.
- Educación Técnica: Destaca el Colegio Santa Cruz College con enseñanza desde 3° Básico a Enseñanza Media, Técnico Profesional.

4.3 DESCRIPCIÓN ÁREA HOMOGÉNEA SII

Según la ficha de ÁREA HOMOGÉNEA del SII, para el reavalúo fiscal de 2024, la propiedad está ubicada en la zona "**HBB017**" **NO AGRÍCOLA**. Corresponde a un sector **URBANO** de la comuna, con uso predominante **HABITACIONAL**. Su categoría constructiva es BAJA y su nivel de densificación también es 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 según su área homogénea.

4.4 USOS PERMITIDOS

Según el Plan Regulador Comunal vigente, publicado en el Diario Oficial el 25 de abril de 2003, la propiedad se encuentra en la zona H2 (Zona Urbana), con los siguientes usos permitidos y prohibidos:

- **Usos Permitidos:** Residencial; equipamiento para comercio, culto, deporte, educación, salud, seguridad, servicios, actividades sociales y oficinas; infraestructura para transporte y servicios sanitarios; espacio público y áreas verdes.
- **Usos Prohibidos:** Equipamiento para esparcimiento; actividades productivas; infraestructura energética y pesquera.

En el Plan Regulador Comunal de Puente Alto, la Zona H2 corresponde a una clasificación de uso del suelo definida para áreas predominantemente residenciales, con características específicas respecto a densidad, altura y ocupación del suelo.

4.5 REQUISITOS DE CONSTRUCTIBILIDAD, PARA LA ZONA H2

A continuación, se presenta un resumen de las principales restricciones y requisitos de constructibilidad establecidos para la Zona H2, según el Plan Regulador Comunal vigente:

Aspecto	Requisito (Valor Establecido)
Superficie Predial Mínima	150 m ²
Frente Predial Mínimo	8 m
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0.4
Coefficiente de Constructibilidad	1.2
Altura Máxima de Edificación	2 pisos (máximo 9 metros de altura)
Agrupamiento	Adosamiento permitido, de acuerdo a la normativa vigente
Antejardín Mínimo	2 m (mínimo desde la línea de propiedad hasta la edificación)
Densidad Máxima	200 habitantes por hectárea (para uso habitacional)

Estos requisitos establecen los parámetros normativos que deben cumplirse en cualquier proyecto de construcción dentro de la Zona H2, garantizando el respeto por las normas urbanísticas vigentes y fomentando un desarrollo armónico en el sector.

5. DESCRIPCIÓN PROPIEDAD ROL 1033-4

5.1 SINGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD SEGÚN SII.

La propiedad corresponde a un bien raíz de ubicación **URBANA**, en la comuna de **PUENTE ALTO**, provincia **CORDILLERA**, con destino **HABITACIONAL**, 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 : La Colonia 0653
Avalúo Fiscal de la Propiedad : \$31,396,723
Avalúo Exento : \$31,396,723
Avalúo Afecto : \$0
Contribución trimestral : No paga contribuciones
Superficie Total Terreno : 162 Metros cuadrados

II. CONSTRUCCIÓN (Certificado de Avalúo Detallado al 2023)

Superficie Construida : 37 Metros Cuadrados
Año de Construcción : 1975
Material : Albañilería de ladrillo de arcilla, piedra, bloque de cemento.
Calidad : Media Inferior
Ubicación : Urbano
Destino : Habitacional

VISTA FRONTAL



VISTA LATERAL



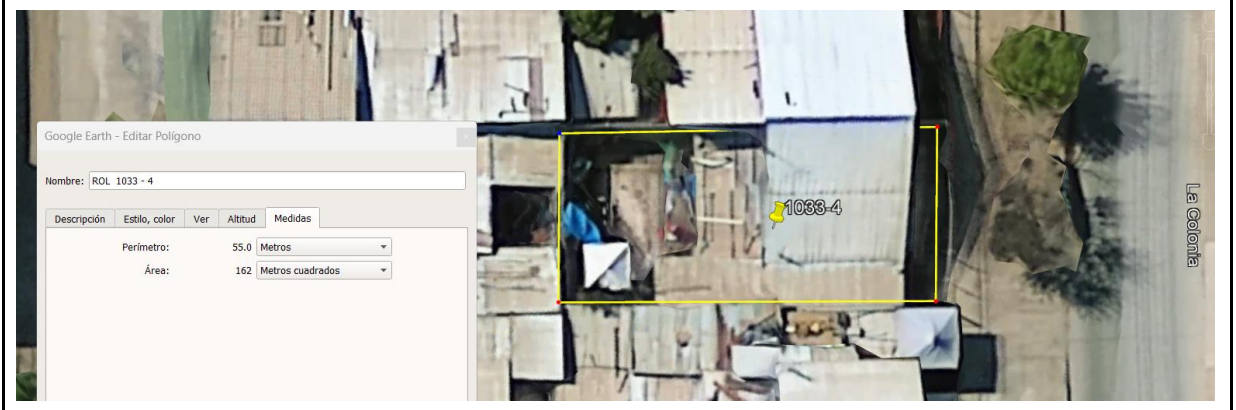
5.2 MAPA DIGITAL Y REGISTRO EN EL SII ROL 1033-4.

