MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA

DECRETO ALCALDICIO

AUTORIZA PAGO POR LA COMPRA DE PROPIEDAD QUE INDICA.

Esta Alcaldía decretó hoy lo siguiente:

V I S T O S:

Las facultades que me confiere la Ley Nº 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.-

Lo dispuesto en la Ley N° 21634 que Moderniza la Ley N° 19.886 y Otras Leyes, para mejorar la calidad del gasto público, aumentar los estándares de probidad y transparencia e introducir principios de economía circular en las compras del estado.

El Decreto N° 661/2024 DEL Ministerio de hacienda, que Aprueba reglamento de la Ley N° 19.886, de Bases sobre contratos administrativos de suministro y prestación de servicios, y deja sin efecto el Decreto Supremo Nº 250, de 2004, especificando y detallando las normas legales para la gestión tanto de compradores como proveedores que venden sus productos y servicios a organismos públicos.

El Decreto Alcaldicio Nº 2136 de fecha 13.08.2018 que aprueba Manual de Procedimiento de Licitaciones, Contrataciones y Adquisiciones.

Lo Dispuesto en la Ley N° 19.880 sobre procedimientos administrativos.

Decreto Alcaldicio número 3337 de fecha 15.12.2025 que aprueba el presupuesto municipal año 2026.-

Decreto Alcaldicio número 1746, de fecha 23.06.2026 que aprueba modificación presupuestaria en Concejo 006 año 2026.-

CONSIDERANDO:

1. El Memo N° 274 de fecha 30.06.2026 del Director Jurídico, en el marco de la adquisición de la propiedad raíz ubicada en “calle El Estadio N°64, Sector El Abra, comuna de Requínoa”, que se encuentra inscrito a fojas 302, número 277, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, año 2026, la que cumplirá con la finalidad de equipamiento para los vecinos del sector y en virtud del cual, el referido Director Jurídico solicita autorización para el pago del precio de la compraventa del inmueble recién singularizada.-

2. El Certificado N° 315 de fecha 22.06.2026, en que consta que la Secretaria Municipal de la I. Municipalidad de Requínoa, certifica que:

   “En Sesión Ordinaria Nº56 de Concejo Municipal de Fecha 22.06.2026, El Honorable Concejo Municipal, Aprueba por unanimidad: Celebrar compraventa entre don CRISTIAN NICOLÁS MEDINA LIZANA y don JUAN CARLOS RAMÍREZ BERRÍOS, por inmueble ubicado en calle El Estadio número sesenta y cuatro que corresponde al Lote cuatro guion A, este es resultado de la subdivisión del Lote 4 y este a su vez es resultante de subdivisión del resto de una propiedad raíz ubicado en El Abra, comuna de Requínoa, Provincia de Cachapoal, Región del Libertador Bernardo O'Higgins, de una superficie de seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados y que deslinda NORTE, tramo I-H, en quince coma cuarenta metros con calle Estado; SUR, tramo L-K, en doce coma treinta metros con Lote Cuatro-C de la misma

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/gDiKwQEExEIzDV8
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

subdivisión; ORIENTE, tramo K-I, en cuarenta y seis coma cuarenta metros con Lote Cuatro-B de la misma subdivisión; PONIENTE, tramo H-L, en cuarenta y seis coma sesenta metros Sucesión Sánchez Suazo.- Adquirieron este inmueble por escritura pública de compraventa de fecha cinco de diciembre del año dos mil veinticinco, suscrita ante don Gerardo Carvallo Castillo Notario Público Titular de la Primera Notaria de Rancagua.- EL PLANO, se encuentra agregado con el numero dos mil trescientos ochenta y ocho, al final del Registro de Propiedad del año dos mil veinticinco.- Rol matriz número 35-37 que dará origen al ROL de Avalúo asignado 35-310 de la comuna de Requínoa. El título de dominio rola inscrito a fojas trescientos dos, número doscientos setenta y siete en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año dos mil veintiséis"

3. Decreto Alcaldicio número 3337 de fecha 15.12.2025 que aprueba el presupuesto municipal año 2026.-

4. Decreto Alcaldicio número 1746, de fecha 23.06.2026 que aprueba modificación presupuestaria en Concejo 006 año 2026.-

D E C R E T O:

AUTORIZASE pago por la compra de la propiedad ubicada en calle El Estadio N°64, Sector El Abra, comuna de Requínoa", que se encuentra inscrito a fojas 302, número 277, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, año 2026, Rol de avalúo número 35-310 de la comuna de Requínoa, a nombre de Cristian Nicolás Medina Lizana y don Juan Carlos Ramírez Berríos, por la cantidad de $42.000.000.-

INSTRUYASE a la Dirección de Administración y Finanzas a realizar el pago mediante dos cheques con el siguiente detalle: cheque a nombre de **CRISTIAN NICOLÁS MEDINA LIZANA**, cedula nacional de identidad número [redacted]; por la cantidad de $21.000.000; y un segundo cheque a nombre de **JUAN CARLOS RAMÍREZ BERRÍOS**, cedula nacional de identidad número [redacted] por la cantidad de $21.000.000, los que deberán ser puestos a disposición y dejados en custodia de la Notario Sra. Paulina Valenzuela, de la segunda Notaria de Rengo, quien una vez, que esté inscrita la propiedad al nombre de la Municipalidad serán entregados a los vendedores.-

