INFORME DE PERITAJE JUDICIAL

DIAZ CON GONZALEZ

I DATOS:

PROPIETARIO : FERNANDO ALEJANDRO CID FLEMING

DIRECCION : SANTA ELENA SUR PC 1ª LOTE 1B

ROLES : 804-494

AVALUO FISCAL : $203.403.958

DESTINO SII : HABITACIONAL

COMUNA : COLINA

N° ROL/RIT : C-16370-2024

FECHA INFORME : 10/02/2026

II LISTADO DE DOCUMENTOS APORTADOS PARA ESTA EVALUACIÓN:

1.1- Certificado de Dominio Vigente fojas 80795, número 122934 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2012.

1.2- Certificado de Hipotecas y Gravámenes actualizada.

1.3- Certificado Dominio Compraventa anterior a esta última transferencia.

1.5- Recepción final de Edificación.

1.8- Certificado de No Expropiación Serviu.

1.9- Certificado de Deuda en Tesorería.

III SOLICITUD DE EVALUACION:

Según la demanda de juicio ejecutivo del inmueble ya individualizado para embargo y depositario, se solicita tasación comercial de la propiedad.

IV ANALISIS DE DOCUMENTOS DE LA PROPIEDAD:

El Peritaje se realiza en base a la documentación aportada por la parte demandante y obtenidos en CBR Stgo, que consiste en lo siguiente:

1.- Certificado de Dominio Vigente Fj 80795, N°122934, año 2012. Fecha del certificado 05.12.2025.

Identificación de la propiedad: Parcela 1B, Parcelación Santa Elena.

Rol: 804-494

Superficie: 6.600 m2

Valor de Compraventa: $45.000.000

Este Certificado informa Plano Expropiación ya ejecutado y adjunto: 48725/19.12.2013

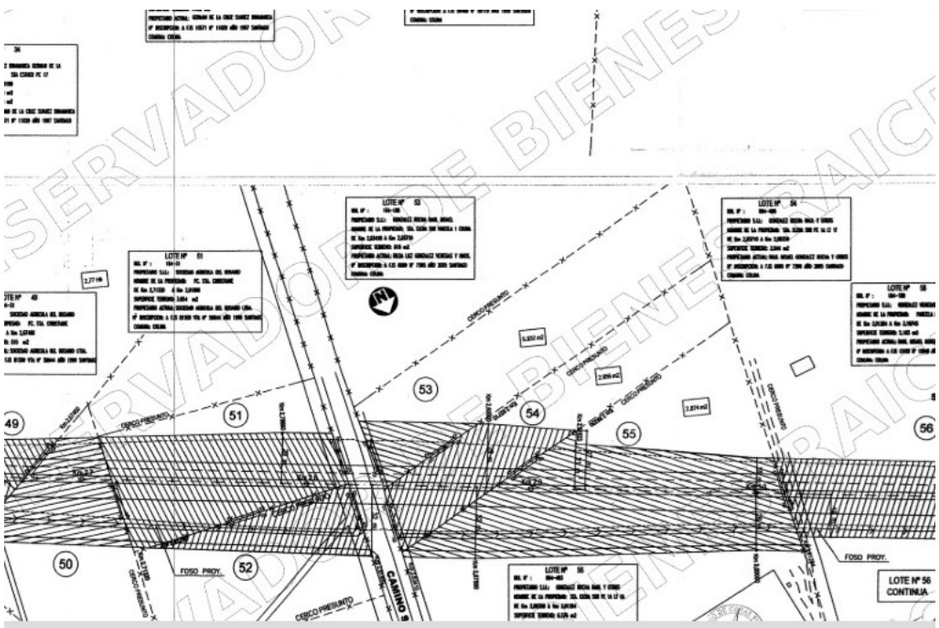
2.-Compraventa anterior Herencia Fj 6689, N°7395, con fecha 2005