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



5.3 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

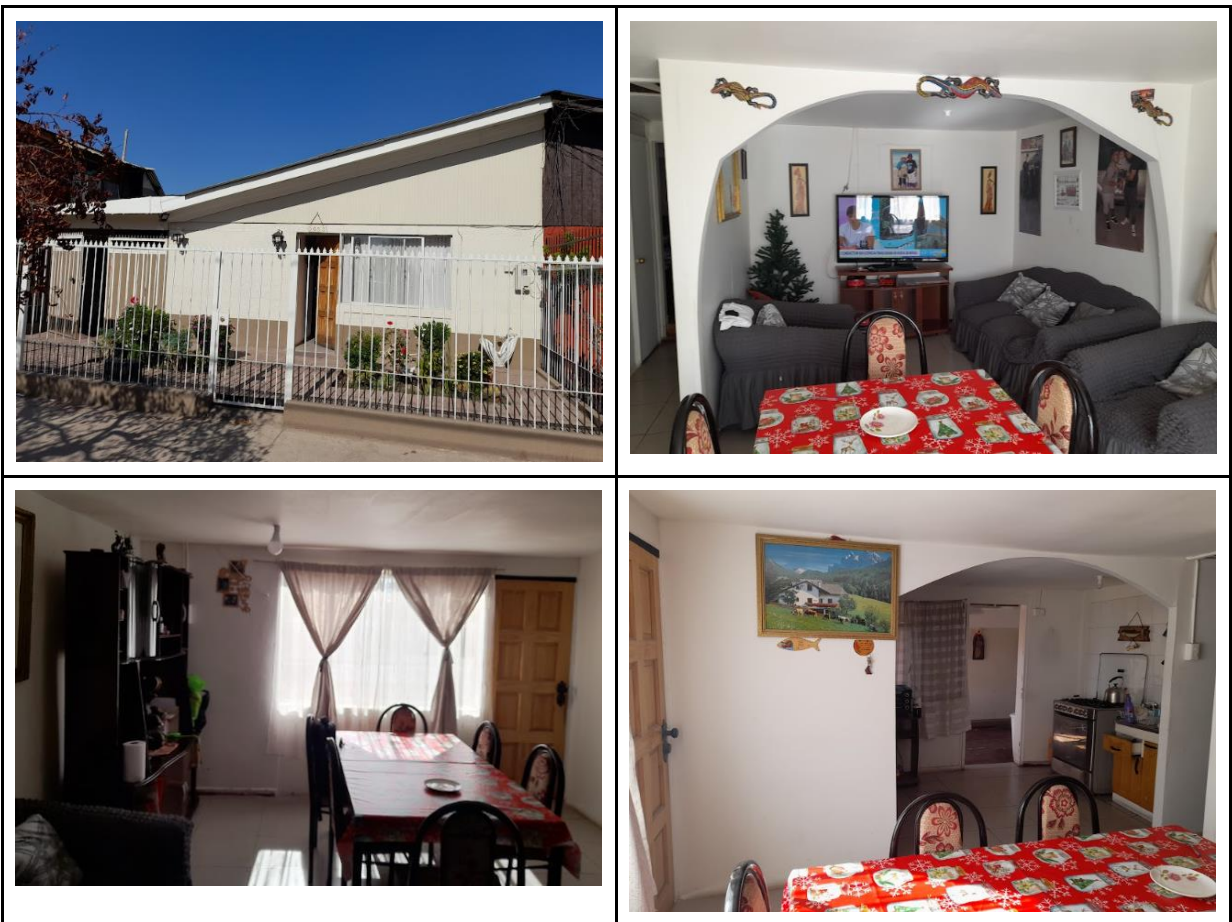
El predio tiene una superficie total de 162 m², con una forma rectangular (8,5 x 19,0 m) y una topografía plana que facilitan su desarrollo y adaptación a diversos usos. Además, dispone de acceso directo desde una calle pavimentada, lo que garantiza un tránsito cómodo.



5.4 CONSTRUCCIÓN.

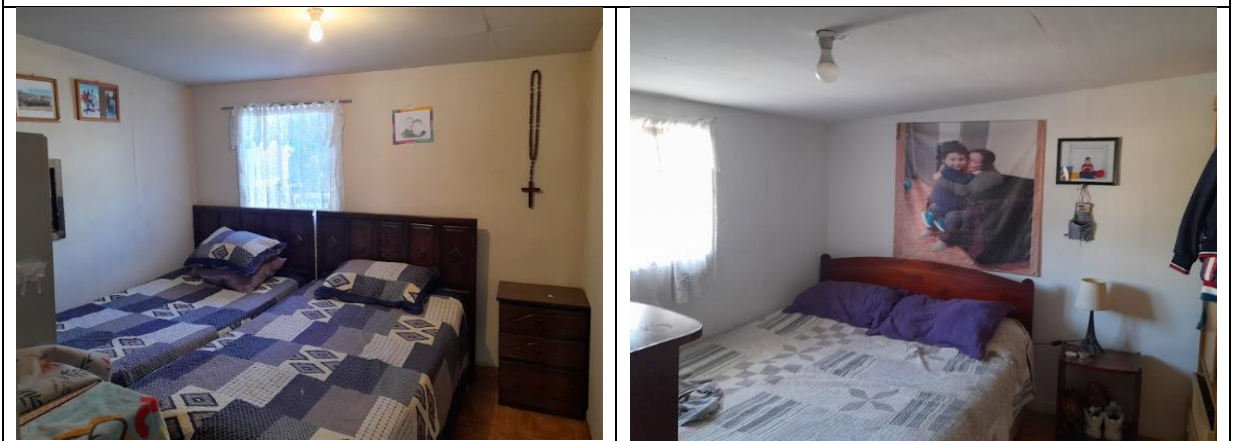
La propiedad tiene una edificación sólida y consolidada desde 1975, con una superficie construida de 37 m², de albañilería de ladrillos de arcilla, piedra y bloques de cemento. El Certificado de Recepción Definitiva N°2820, con fecha de 15 de diciembre de 1975 (Anexo 8), confirma que la obra fue recepcionada conforme al permiso de edificación y cumple con los parámetros establecidos por el Plan Regulador Comunal.