IMPUTESE el gasto a la Cuenta N° 215-29-01-901-000-000 "TERRENOS ROYALTY" – GESTIÓN INTERNA – GESTIÓN INTERNA, por un monto de $ 42.000.000 del presupuesto Municipal año vigente.-

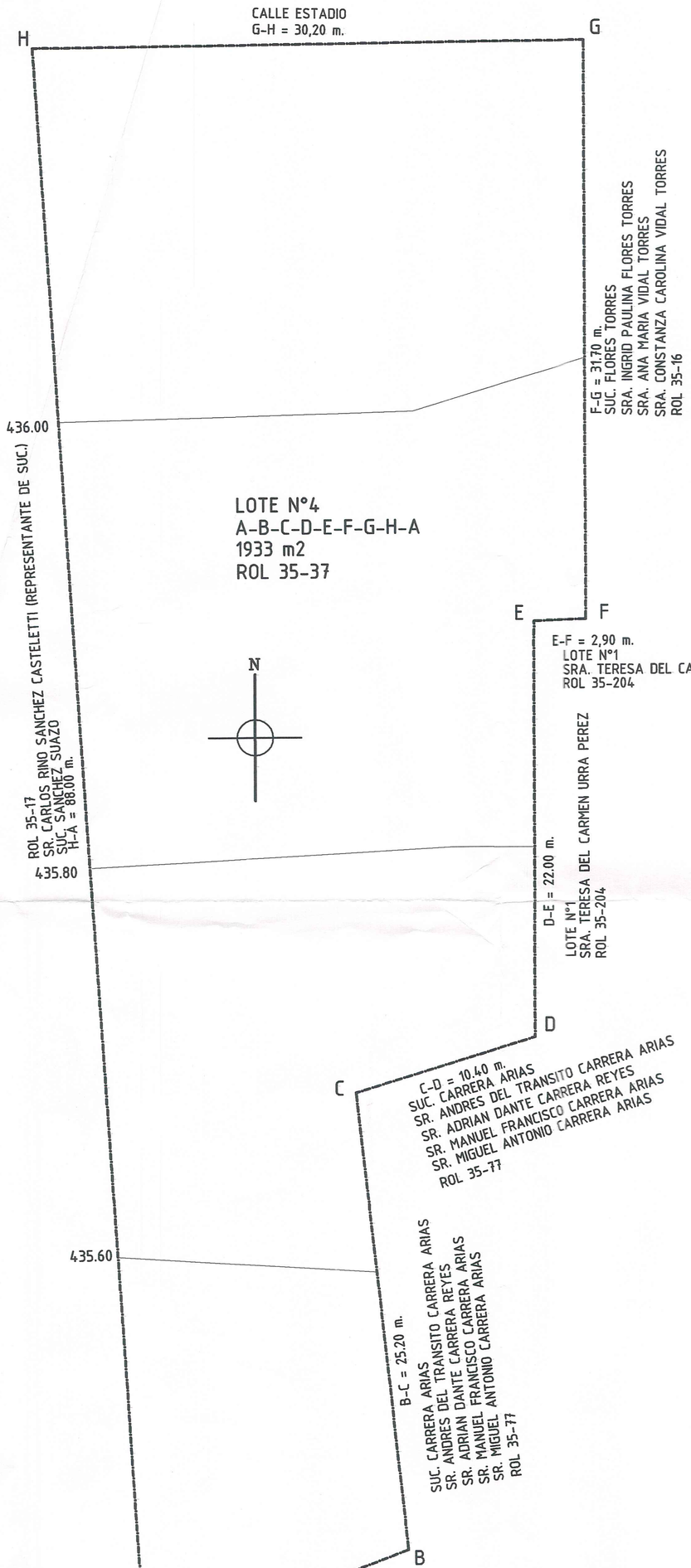
ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.

DISTRIBUCION: Alcaldía - Secretaria Municipal – Contabilidad – DAF – Jurídico.-

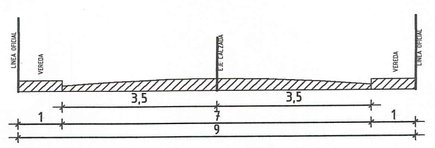
Firmado electrónicamente
WALDO VALDIVIA MONTECINOS
Alcalde

Firmado electrónicamente
MARIELA ALEJANDRA BERMÚDEZ QUEZADA
SECRETARIA MUNICIPAL (S)