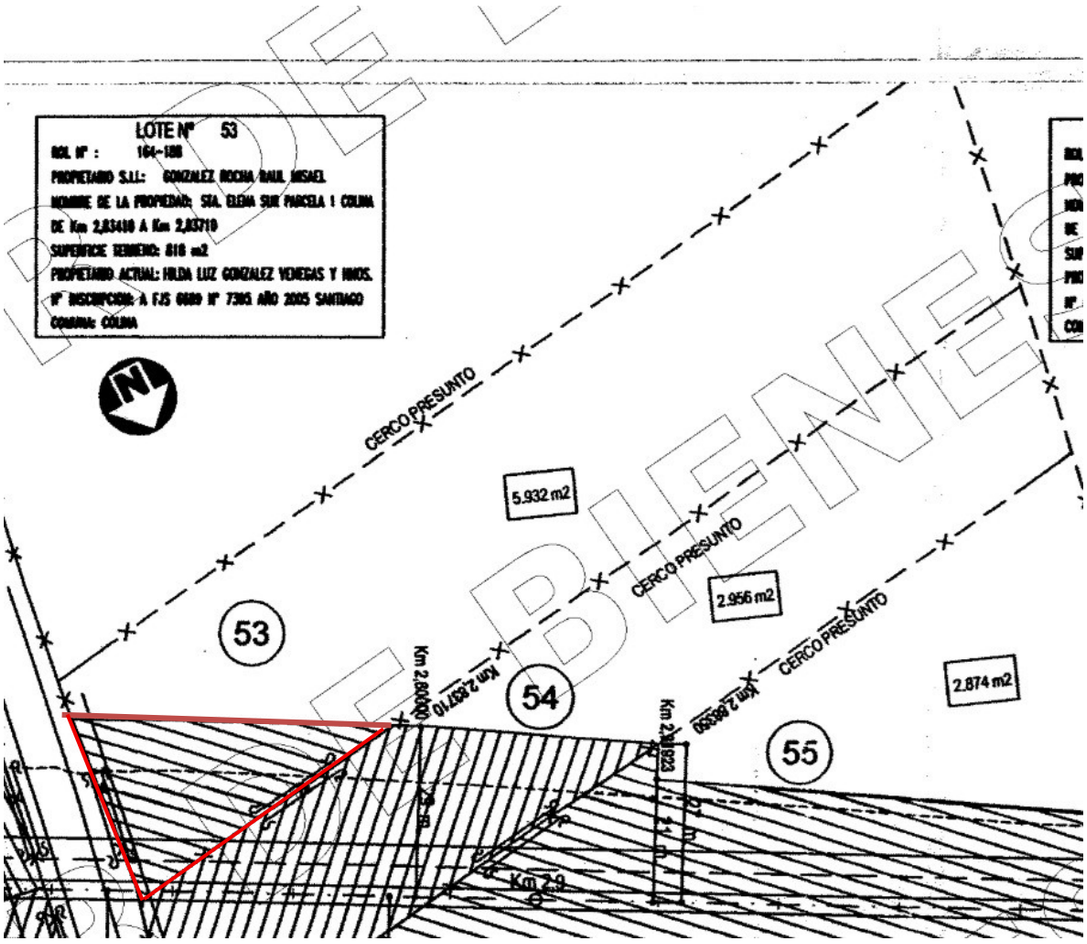
- Rol anterior informado: 164-188 ya no existe, pero según Plano de expropiación informado más arriba, se adopta Lote No. 53, identificado en este plano con un cuadro de superficies:

- Superficie Bruta: 5.932 m2

- Superficie expropiación: 818 m2 ya ejecutada.

- Superficie Neta: 5.114 m2.