La vivienda tiene un espacio abierto que integra el living, comedor y cocina, optimizando el aprovechamiento del espacio. La cocina conecta con el comedor y tiene acceso al patio lateral. El piso es de cerámica y radier de mortero de cemento, facilitando su mantenimiento. Además, disfruta de buena iluminación y ventilación natural, gracias a las puertas y ventanas, que permiten la entrada de luz natural y aire.

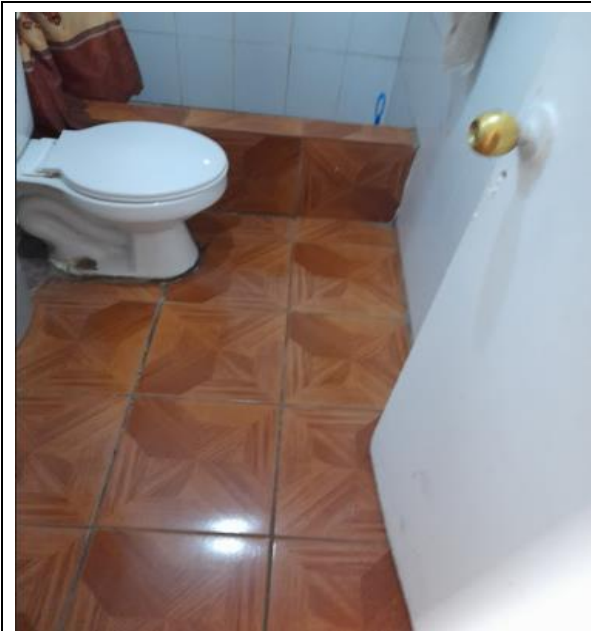




Adicionalmente, se han añadido dos habitaciones construidas con tabiquería de madera, que suman un área adicional de 18 m² (recuadro amarillo). Toda la estructura está cubierta con planchas de zinc.



Según las imágenes, el baño se encuentra en buen estado general, aunque presenta manchas visibles en la ducha que afectan su apariencia. No se observan daños estructurales. En cuanto al resto del baño, el inodoro, lavamanos y pisos están en buenas condiciones.



5.5 OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Durante la visita al terreno, se identificaron las siguientes obras complementarias, junto con sus respectivos parámetros para el cálculo de su valor de tasación:

Obras Complementarias	Descripción	Unidades (M2)	Depreciación - Estado de Conservación	Costo Unitario (UF)	Valor (UF)
1. Reja Calle	Cierre del frente propiedad	27,82	10%	1,5	37,6
2. Antejardín	Arreglo piso cerámico y jardín	20	10%	1,5	27,0
3. Cierre Trasero	Pandereta de concreto armado (ML)	13,5	10%	2,0	24,3
4. Cobertizo	Tabiquería de madera, sin terminaciones, patio lateral	20	50%	1,5	15,0
5. Ampliación piezas	Tabiquería de madera	18	50%	5,0	45,0
6. Radier	Loza de concreto patio lateral	20	50%	2,0	20,0

A continuación, se presenta un set fotográfico de cada una de estas obras.





5.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Desde el exterior, la construcción se presenta en buen estado general, con evidencia de un mantenimiento adecuado.

El interior de la propiedad tiene pisos de cerámica en estado aceptable. El ambiente es limpio, bien iluminado y ventilado, creando una atmósfera agradable. Aunque faltan algunas terminaciones, no hay signos evidentes de desgaste. La pintura, tanto interior como exterior, está en buen estado, y la estructura en general se encuentra en buenas condiciones. En términos generales, el estado de conservación es bueno.

Para efectos de valorización, y en base a lo expuesto anteriormente, se asumió una depreciación del 20% en la construcción principal identificada. En cuanto a las demás obras, el factor de depreciación se detalla en la tabla del punto 5.5, Obras Complementarias.

6. TASACIÓN DE PROPIEDADES.

6.1 METODOLOGÍA DE TASACIÓN.

Para la elaboración de este informe, se ha utilizado el método de valoración por comparación para el terreno. Este enfoque consiste en analizar transacciones reales de compraventa de propiedades similares al predio tasado, obtenidas a través del conservador de bienes raíces y utilizando sistemas de información digital.

Para la tasación de las construcciones y obras complementarias, se aplicó el enfoque de costo de reposición, ajustado por la depreciación correspondiente según la edad del bien. El costo unitario de reposición utilizado para las distintas partidas es el siguiente:

Tipo Construcción	Valor (UF)
Albañilería confinada	20,0
Reja Calle	1,5
Antejardín	1,5
Cierre Perimetral Trasero	2,0
Cobertizo Patio Lateral	1,5
Ampliación piezas	5,0
Radier	2,0

Para estimar el canon de arriendo de la propiedad, se utiliza la fórmula de cálculo de la perpetuidad, que considera el valor presente total estimado mediante tasación y una tasa de descuento. En este caso, se aplica una tasa de descuento anual del 4,5%, que es un valor promedio comúnmente utilizado en valoraciones inmobiliarias en el sector, reflejando las condiciones actuales del mercado, como la tasa rectora del Banco Central de Chile y la inflación, así como el riesgo relativamente bajo asociado a este tipo de activos.