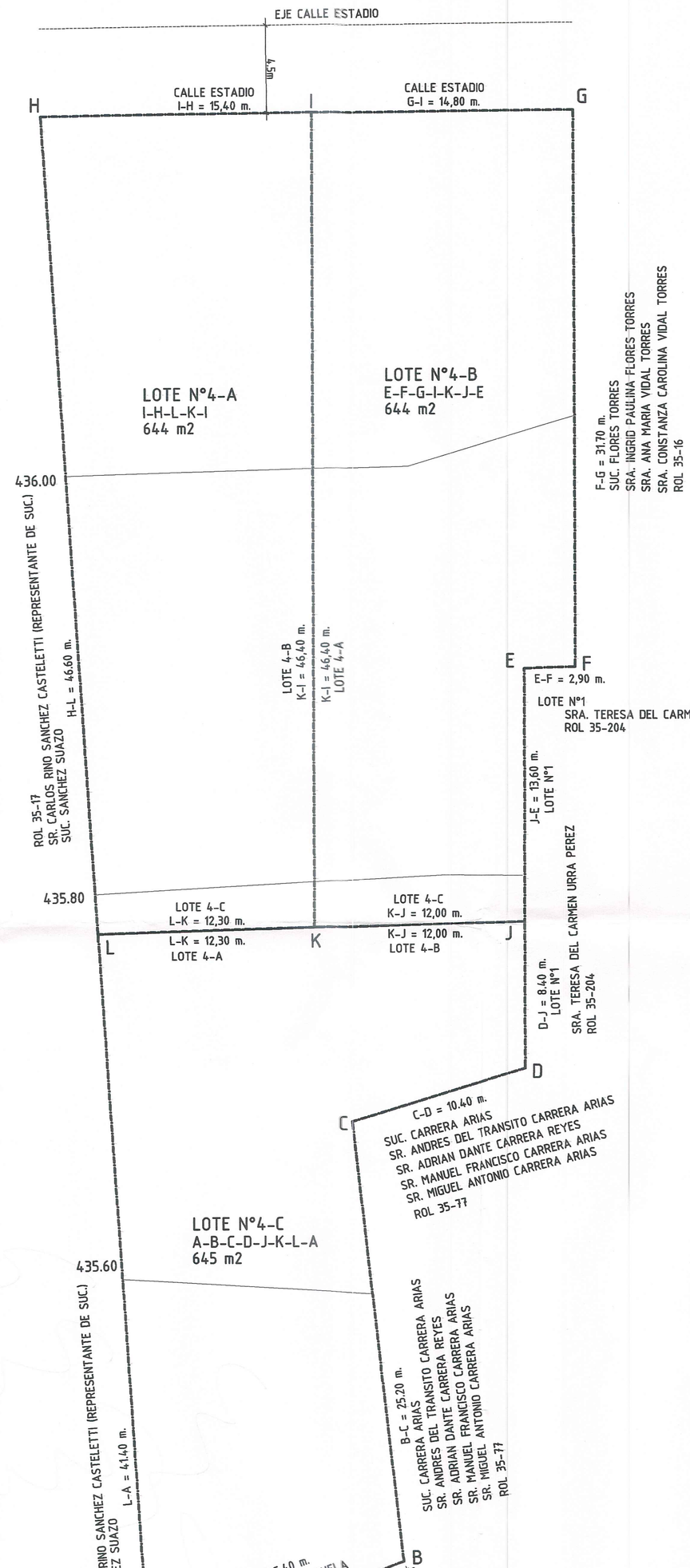
URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/gDiKwQEExEIzDV8
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.



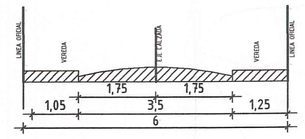
SITUACION ACTUAL
1/200



PERFIL CALLE ESTADIO
1/100



SUBDIVISION PROPUESTA
1/200



PERFIL PASAJE 12 (PASAJE VALENZUELA)
1/100

CUADRO DE SUPERFICIES

SITUACION ACTUAL

LOTE	NORTE	SUR	ORIENTE	PONIENTE	VOLUMEN	SUPERFICIE
LOTE 4	G-H: 30.20	A-B: 15.40 C-D: 10.40 E-F: 2.90	B-C: 25.20 D-E: 22.00 F-G: 31.70	H-A: 88.00	A-B-C-D-E-F -G-H-A	1933.00 M2