3/4	51	SOCIEDAD AGRICOLA DEL ROSARIO	2,71320	2,81890	3.954	–	164-31	COLINA	SOCIEDAD AGRICOLA DEL ROSARIO LTDA
3/4	52	SOCIEDAD AGRICOLA DEL ROSARIO	2,81760	2,81890	1.397	–	164-31	COLINA	SOCIEDAD AGRICOLA DEL ROSARIO LTDA
3/4	53	GONZALEZ ROCHA RAUL MISAEL	2,83410	2,83710	818	–	164-188	COLINA	HILDA LUZ GONZALEZ VENEGAS Y HNOS
3/4	54	GONZALEZ ROCHA RAUL Y OTROS	2,83710	2,88350	2.044	–	804-498	COLINA	RAUL MISAEL GONZALEZ ROCHA Y OTROS
3/4	55	GONZALEZ ROCHA RAUL Y OTROS	2,88350	3,01284	6.576	–	804-493	COLINA	RAUL MISAEL GONZALEZ ROCHA Y OTROS

3.-Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones vigente, Fj 80795, N°122934, año 2012

- SERVIDUMBRE: a Fs. 6698 No. 8497 del Año 1974 acueducto y tránsito ya ejecutado

SUPERFICIE SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y TRANSITO: 2.000 M2.



- MEDIDAS PRECAUTORIAS: Fs. 20848, No 31598, año 2024. Prohibición de celebrar a actos o Contratos decretado por Juez arbitro Alex Diaz Loarza.

- EMBARGO: Fs 17026, No. 2dfc8i6177, año 2025, Decretado por 2do Juzgado Civil de Stgo

4.-Avalúo Fiscal Detallado a la fecha.

No fue entregado debido a que solo el propietario puede obtenerlo. Sin embargo, se saco Certificado de Avalúo Simple cuyo **Giro informado es Habitacional.**

5.- Certificado Recepción final: Según Certificado 1223/2025, con fecha 09.12.2025.

No existen registros sobre Recepción final en la base de datos de la Dirección de obras.

6.- Certificado de Información Utilidad Pública: N° 2331/14.01.2026

La propiedad no se encuentra afecto a Expropiación por el Serviu RM

7.- Informe Serviu No Expropiación N°3378954/15.05.2024

No se encuentra afecto.

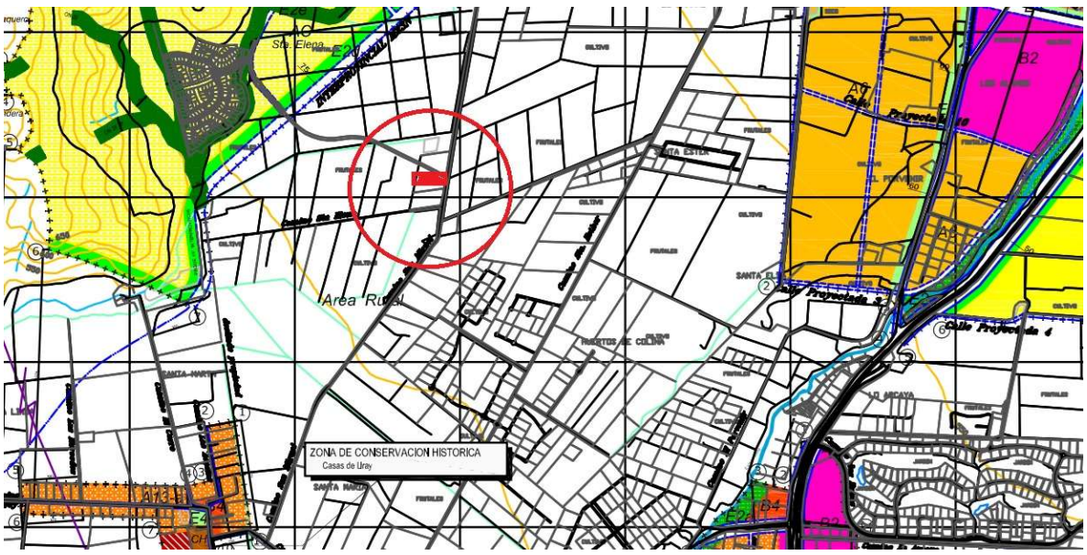
8.- Certificado de deuda TGR con fecha 11.12.2025

La propiedad posee una deuda a la fecha de $4.418.664

9.- Certificado de Informes Previos: No fue entregado este documento. Sin embargo, observando el Plan Regulador Comunal, la propiedad se ubica en un sector rural de la comuna, denominado Santa Elena.