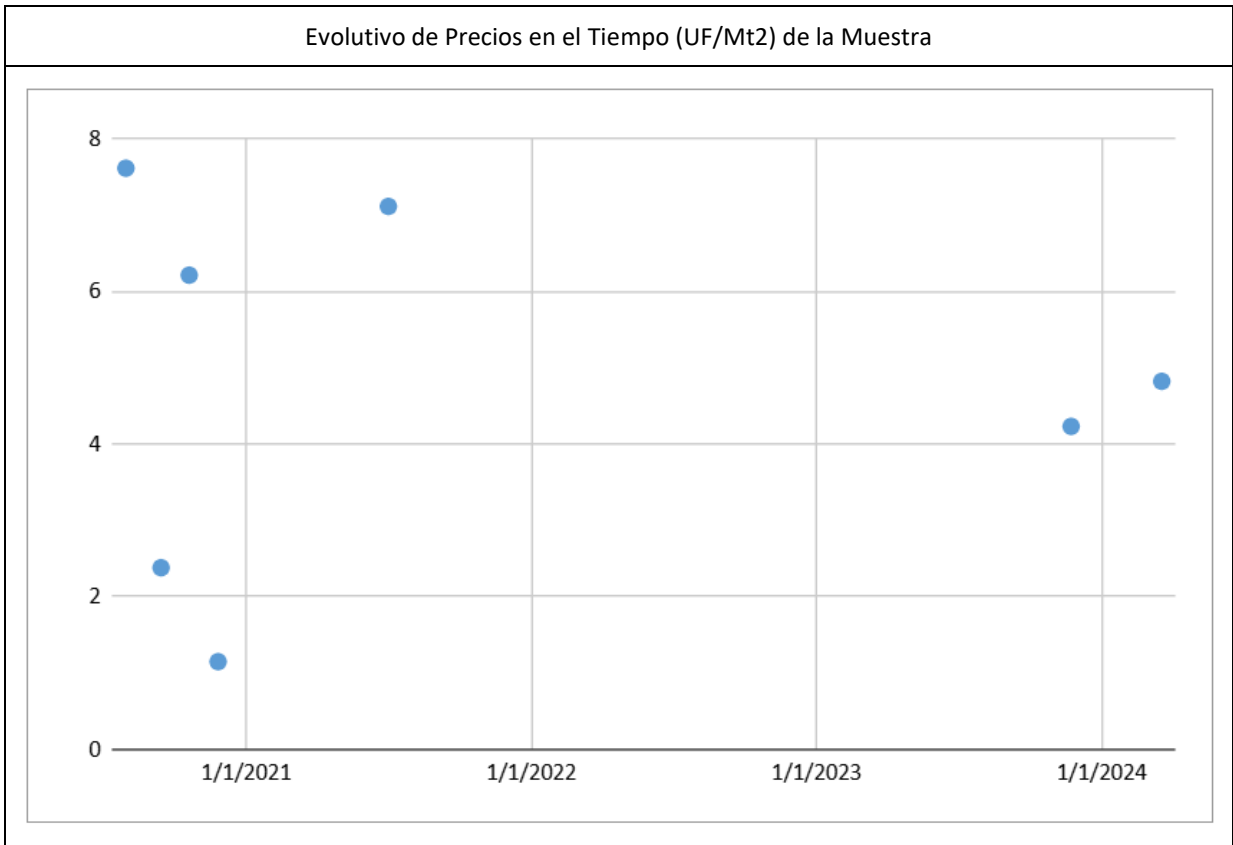
Como se mencionó en el capítulo 2, todos estos guarismos utilizan metodologías que están conforme a lo establecido en la norma NCh 3658/1:2021.

6.2 MUESTRA COMPRAVENTAS DE TERRENOS

A continuación, se presenta una muestra de transacciones de compraventa de terrenos (sitios eriazos) comparables en la comuna de Puente Alto, los cuales han sido analizadas de acuerdo con la metodología de valoración empleada. Esta muestra fue obtenida del registro oficial del Conservador de Bienes Raíces de la comuna:

N°	Dirección	Valor de Venta UF	Valor de Venta \$	Superficie m ²	UF/m ² terreno	Destino	Rol	Avalúo	Fecha	Coordenadas
1	LOS ALFAREROS 1408	135	5.000.000	28	4,82	Sitio Eriazo	1311—18	3.918.182	18/3/2024	-33.623545, -70.592313
2	COSTANETA 877	4.380	160.000.000	1.035	4,23	Sitio Eriazo	927—15	79.633.700	23/11/2023	-33.628465, -70.583885
3	T GREZ 0456	887	32000000	256	3,46	Sitio Eriazo	706—54	31.701.219	9/6/2023	-33.618008, -70.577477
4	A PINTO 426	1.279	38.000.000	180	7,11	Sitio Eriazo	358—12	17.836.921	2/7/2021	-33.609631, -70.585245
5	CONCHA Y TORO 0709	2.093	60.000.000	275	7,61	Sitio Eriazo	832—1	17.447.281	31/7/2020	-33.620935, -70.574069
6	LOS ALFAREROS 1408	174	5.000.000	28	6,21	Sitio Eriazo	1311—18	2.449.565	20/10/2020	-33.623545, -70.592313
7	GERMAN EBBINGHAUS 0128 LT 1 -B	345	10.000.000	300	1,15	Sitio Eriazo	579—60	14.702.456	26/11/2020	-33.613621, -70.567995
8	LOS BOLDOS 676	627	18.000.000	264	2,38	Sitio Eriazo	255—25	16.966.486	14/9/2020	-33.604728, -70.574874





Para homologar el valor de los predios, se ha considerado que el valor por metro cuadrado de terreno corresponde a la mediana de la muestra presentada en la tabla anterior, estimada en **4,82 UF/m²**.