SITUACION PROPUESTA SUBDIVISION PREDIAL LOTE 4

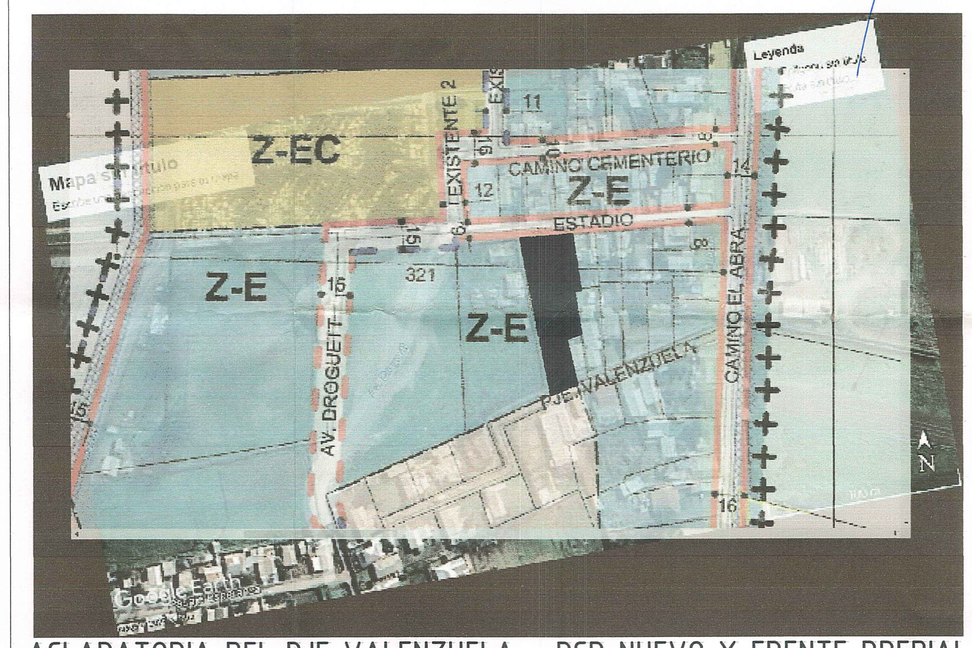
LOTE	NORTE	SUR	ORIENTE	PONIENTE	VOLUMEN	SUPERFICIE
LOTE 4-A	I-H: 15.40	L-K: 12.30	K-I: 46.40	H-L: 46.60	I-H-L-K-I	644 m2
LOTE 4-B	G-I: 14.80	E-F: 2.90 K-J: 12.00	F-G: 31.70 J-E: 13.60	K-I: 46.40	E-F-G-I-K-J-E	644 m2
LOTE 4-C	L-K: 12.30 K-J: 12.00	A-B: 15.40 C-D: 10.40	D-J: 8.40 B-C: 25.20	L-A: 41.40	A-B-C-D-J-K-L-A	645 m2

APROBACION MUNICIPAL

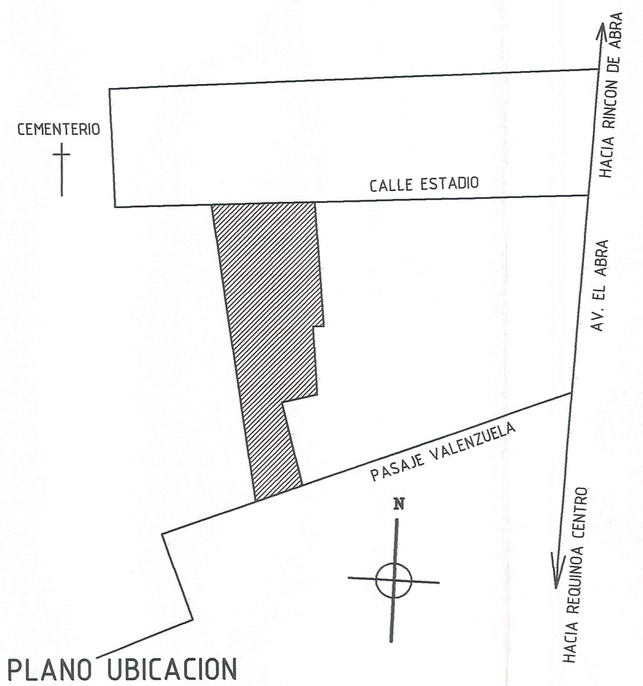
De conformidad a las disposiciones legales vigentes se aprueba el presente plano de subdivisión según resolución Nº 05 de fecha 06/05/25 - La presente aprobación autoriza al enajenacion de los lotes resultantes.

DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

DOM
Requinoa.



ACLARATORIA DEL PJE VALENZUELA - PCR NUEVO Y FRENTE PREDIAL



PLANO UBICACION
1/3000

TITULO:
SUBDIVISION PREDIAL URBANA

UBICACION:
LOTE N°4 EL ABRA - REQUINOA

ROL:
35-37

PROPIETARIO:
CARLOS RINO SANCHEZ CASTELETTI
ARQUITECTO:
ROGER TUOHY BIZJAK

FIRMAS:

ARQUITECTO

PROPIETARIO

CONTENIDO:
SITUACION ACTUAL Y PROPUESTA

LAMINA N°
1/1

ESCALA: INDICADAS

TUOHY BIZJAK ASOCIADOS
ARQUITECTOS
Emilio Valdes 73 - REQUINOA
Contacto 72 - 2552172 972184605
tbasociados1@gmail.com

INFORME DE TASACIÓN

ROL: 35 – 310

" COMUNA DE REQUINOA, REGIÓN DEL LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS"

Ibarra Arquitectos Ltda. - (+56) 9 8352 5045 – nicoibarra@gmail.com

INFORME DE TASACIÓN

SOLICITANTE : Municipalidad de Requínoa
RUT : 69.081.300-9
ROL DE AVALUO : 35-310 / ROL MATRIZ 35 - 37
INSCRIPCIÓN : REGISTRO DE PROPIEDAD FS 302 V Nº 277 DE 2026.- CBR RENGO.