V ANALISIS DE LA INFORMACION DE LA PROPIEDAD:

1.- UBICACIÓN



Propiedad bien ubicada dentro de la comuna de Colina, sobre eje Camino Santa Elena. Sector rural que da acceso a la Zona Urbana de Desarrollo Inmobiliario Santa Elena (ubicado al poniente de la propiedad) con proyección comercial a futuro como comercio a escala media sobre este eje. Al poniente se une con la Autopista Libertadores y Sector San José (Lo Arcaya) que permite el acceso con el resto de la ciudad. También, se ubica cercano al Centro de Colina, con acceso a Comercio (de pequeña y mediana escala) así como Equipamiento (colegios y zonas de servicio). Al sur poniente, se ubica cercano al Sector Liray y la Ruta 5 Norte, con un segundo acceso al resto de la ciudad.

2.- TERRENO, SU ENTRONO INMEDIATO



2.1.- VISTA AEREA DE LA PROPIEDAD:

Según vista aérea, el terreno posee deslindes aproximados de 170 mts al sur, 38 mts al poniente, 123,64 mt al norte, 46,46 mts al nor oriente y 5,78 mts al oriente

Superficies de la propiedad según vista aérea:

AREA NETA: 5.261 M2

AREA UTILIDAD PUBLICA: 544 M2

AREA BRUTA: 5.805 M2

AREA SERVIDUMBRE : 1850 M2

AREA TOTAL: 7.655 M2

Deslinda al sur con la servidumbre de acueducto y tránsito, la cual ya se encuentra ejecutada y separada de la propiedad.

Deslinda al norte con el Camino Santa Elena, el cual existe producto de la expropiación ya ejecutada

Deslinda al poniente con camino interior y al oriente con Camino San Miguel.

SUPERFICIE DE TERRENO A ADOPTAR:

Según Plano de expropiación N°48725/2013 ya informado, coincidiría la superficie de vista aérea con la superficie Neta de este plano: **5.114 m2**, el cual será adoptado y se acerca más a la realidad.

NOTA: SE SUGIERE REALIZAR UN LEVANTAMIENTO FOTOGRAMETRICO PARA OBTENER LA SUPERFICIE EXACTA DE ESTE LOTE, YA QUE EL INFORMADO EN DOMINIO VIGENTE DE LA PROPIEDAD SE ESTIMA NO CORRESPONDE.

NO SE TUVO ACCESO AL CERTIFICADO DE AVALUO DETALLADO CON LO CUAL TAMPOCO SE SABE INFORMACIÓN QUE MANEJA EL SII SOBRE SUPERFICIES DE TERRENO.

3.- NORMATIVAS QUE APLICAN A LA PROPIEDAD (TERRENO Y CONSTRUCCIONES)

3.1.-PLAN REGULADOR METROPOLITANO:

3.1.1- Áreas de Interés Silvoagropecuaria

- Superficie Predial Mínima: 4.000 m2 (4 Hás)

- Coeficiente Ocupación de Suelo: 0,1

- Agrupamiento: Aislado

Una vivienda por predio. Además, se podrá edificar en el mismo predio una vivienda para cuidador.

3.2- CONSTRUCCIONES DE LA PROPIEDAD:

La propiedad no posee Recepción final de sus construcciones, con lo cual se debe aplicar la normativa vigente para saber si las construcciones serian regularizables.

Según vista aérea obtenida del programa Google Earth y confirmadas en terreno durante la visita realizada con fecha 05/01/2026 se confirma que existen construcciones sin Recepción final dentro de la propiedad.