7. TASACIÓN.

- 1) Para el predio **Rol 1033-4**, con una superficie aproximada de **162 metros cuadrados**, con base en la información muestral de compraventa habitacional y los resultados de la homologación de precios, su valor estimado es de **\$29.985.630**, equivalentes a **780,8 UF**.
- 2) Para la **construcción sólida** identificada, con una superficie total aproximada de **37 metros cuadrados**, considerando su costo de reposición y año de construcción (1975), se estima un valor de **\$22.733.842**, equivalentes a **592,0 UF**.
- 3) Para las **obras complementarias** identificadas, considerando su costo de reposición y la depreciación observada, se estima un valor de **\$6.484.406**, equivalentes a **168,9 UF**.
- 4) El valor total de la propiedad en estudio se estima en **\$59.203.878**, equivalentes a **1.541,7 UF**.
- 5) El valor de arriendo mensual estimado es de **\$222.014**, equivalentes a **5,8 UF**.

NOTA: Para la valorización en pesos (\$), se utilizó el valor de la UF correspondiente al viernes 24 de enero de 2025 (\$38.401,76), fecha en la que se realizó la inspección de la propiedad.

8. COMENTARIO GENERAL Y CONCLUSIÓN.

I. Condiciones del terreno y urbanización:

La propiedad cuenta con características topográficas favorables para su desarrollo urbano, con una superficie plana y acceso consolidado a los servicios públicos.

II. Usos y potencial de desarrollo:

De acuerdo con el Plan Regulador Comunal, la propiedad se encuentra en la zona H2, lo que permite la implementación de proyectos como ampliaciones habitacionales, comerciales y de servicios, aumentando su atractivo y potencial plusvalía.

III. Buen estado de conservación:

La propiedad está en buenas condiciones generales, pero puede requerir algunas reparaciones menores. Los sistemas y la estructura son funcionales, aunque pueden necesitar mantenimiento en el corto plazo.

Conclusión:

La propiedad está ubicada en un entorno residencial bien conectado, con acceso a servicios, transporte público y centros comerciales cercanos. Además, goza de infraestructura vial consolidada y se encuentra próxima a centros de salud y áreas recreativas, lo que incrementa su versatilidad para distintos usos. Su buen estado de conservación, junto con estos factores, le otorgan un alto potencial de venta a un valor competitivo en el mercado.

9. ANEXOS

ANEXO 1: CERTIFICADO AVALÚO FISCAL ACTUALIZADO AL 2024

	Fecha de Emisión: 28 de Enero de 2025
CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2025	
Comuna	: PUENTE ALTO
Número de Rol de Avalúo	: 01033 - 00004
Dirección o Nombre del bien raíz	: LA COLONIA 0653
Destino del bien raíz	: HABITACIONAL
<hr/>	
AVALÚO TOTAL	: \$ 32.056.044
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	: \$ 32.056.044
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>	
Por Orden del Director	
CERTIFICADO GRATUITO	

ANEXO 2: CERTIFICADO AVALÚO FISCAL DETALLADO



AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD

DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	LA COLONIA 0653
COMUNA	PUENTE ALTO
UBICACION	Urbano
DESTINO	Habitacional
ROL	1033-4
TERMINO EXENCION DE CONTRIBUCIONES	1996
AVALUO FISCAL	\$31,396,723
AVALUO EXENTO	\$31,396,723
AVALUO AFECTO	\$0
CONTRIBUCION TRIMESTRAL	No paga contribuciones
SUPERFICIE TOTAL TERRENO	162 Metros cuadrados

DESCRIPCION - 1

SUPERFICIE CONSTRUIDA	37 Metros Cuadrados
Año DE CONSTRUCCIÓN	1975
MATERIAL	ALBAÑILERIA DE LADRILLO DE ARCILLA, PIEDRA, BLOQUE DE CEMENTO U
CALIDAD	MEDIA INFERIOR
UBICACIÓN	URBANO
DESTINO	HABITACIONAL


DETALLE DE DESTINOS EN LA MANZANA

HABITACIONAL	20
--------------	----

DETALLE DE DESTINOS DE PUENTE ALTO

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA O CASA PATRONAL	18
BODEGA Y ALMACENAJE	369
COMERCIO	1,747
CULTO	152
DEPORTE Y RECREACIÓN	52
EDUCACIÓN Y CULTURA	339
ESTACIONAMIENTO	307
HABITACIONAL	178,446
HOTEL, MOTEL	2
INDUSTRIA	118
MINERIA	2
OFICINA	336
OTROS NO CONSIDERADOS	275
SALUD	74
SITIO ERIAZO	900
TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	26
AGRICOLA	124
AGROINDUSTRIAL	3
FORESTAL	3