Descripción	
TIPO DE BIEN	Propiedad
DIRECCION	Lote Cuatro El Abra
DESTINO SEGÚN SII	Urbano
DESTINO CIP	CIP 181 DE 27.042026 / Zona Z-E Equipamiento
AVALUO	$ 11.234.188
SUPERFICIE TERRENO	644 m2
SUPERFICIE EDIFICACIÓN	Sitio Eriazo
COMUNA	Requínoa
REGION	Región del Libertador Bernardo O'Higgins

N° TASACIÓN : 079
Motivo : Valor propiedad
Fecha : 24/05/2026
Tasador : Ibarra Alarcón, Richard Nicolás.

RESUMEN TASACIÓN

Valores de Tasación		$	UF
VALOR COMERCIAL		**30.504.633**	**754**
VALOR LIQUIDEZ	**80%**	**24.403.706**	**603**
MONTO SEGURO		**30.504.633**	**754**

Valor UF	**24 de mayo 2026**	**40.458**

UBICACIÓN MAPAS SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS.

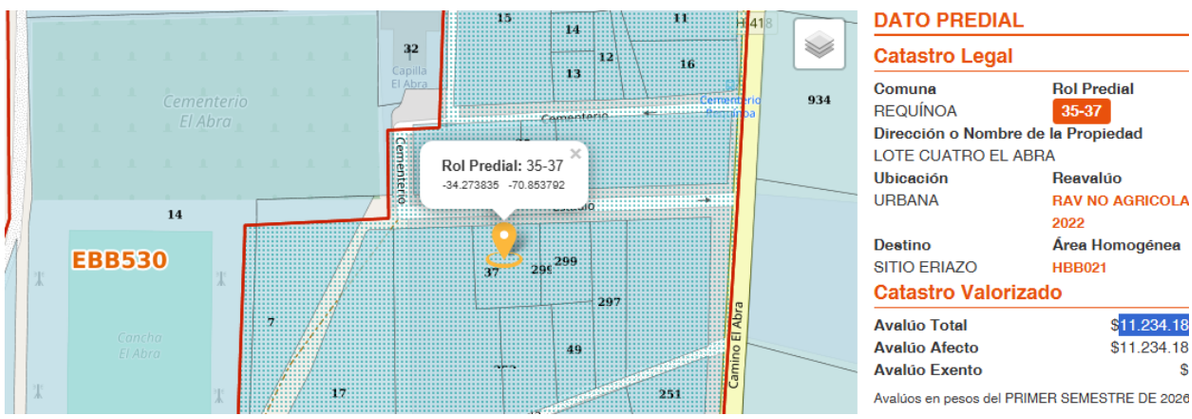


Fig. N°1, Ubicación Rol matriz de Avaluó, Servicio de impuestos internos.

DESCRIPCIÓN

Requínoa es una comuna ubicada en la región de O'Higgins, en el centro de Chile. Forma parte de la provincia de Cachapoal y se encuentra a unos 30 kilómetros al sur de Rancagua, la capital de la región.



Fig. N°2, Ubicación comuna de Requínoa.

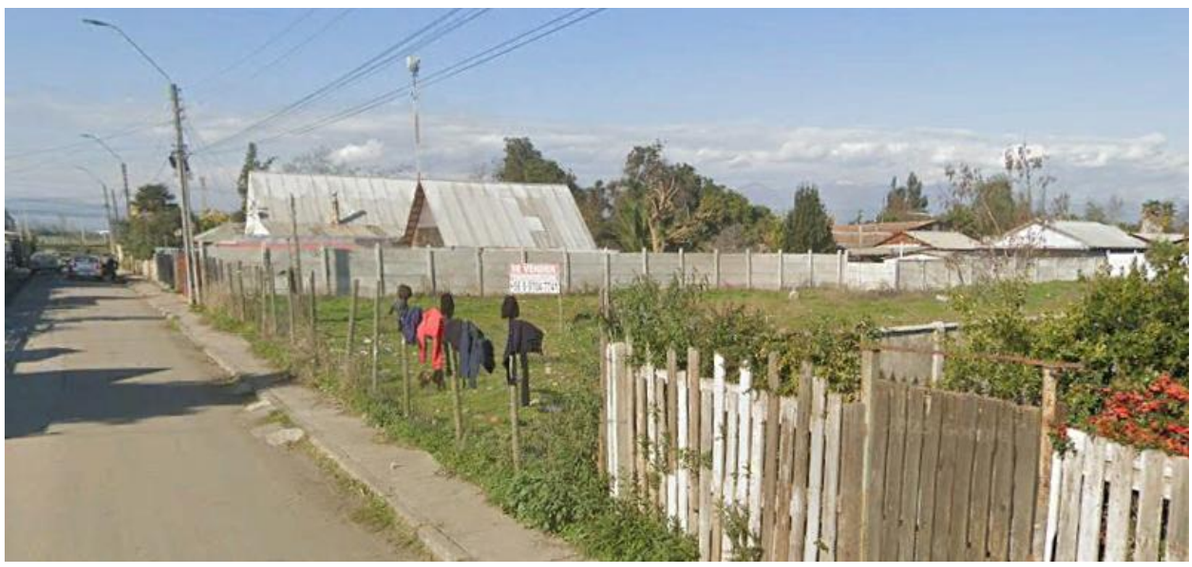


Fig. N°3, Imagen propiedad.