1) Vivienda Principal: **144 m2**
2) Quincho cubierto: **60 m2**.
3) Baños Quincho: **12 m2**
4) Estacionamiento Techado: **55 m2**
5) Piscina HA: **180 m2**

Aplicando normativas se estima son factible de regularizar, siempre que solucione su problema de agua, ya que el poso actual no tiene agua disponible para su uso porque se secó la napa de la cual se nutría. Así, el poso de agua que debe ser profundizado en 80 mts para poder obtener agua. **Al momento de la visita, la propiedad no era posible de ser habitada, según el arrendatario, por no contar con agua disponible para su uso.**

Según cotización del arrendatario, quien mostro la propiedad, entrego una cotización por estos trabajos de $43.554.000.

3.3- FOTOS DE LA PROPIEDAD:

TERRENO – FACHADA PRINCIPAL



FRANJA DE SERV. ACUEDUCTO Y TRANSITO

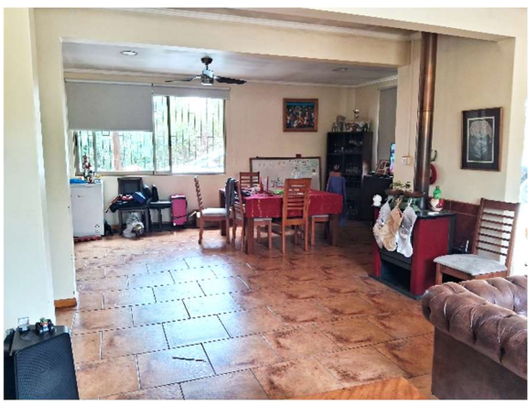


CASA PRINCIPAL - EXTERIORES





CASA PRINCIPAL - INTERIORES





COCINA



QUINCHO TECHADO



ESTACIONAMIENTO TECHADO



PISCINA



TERRENO TRACERO DE LA PROPIEDAD



BAÑOS QUINCHO



PERITO JUDICIAL - ARQUITECTO
M. Pilar Larrain G – Larrainarquitectos@gmail.com – Fono 9.99499340

3.4.- Materialidad y Distribución de las Construcciones:

Según visita en terreno se observaron las siguientes construcciones:

3.4.1.- Casa Principal: Estructura de Albañilería Reforzada, con ladrillos a la vista. Ventanas de aluminio, puertas de madera, piso cerámico en zonas secas y húmedas, muros interiores estucados y pintados, cielo raso. Cocina equipada (mueble lavaplato en melamina).

Distribución: Living, Comedor-cocina, 1 baño, 3 dormitorios.

3.4.2.- Quincho techado: Estructura viga-pilar en madera, cielo entablado de madera, radier en bruto.

3.4.3.- Baño Quincho: Estructura viga-pilar en madera, cerramiento planchas de internit pintado, radier , ventanas de aluminio.

3.4.4.- Estacionamiento Techado: Estructura viga-pilar en madera, cerramiento entablado de madera, piso gravillado.

3.4.5.- Piscina: Hormigón armado, se observa con falta de mantención.

VI POTENCIAL DEL TERRENO CON FUTURO USO COMERCIAL

La propiedad se ubica en Eje Camino Santa Elena, con potencial uso comercial en la medida que se desarrolle el Sector Inmobiliario Santa Elena. Sin embargo, se deben realizar trámites de cambio uso de suelo de Habitacional (que actualmente tiene) a uso comercial, tanto a nivel municipal como Provincial.

Como información anexa, se comenta que colindante a la propiedad se ubica un local comercial uso de Almacen.

VII ANALISIS DE VALOR:

Según Normas Internacionales de Tasación, se consideran tres Métodos de Valorización para este análisis: Según Mercado, Costo de Construcción y Renta.

Se considera solo superficie de terreno para este análisis debido a que las construcciones no poseen Recepción final, con lo cual no pueden ser tomadas en garantía por un banco.