ANEXO 3: FICHA COMUNAL - REAVALÚO NO AGRÍCOLA 2024

 FICHAS DE ÁREAS HOMOGÉNEAS - REAVALÚO SNE 2024	
IDENTIFICACIÓN DEL AH	
REGIÓN:	METROPOLITANA DE SANTIAGO
NOMBRE DE LA COMUNA:	PUENTE ALTO
CÓDIGO ÁREA HOMOGÉNEA:	H B B 17
TIPO DE EMPLAZAMIENTO:	URBANA
EL ÁREA HOMOGÉNEA CÓDIGO HBB017, ESTÁ UBICADA EN UN SECTOR URBANO DE LA COMUNA DE PUENTE ALTO, 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>	
INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	
TIPO DE IPT VIGENTE AL 30 DE JUNIO DE 2023 <input checked="" 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)	OBSERVACIONES
	<div style="border: 1px solid black; height: 80px;"></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	
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	
RESTRICCIONES	
<input type="checkbox"/> AFECTO A EXPROPIACIÓN (Artículo 83° L.G.U.C.) <input type="checkbox"/> ÁREA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL (Artículo 2.1.18. O.G.U.C.) <input type="checkbox"/> ÁREA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL O ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (Artículo 2.1.18 O.G.U.C.) <input type="checkbox"/> CON LIMITACIÓN DE USO: ESPACIO PÚBLICO O ÁREA VERDE COMPLEMENTARIA (Artículo 2.1.30. O.G.U.C.) <input type="checkbox"/> CON PROHIBICIÓN DE EDIFICAR (Artículo 60° L.G.U.C.) <input type="checkbox"/> DECLARADO DE UTILIDAD PÚBLICA (Artículo 59° L.G.U.C.) <input type="checkbox"/> HUMEDALES (Artículo 60° L.G.U.C.) <input type="checkbox"/> SALDO PREDIAL (Artículo 1.1.2 O.G.U.C.) <input type="checkbox"/> ZONA DE CONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA (Artículo 76° L.G.U.C.) <input type="checkbox"/> ZONA DE EQUIPAMIENTO (Artículo 2.1.33. O.G.U.C.) <input type="checkbox"/> ZONA DE INFRAESTRUCTURA PELIGROSA (*) <input type="checkbox"/> ZONA DE REMODELACIÓN (Artículo 72° L.G.U.C.) <input type="checkbox"/> ZONA DE RIESGO (Artículo 2.1.17. O.G.U.C.) <input checked="" type="checkbox"/> OTRA (indicar en observaciones)	
OBSERVACIONES	
ZONA RESIDENCIAL, DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES INOFENSIVAS Y EQUIPAMIENTO. LAS INDICADAS EN EL IPT	
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

ANEXO 4: COPIA VIGENTE / AUTORIZADA DE INSCRIPCIÓN



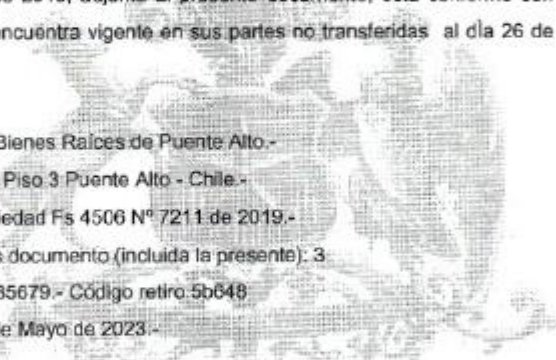
**Conservador de Bienes Raíces
Puente Alto**

COPIA VIGENTE
Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto

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

Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto certifica que la copia de la inscripción de fojas 4506 número 7211 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2019, adjunta al presente documento, está conforme con su original y se encuentra vigente en sus partes no transferidas al día 26 de Mayo de 2023.-

Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.-
Irrazabal 0180, Piso 3 Puente Alto - Chile.-
Registro de Propiedad Fs 4506 N° 7211 de 2019.-
Cantidad páginas documento (incluida la presente): 3
Carátula N° 11585679.- Código retro.5b648
Puente Alto, 26 de Mayo de 2023.-



Conservador de Bienes Raíces Puente Alto

COPIA AUTORIZADA

Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto

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

Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto certifica que la copia de la inscripción de fojas 4505 número 7209 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2019, adjunta al presente documento, está conforme con su original

Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.-
Irrazabal 0180, Piso 3 Puente Alto - Chile.-
Registro de Propiedad Fs 4505 N° 7209 de 2019.-
Cantidad páginas documento (incluida la presente): 2
Carátula N° 11585679 - Código retro 5b648
Puente Alto, 26 de Mayo de 2023.-





SERGIO RODRIGO YABER LOZANO
CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES
PUENTE ALTO

Nº 7209

POSESION EFECTIVA
REGISTRO CIVIL

GÓMEZ RÍOS ROSA
OLIVIA

MEJÍAS GÓMEZ
EDUARDO ENRIQUE Y
OTROS

Referencia 7900
FR 87871
C:11349364
VOLUNTARIOS

Puente Alto, dos de Septiembre de dos mil diecinueve.- Procedo a inscribir la posesión efectiva de la herencia intestada quedada al fallecimiento de doña ROSA OLIVIA GÓMEZ RÍOS, rut N°5.503.938-0, acaecido el día 27 de Mayo de 2018, inscrita bajo el N° 43381, del Registro de posesiones efectivas del Servicio de Registro Civil e Identificación Chile de 2019, en la que se reconoce como herederos a: 1) NIXA DEL CARMEN MEJÍAS GÓMEZ, rut N°12.279.455-5, Hijo(a); 2) EDUARDO ANTONIO MEJÍAS JIMÉNEZ, rut N°4.910.258-5, Cónyuge; 3) EDUARDO ENRIQUE MEJÍAS GÓMEZ, rut N°9.967.305-7, Hijo(a); 4) ISABEL OLIVIA MEJÍAS GÓMEZ, rut N°11.163.883-3, Hijo(a); 5) MARIBEL SANDRA MEJÍAS GÓMEZ, rut N°11.266.691-5, Hijo(a); 6) MARÍA ANGÉLICA MEJÍAS GÓMEZ, rut N°11.394.588-5, Hijo(a).- En la solicitud de posesión efectiva se declaran los siguientes bienes raíces: 1) inscrito a fojas 1847 vuelta número 2222 del año 1984 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto; 2) inscrito a fojas 2077 número 2836 del año 1983 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.- Certificado de Posesión Efectiva agregado al Registro de Archivo de Documentos de este año bajo el N°2757.- Requisió esta inscripción doña Nixa Mejías Gómez.- Doy fe.