Fig. N°4, Imagen propiedad

APRECIACIÓN

La principal virtud del terreno es que se encuentra en el sector el Abra, cercano al cementerio, con conectividad al centro de la comuna. El terreno se encuentra en buenas condiciones, de forma y topografía regular. Cuenta con, Agua potable, alcantarillado y sistema de postación en frente para dotación de electricidad de la calle.

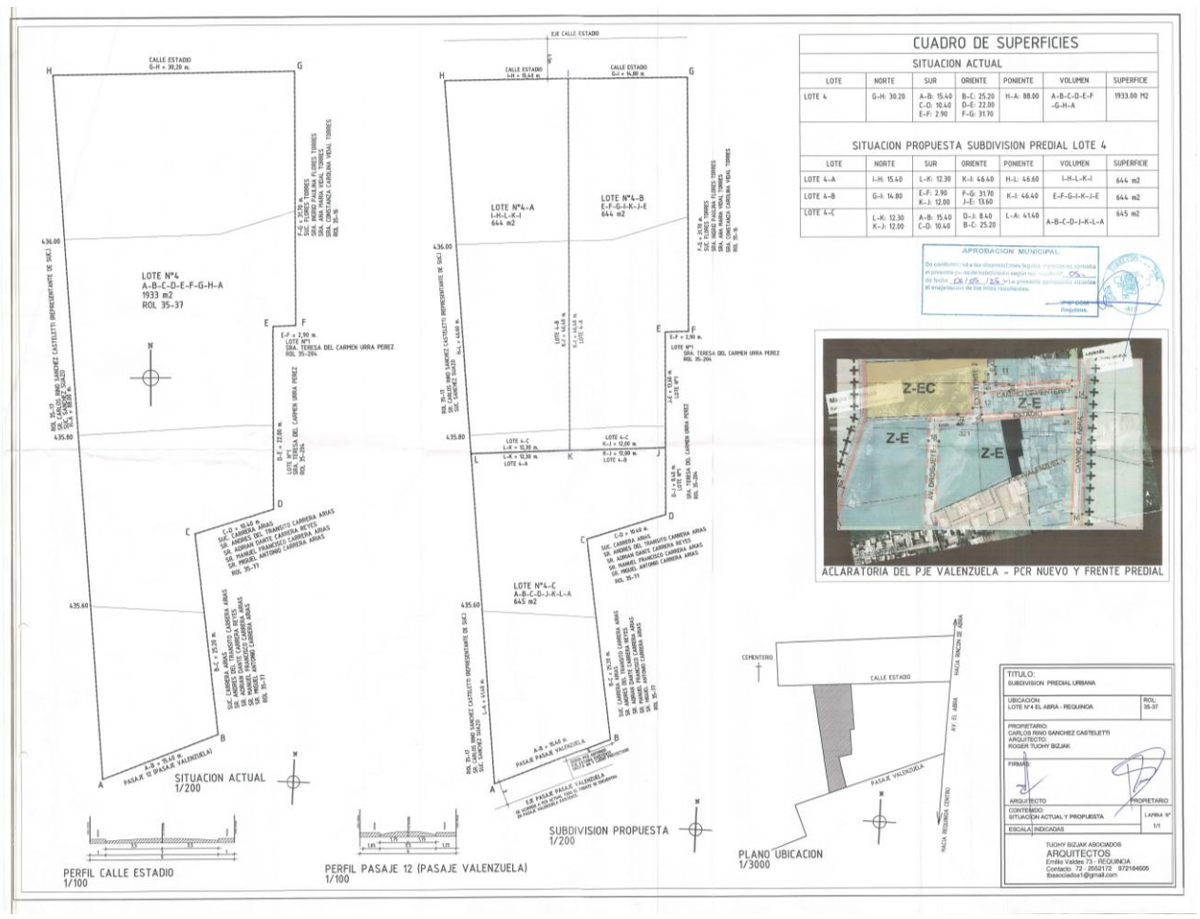


Fig. N°5, Imagen Plano Subdivisión Lote 4-A, 644 m2.

OBSERVACIONES Y LIMITACIONES

- Afecto Expropiación, Útil. Pública/Cesión : No aplica
- Afecto Servidumbre, Usufructo, Otros : No aplica.
- Recepción Final / Regularización : No
- Construcciones desmontables : No aplica.
- Edificaciones sin regularizar : No aplica.
- Construcciones con adobe o barro : No aplica.
- Limitaciones Normativas : No aplica.
- Sello de Gases Inmueble : No aplica.
- Cumple normativa ambiental : Si

1.- DESCRIPCION DEL TERRENO

- Diseño : Típico.
- Calidad general : Buena.
- Agrupamiento : Pareado y aislado
- Vistas : Buena
- Orientación : Buena
- Ubicación : Urbanizado
- Agua potable : Si.

- Alcantarillado : Si.
- Electricidad : Aéreo.

2.- PROGRAMA DEL TERRENO

- Terreno : Si
- Edificaciones : No
- Construcciones desmontables : No.