1.-VALOR DE LA PROPIEDAD SEGUN MERCADO:

Consiste en la comparación de propiedades similares a la propiedad tasada como Oferta de Venta. Para esto, se consideran propiedades que tengan similar Normativa de Construcción ubicadas frente a Avenidas principales y/o similares superficies.

ANALISIS DE MUESTRAS (OFERTAS)														
Fecha	Fono	Dirección	Año	fono	Local	Baño	Estac.	Bod.	Total UF	Sup. Terreno	Sup. Constr.	OO.CC. UF	UF/m2 Terr.	UF/m2 Terreno
Febr-2026,	9 9072 8924	Santa Elena Sur Chicureo							5.500,00	5000,00			1,10	
Febr-2026,	9 4241 3483	Camino Santa Elena interior							4.990,00	5000,00			1,00	
Febr-2026,	9 3050 9843	Sector Liray/San Miguel							4.200,00	5000,00			0,84	
		PROMEDIO MUESTRA							4.896,67	5000,00		-	0,98	
		TASACION							5.114,00	5114,00			1,00	

REFERENCIA 1: Terreno ubicado cerca de Camino San Miguel/Camino interior Santa Elena, similar superficie de terreno, menor ubicación y potencial inmobiliario. No incluye construcciones. Sin embargo, posee factibilidad de agua potable.

REFERENCIA 2: Terreno ubicado cerca de Camino San Miguel/Camino interior Santa Elena, similar superficie de terreno, menor ubicación y potencial inmobiliario. No incluye construcciones. Sin embargo, posee derechos de agua de poso más agua rural.

REFERENCIA 3: Terreno ubicado cerca de Camino San Miguel/Camino interior Santa Elena, similar superficie de terreno, menor ubicación y potencial inmobiliario. No incluye construcciones. No posee derechos de agua ni agua rural.

El valor final según Método de comparación de Mercado es de 5.114 UF

2.- VALOR DE LA PROPIEDAD SEGÚN COSTOS DE CONSTRUCCION:

No aplicable esta metodología debido a que las superficies construidas no son factibles de tomar como garantía.

3.- VALOR DE LA PROPIEDAD SEGÚN CALCULO POR ARRIENDO:

VALOR DE RENTA		
Análisis de Rentabilidad	Renta Mensual (U.F.)	19
Rentabilidad acorde al sector: $740.000	Meses	11,00
	Renta Liquida Anual (U.F.)	204,60
	Tasa (%)	4,00%
	Valor según Renta (U.F.)	**5.115**
CANON ARRIENDO	0,09 UF/m2 UTIL	

Se consideran valores de arriendo según terreno eriazo a orilla de camino.
Valor final mensual de arriendo es de $740.000
Se consideran 11 meses de arriendo por año, existiendo un mes por año en caso de de vacancia.
Se considera una tasa de retorno del 4% por ser un terreno de uso comercial según **Renta de la propiedad**.
Bajo este análisis, el **valor final es de 5.115 UF**

VII CONCLUSIÓN FINAL

Considerando 2 de los 3 Métodos de cálculo de valor, se toma el monto final mas conservador y cuyos resultados de Método de Comparación concuerdan con el resultado por Método de Comparación.

VALOR FINAL DE TASACIÓN COMERCIAL: 5.114 UF - $202.967.756
FECHA 10/02/2026 – VALOR UF 39.688,65

Notas:

Declaro no tener ningún interés sobre la propiedad informada. Para realizar este informe, he analizado los antecedentes que he tenido a la vista, tanto impresos como digitales.

Se debe recalcar que las superficies según escritura no concuerdan con lo visto en terreno durante la visita (con fecha 05.01.2026), confirmado en la vista aérea informada dentro del informe y según plano inscrito en CBR N°48725. Se adopta superficies según este plano y se recomienda la contratación de un topógrafo para obtener la superficie exacta de la propiedad.

La propiedad estuvo afecta a expropiación según plano inscrito en CBR N°48725 . Sin embargo, estas ya fueron ejecutadas.