Según Certificado del Servicio de Inquisición Inmueble N° 221289 de fecha 20 de Julio del año 2019, consta que las asignaciones que comprenden la herencia del señor se encuentran -exentas del pago del impuesto de herencias sucesorias, en el Ley N° 21.717, sobre Herencias. Asignaciones: 1) Donaciones; 2) Cuentas certificadas; 3) Bienes agregados (en el presente Registro con el N° 2757 - Puente Alto) - Conservador de Bienes Raíces

[Faint background watermark: Conservador de Bienes Raíces Puente Alto]
[Handwritten signature]

Conservador de Bienes Raíces Puente Alto

COPIA VIGENTE

Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto

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

Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto certifica que la copia de la inscripción de fojas 1269 Vuelta número 2084 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022, adjunta al presente documento, está conforme con su original y se encuentra vigente al día 26 de Mayo de 2023.

Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.-
Irrazabal 0180, Piso 3 Puente Alto - Chile.-
Registro de Propiedad Fs 1269V N° 2084 de 2022.-
Cantidad páginas documento (incluida la presente): 2
Carátula N° 11585679 - Código retro 5b648
Puente Alto, 26 de Mayo de 2023.-



N° 2084

CESSION DE DERECHOS
MEJIAS GOMEZ NIXA DEL
CARMEN

MEJIAS JIMENEZ
EDUARDO ANTONIO

Repertorio 2041
FR 120172
C 11361583
ABSTRICIONAR

Puente Alto, siete de Marzo de dos mil veintidos.- Doña NIXA DEL CARMEN MEJIAS GOMEZ, soltera, empleada, cédula nacional de identidad N°12.279.455-5, con domicilio en esta comuna, es dueña de DERECHOS en el inmueble ubicado en la comuna de PUENTE ALTO, provincia Cordillera, CALLE LA COLONIA N° 653, que corresponde al lote N° 8, de la manzana 11, del plano de loteo de la Población San Gerónimo, que según plano archivado en el Registro de Propiedad, bajo el N°53 del año 1979, deslinda NORTE, con lote siete de la misma manzana; SUR, con lote nueve de la misma manzana; ORIENTE, con calle La Colonia; PONIENTE, con lote 17 de la misma manzana.- Los adquirió por tradición a la que sirvió de título la cesión que le hizo a don EDUARDO ANTONIO MEJIAS JIMENEZ, cédula nacional de identidad N°4.910.258-5, con domicilio en esta comuna, en el precio de cuatro millones de pesos (\$4.000.000), pagado.- Lo anterior consta de la escritura pública otorgada en la Notaría de Puente Alto, de don Jorge Rehbein Obaco, el diez de Septiembre del año dos mil diecinueve, Repertorio N°1064, rectificada por escritura otorgada ante la misma Notaría de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno, Repertorio N°1027, cuya copia fue otorgada con Firma Electrónica avanzada, código OTR-1027-2021-2608-PMY, del repositorio "www.cbrchile.cl".- El título anterior está a fojas cuatro mil quinientos seis (4506) número siete mil doscientos once (7211) del Registro de Propiedad del año dos mil diecinueve (2019).- Rol N° 1033-4.- Requiere esta inscripción doña Nixa Mejías Gómez.- Doy fe.-

Conservador de Bienes Raíces Puente Alto

COPIA CON VIGENCIA

Archivero Judicial de Puente Alto

El Archivero Judicial de Puente Alto certifica que la copia de la escritura pública de fecha 10 de Septiembre de 2019, otorgada en la Notaría JORGE REHBEIN OHACO, comuna de PUENTE ALTO, Repertorio Notarial N° 1064-2019, adjunta al presente documento, es testimonio fiel de su original y no hay constancia al margen de ella que esta haya quedado sin efecto o que haya sido resciliada.-

Archivero Judicial de Puente Alto.-
Irrazabal 0180, Piso 3 Puente Alto - Chile.-
Carátula N°: 11591491 -
Puente Alto, 29 de Junio de 2023.-



A handwritten signature in black ink, written over a circular official seal. The seal contains text, including the name 'JORGE REHBEIN OHACO' and the word 'NOTARIO'. The signature is written in a cursive style.

ANEXO 5: CERTIFICADO DE HIPOTECAS, PROHIBICIONES Y GRAVÁMENES

Conservador de Bienes Raíces Puente Alto	
CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES INTERDICIONES Y PROHIBICIONES DE ENAJENAR Y LITIGIOS	
Folio Nro: 120172.-	Carátula Nro: 11585679.-
I.- Singularización del inmueble :	
Ubicación:	CALLE LA COLONIA N°0653, que corresponde al lote N°8, de la manzana 11, del plano de loteo de la Población San Gerónimo.-
Comuna:	PUENTE ALTO
Provincia:	CORDILLERA
II.- Individualización propietarios vigentes: (6)	
1.- MEJÍAS GÓMEZ EDUARDO ENRIQUE	
Inscripción: Fs. 4506 Nro 7211 de 2019 , Registro de Propiedad	Fecha Inscripción: 02/09/2019
2.- MEJÍAS GÓMEZ ISABEL OLIVIA	
Inscripción: Fs. 4506 Nro 7211 de 2019 , Registro de Propiedad	Fecha Inscripción: 02/09/2019
3.- MEJÍAS GÓMEZ MARÍA ANGÉLICA	
Inscripción: Fs. 4506 Nro 7211 de 2019 , Registro de Propiedad	Fecha Inscripción: 02/09/2019
4.- MEJÍAS GÓMEZ MARIBEL SANDRA	
Inscripción: Fs. 4506 Nro 7211 de 2019 , Registro de Propiedad	Fecha Inscripción: 02/09/2019
5.- MEJÍAS GÓMEZ NIXA DEL CARMEN	
Inscripción: Fs. 4506 Nro 7211 de 2019 , Registro de Propiedad	Fecha Inscripción: 02/09/2019
6.- MEJÍAS GÓMEZ NIXA DEL CARMEN	