3.- CUADRO DE SUPERFICIES

A.- TERRENO

Detalle	
SUPERFICIE PREDIO	644 m2

B.- EDIFICACIONES

Detalle	
SUPERFICIE CON PERMISO DE EDIFICACIÓN	NO

Nota: Las Superficies Valorizadas se obtuvieron de planimetría y documentos revisados en el servicio de impuestos internos.

4.- ANTECEDENTES Y COMPROBANTES

- Levantamiento : No
- Certif. Informaciones Previos : CIP 181 DE 27.042026 /Zona Z-E Equipamiento
- Planos Loteo : No.
- P.R. Comunal : Aprobado.
- Antecedentes Municipales : Plano de Subdivisión
- Certificado Avalúo Fiscal : Simple
- Escrituras Compraventa y/o arriendo : No.
- Edificaciones sin regularizar : No aplica.
- Contribuciones : No aplica.

5.- ANALISIS DEL SECTOR

A.- SECTOR:

- Tipo de área : Urbana.
- Diseño : Típico.
- Uso predominante : Equipamiento
- Calidad general : Buena.
- Uso secundario : Sin antecedentes.
- Agrupamiento : 4 deslindes del terreno adosados con lotes vecinos.
- Grado consolidación : Media
- Conservación : Buena
- Tendencia desarrollo : Media
- Densidad : Media
- Cambio Uso : No aplica
- Velocidad cambio : Baja
- Edad media : 10 años
- Calidad ambiental : Media
- Accesibilidad : Buena

B.- EDIFICACION DEL SECTOR:

- Diseño : Típico.
- Calidad general : Buena.
- Agrupamiento : Aislados y pareado.

- Conservación : Buena.
- Densidad : Media.
- Uso general : Equipamiento
- Ubicación : Con conectividad.

C.- INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO:

- Grado Urbanización : Buena.
- Calidad : Buena.
- Agua potable : Red Pública.
- Alcantarillado : Red Pública.
- Aguas lluvias : N/A.
- Electricidad : Aérea.
- Gas : No
- Calzada : Hormigón, S/Solera.
- Aceras Tierra, Vereda Peatonal : Hormigón.
- Arborización : Urbana.

D.- EQUIPAMIENTO

- Comercio Comunal : > 600 mts. Suficiente.
- Servicios Comunal : > 800 mts. Abundante.
- Movilización Pública : > 100 mts. Suficiente.
- Áreas verdes: Plaza : > 200 mts. Abundante.
- Lúdico y deportivo Comunal : > 200 mts. Suficiente.
- Estacionamiento Residentes : No aplica
- Estacionamiento Visitas : No aplica

E.- RESTRICCIONES

- Cumple con disposiciones del Plan Regulador : Sí
- Limitaciones Normativas : No.
- Afecto Expropiación, Utilidad Pública o Cesión : No
- Afecto Servidumbre, Usufructo, Otros : No.
- Grado exclusividad/especialización edificación : No.
- Flexibilidad uso alternativo : No.

F.- DESCRIPCION DEL MERCADO

- Mercado Objetivo : Medio.
- Interés por el Sector : Medio.
- Oferta bienes similares : Medio.
- Actividad inmobiliaria : Medio.
- Transparencia de mercado : Medio.
- Demanda bienes similares : Medio.
- Tendencia valor : Medio.
- Riesgo obtener menor valor : Medio.
- Plusvalía a largo plazo : Medio
- Tendencia arriendos : Medio
- Velocidad de Venta : De 1 a 10 años.
- Nivel socioeconómico : Medio.
- Tendencia población : Estable.

PLAN REGULADOR DE REQUINOA

El Plan Regulador Comunal de Requínoa es un instrumento legal que define el espacio público y privado de la comuna. Este plan establece las condiciones y formas de construcción, así como los usos y actividades que se pueden desarrollar.

Características del Plan Regulador Comunal;

- Define las condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos
- Define la relación funcional entre las zonas de trabajo, habitacionales, equipamiento y esparcimiento
- Busca generar una distribución y cobertura equitativa del territorio
- Busca generar una periferia urbana resiliente al cambio climático

Bibliografía: Memoria PRC, Requínoa.



Fig. N°6: Zonificación PRC, Requínoa.

6.- ANALISIS COMPARATIVO DEL MERCADO

ANALISIS DE MUESTRAS						
DATOS PROPIEDADES	m² útiles terreno	m² útiles edificación	Observaciones	Valor Comercial	(Valor x m²	UF Valor Comercial
1. Sector Requinoa	2.440	0	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-3188618710-requinoa-el-abra-terreno-urbano-ocasion-real- JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&search_layout=map&position=2&type=item&tracking_id=283aea38-86e3-43b7-8ba2-2bca6e15508e&price_drop=not_apply	95.000.000	0,96	2.348
2. Sector Requinoa	28.000	0	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-3563577444-gran-sitio-urbanizado-en-venta-en-requinoa- JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&search_layout=map&position=1&type=item&tracking_id=d5fafa5d-dcac-4c35-9088-df6434da27d2&price_drop=not_apply	1.812.518.400	1,60	44.800
3 Sector El Abra Requinoa	100.000	0	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-3575793448-terreno-construccion-en-venta-en-requinoa- JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&search_layout=map&position=2&type=item&tracking_id=d5ad0f0f-eb4e-466c-af6d-55fa99f4f70d&price_drop=not_apply	3.843.510.000	0,95	95.000
PROMEDIO MUESTRAS OFERTA	**43.480**	**0**		**1.917.009.466,67**	**1,17**	**47.383**