También, la propiedad tiene una afectación de servidumbre de paso de acueducto y tránsito. Sin embargo, esta se encuentra delimitada y fuera del uso de la propiedad.

Por otro lado, la propiedad se encuentra arrendada pero sin posibilidad de ser utilizada por el momento, ya que la napa subterránea por la cual se obtenía agua esta seca, debiendo realizar trabajos de ahondamiento del poso en aproximadamente 80 mts de profundidad para poder ser utilizado. Su costo según el arrendatario seria de $43 millones de pesos aprox.

Por último, la propiedad no posee Recepción final, con lo cual las construcciones se informan, pero no son posibles de ser valoradas, ya que no pueden ser tomadas como garantía por un Banco. Aplicando normativas, si sería posible de ser regularizadas, previa instalación de algún sistema de agua potable para poder ser habitada la propiedad.

Si bien, la propiedad tiene uso habitacional según SII, su ubicación a orilla de camino Santa Elena y conexión entre sector de desarrollo urbano Santa Elena con el resto de la comuna lo hace tener un potencial uso comercial a futuro si se subsanaran las observaciones antes señaladas.

La propiedad tiene una deuda en Tesorería por concepto de contribuciones, el cual debe ser saldado para poder realizar la transferencia de la propiedad. Valor: $ 4.418.664



PERITO JUDICIAL - ARQUITECTO
M. Pilar Larrain G – Larrainarquitectos@gmail.com – Fono 9.99499340

SERVICIOS THOMAS

COTIZACIÓN

SERVICIOS THOMAS SPA
R.U.T.:76.831.998- 7
Caletera Gral San Martin, K 24,Colina
Santiago
Giro: Ventas de aridos y Alquiler de maquinaria

FECHA	15-05-2025
N° de Provedor	
N° Cotizacion	1447-2025

Telefono: +569 56675123
Celular +56968361907
www.aridosthomas.cl

FERNANDO CID

NOMBRE SOLICITANTE	OBRA	TIPO DE ARRIENDO	CONDICIONES DE PAGO
FERNANDO CID	CAMINO SANTA ELENA CON SAN MIGUEL S/N		50 % ANTICIPO Y 50 % AL TERMINO

SOLICITADO

UNIDAD	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR NETO UNI	TOTAL
1	CONSTRUCCION DE POZO PROFUNDO DE 80 METROS EN 8 PULGADAS	1	$22.000.000	$ 22.000.000
2	INSTALACION DE BOMBA SUMERGIBLE EN 2 1/2 PULGADAS TABLERO ELECTRICO	1	$4.400.000	$ 4.400.000
3	FABRICACION DE ESTRUCTURA METALICA PARA ESTANQUE ACUMULADOR	1	$2.200.000	$ 2.200.000
4	ESTANQUE DE PLASTICO DE 10.000 LITROS CON INSTALACION	1	$4.000.000	$ 4.000.000
5	CANALIZACION DE RED DE AGUA Y ELECTRICIDAD DE 50 METROS	1	$4.000.000	$ 4.000.000
	DATOS DE TRANSFERENCIA			
	SERVICIOS THOMAS SPA			
	RUT : 76.831.998-7			
	BANCO : BCI CUENTA CORRIENTE			
	Nº 63526468			
	CORREO: IVANGEISEL@ARIDOSHOMAS.CL			
DETALLE :	DURACION DE LA OBRA 15 DIAS CORRIDOS SEGUN ACORDADO EN VISITA A TERRENO			

RESPONSABILIDAD DELCLIENTE :

SUBTOTAL NETO	$ 36.600.000
Neto	
ENVIO	
IVA 19%	$ 6.954.000
TOTAL	$43.554.000

Departamento Logistica Carlos Vergara
Departamento Tecnico Cristian Pérez

JEFE ADMINISTRATIVO
CRISTIAN PEREZ

GERENTE GENERAL
IVAN GEISEL CARVAJAL