Inscripción: Fs.1269v Nro 2084 de 2022 , Registro de Propiedad

Fecha Inscripción: 07/03/2022

III.-Limitaciones al dominio durante los últimos 30 años, revisados los índices desde 05/06/1993 hasta 05/06/2023:

Registro de Hipotecas y Gravámenes:

No registra Inscripciones Vigentes.-

Registro de Interdicciones y Prohibiciones:

No registra Inscripciones Vigentes.-

IV.- Litigios.:

No registra Anotaciones o Inscripciones.-

Puente Alto, cinco de Junio del año dos mil veintitrés.- MTB

El presente documento es una copia digitalizada de un documento original. Toda reproducción o uso no autorizado sin el consentimiento escrito de Promovir S.R.L. quedan expresamente prohibidos. Ley Nro. 19.799



ANEXO 6: ANTECEDENTES POR ROL EN EL SISTEMA DEL SII

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

28 de Enero de 2025

Datos Generales					
Comuna	PUENTE ALTO		ROL	01033-00004	
Dirección o Nombre de la Propiedad	LA COLONIA 0653				
Nombre del Propietario	MEJIAS GOMEZ NIXA DEL CARMEN Y OTRO				
Ubicación	URBANA	Destino	HABITACIONAL	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	\$ 31.396.723	Contribución Neta		
Avalúo Exento	\$ 31.396.723	Sobretasa Sitios No Edificados		
Avalúo Afecto	\$ 0	Adicional 0,025% Avalúo Afecto		
Año Término de Exención	1996	Sobretasa del 0,275%		
		Cuota Aseo Municipal		
		Contribución Total		

Avalúo Total Actualizado al 28/01/2025		\$ 32.056.044
---	--	----------------------

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 7: CERTIFICADOS DE NO EXPROPIACIÓN PROPIEDAD



Nº Certificado: 3137054

Informe Situación de Inmueble

Santiago, 28 de Enero de 2025

Este Servicio informa con esta fecha que:

Inmueble ubicado en LA COLONIA 0653 de la comuna de PUENTE ALTO, Rol de Avalúo N° 01033-00004 se encuentra **NO AFECTO A EXPROPIACIÓN** por SERVIU RM.

Se extiende el presente informe a solicitud NIXA DEL CARMEN MEJÍAS GÓMEZ, para ser presentado en JUEZ ÁRBITRO JOAQUÍN ARISMENDI LINACRE.

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: F67DAADF

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

Informe para el inmueble ubicado en LA COLONIA 0653 de la comuna de PUENTE ALTO, Rol de Avalúo N° 01033-00004, emitido en:
Santiago, 28 de Enero de 2025

Cajero: Oficina Virtual Internet

ANEXO 8: CERTIFICADO DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

DIRECCIÓN DE OBRAS
DEPTO. DE INFORMACIÓN
TERRITORIAL

Pluma Escaneada
[May 10, 10:42:00]



ACREDITACIÓN DE RECEPCIÓN DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

SOLICITUD N°
202312688
FECHA
24/05/2023
CERTIFICADO N°
3567
FECHA
02/06/2023

Por orden del Director de Obras Municipales (s) y de acuerdo con la información obtenida de nuestros expedientes, cumpla con informar que la propiedad ubicada en **CALLE LA COLONIA N° 0653 VIVIENDA**, rol de avalúo fiscal N° 1033-4, del Conjunto Habitacional "SAN GERONIMO 1ª ETAPA " de esta comuna cuenta con:

- CERTIFICADO DE RECEPCIÓN DEFINITIVA N° 2820 DEL 15-12-1975.

Cualquier tramitación posterior a la(s) Recepción(es) anteriormente señalada(s), deja(n) sin efecto el presente documento.

Se extiende la presente acreditación de acuerdo a la solicitud ingreso DOM X 202312688 del 24-05-2023.



CLAUDIA FERNANDOIS ASTORGA
ARQUITECTO

JGF / CA
Tosmu: 14435
Distribución:
-Interesado
-Departamento Archivo D.O.M.

ANEXO 9: 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.

ANEXO 10: ESCALA ESTADO DE CONSERVACIÓN

Excelente: La propiedad está en perfectas condiciones, sin necesidad de reparaciones. Todos los sistemas (eléctrico, plomería, calefacción, etc.) funcionan correctamente y la estructura no presenta defectos. Las terminaciones y acabados están en óptimas condiciones.

Muy Bueno: La propiedad está en muy buenas condiciones, con solo pequeñas reparaciones cosméticas necesarias. Los sistemas y la estructura están en buen estado y funcionales.

Bueno: La propiedad está en buenas condiciones generales, pero puede requerir algunas reparaciones menores. Los sistemas y la estructura son funcionales, aunque pueden necesitar mantenimiento en el corto plazo.

Regular: La propiedad muestra signos de desgaste y requiere reparaciones moderadas. Algunos sistemas pueden necesitar mantenimiento o actualización. La estructura puede tener algunos defectos que no comprometen la habitabilidad, pero deben ser atendidos.

Deficiente: La propiedad está en malas condiciones, con necesidad de reparaciones significativas. Los sistemas pueden no ser funcionales y la estructura puede tener defectos importantes que afecten la habitabilidad y seguridad.

Ruina: La propiedad está en muy malas condiciones y puede no ser habitable. Requiere una rehabilitación total o puede ser necesaria su demolición

ANEXO 11: DECLARACIÓN JURADA DEL PERITO TASADOR

Como Perito Tasador suscrito declaro:

- Estar registrado como Perito Tasador en la **Ilustre Corte de Apelaciones de San Miguel**, 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