AVALUOS	Cantidad	$ / m2	U.F. / m2	Valor $	Valor U.F.	Valor visado UF	Valor Seguro UF
Terreno	644	47.367	1,17	30.504.633	754	754	754
Subtotal Terrenos	644	47.367	1,17	**30.504.633**	**754**	754	754
Construcciones	-	-		-	-	-	-
Subtotal Construcciones	-	-	-	-	-	-	-
Obras Complementarias:							
No aplica							
				30.504.633	**754**	**754**	**754**

Nota:
Análisis de la naturaleza, calidad, ubicación, urbanización, constructibilidad valor y utilidad en su condición urbanística en plan regulador de la comuna y según lo regulador.

Este factor está relacionado con la oferta, cantidad de inmuebles que ofrece el mercado y la demanda, cantidad de inmuebles que solicitan los interesados. Cuando existe una demanda revelada, el valor de mercado aumenta. Contrariamente, cuando la oferta supera la demanda, los valores tienden a bajar. La oferta y la demanda deben ser analizadas en forma conjunta, entregando una opinión acerca del equilibrio o desequilibrio del mercado para el sector donde se localiza el predio.

Tabla para la calificación de la Oferta y la Demanda

Sugerencia de calificación de demanda	Rangos
Alto Interés	10 - 8
Mediano Interés	7 - 5
Bajo Interés	4 - 1

Referentes medianamente similares al bien tasado en cuanto a tipología, uso, antigüedad, estado de conservación y mercado objetivo. Se analizan los referentes en cuanto a zona de PRC, en el cual permite el uso correspondiente, ya que se debe desglosar el valor del terreno dependiendo de su acceso (calle, avenida, etc.) como también ubicación entre propiedades o propiedad esquina. Además, se analiza el valor del suelo según su ubicación, como también cada uno de sus destinos.

NOTA 1: Para entender el valor concluido del bien tasado, se debe considerar que los valores de los referentes incluyen porcentaje de descuento por cierre de negociación, lo que eleva sus valores de venta y explica su mayor índice UF/m2 en comparación con el bien tasado en general.

A continuación, se muestra una gráfica de la ubicación de estudio de los referentes;



Fig. N°7: Ubicación de referentes

La tasación se ha desarrollado, principalmente, en base al Método Comparativo de normativas, usos, plan regulador, situación actual y referentes comerciales. El Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado del bien a tasar. El Valor de Mercado del bien es “el precio más probable, referido a la fecha de la tasación, que el bien podría alcanzar en un mercado abierto y competitivo, actuando compradores y vendedores de forma prudente, según su propio interés, con conocimiento del mercado y sin motivaciones por estímulos indebidos”.

Tasador: Ibarra Alarcón, Richard Nicolás

RICHARD NICOLAS IBARRA ALARCON
Firmado digitalmente por RICHARD NICOLAS IBARRA ALARCON
Fecha: 2026.05.25 07:02:41 -04'00'

7.- ANEXOS.

- **Certificado de avalúo fiscal detallado**
- **Escritura de la propiedad**
- **Patente de Arquitecto municipal del Tasador**
- **Certificado de inscripción Tasador MINVU**

COPIA AUTORIZADA
Conservador de Bienes Raíces de Rengo

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

Conservador de Bienes Raíces de Rengo certifica que la copia de la inscripción de fojas 302 número 277 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2026, adjunta al presente documento, está conforme con su original

Conservador de Bienes Raíces de Rengo.-
Portales 102 A.-
Registro de Propiedad Fs 302 Nro 277-2026.-
Cantidad páginas documento (incluida la presente): 3
Carátula Nro 388365.- Código retiro 19da3
Certificado Nro 1235402102.-
Rengo, 04 de Febrero de 2026.-

VERIFICAR DIRECTAMENTE EN
CERTIFICADO Nº
1235402102
JUAN RAúL CRISTI LEóN
WWW.FOJAS.CL

Nro Certificado 1235402102.-
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excma. Corte Suprema.-
Certificado Nro 1235402102.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

Firmado digitalmente por:JUAN RAUL CRISTI LEON
Fecha: 06.02.2026 13:30 Razón: Conservador de Bienes Raices
Ubicación: Rengo

CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE RENGO
JUAN RAúL CRISTI LEóN
Copia Autorizada Fs 302 Nro 277 de 2026, Registro de Propiedad.

Nº 277

COMPRAVENTA

MEDINA LIZANA CRISTIAN NICOLAS Y OTRO

-

SANCHEZ CASTELETTI CARLOS RINO

Repertorio 377
FR 45738
C 388365
MVARGAS

Rengo, cuatro de Febrero del año dos mil veintiséis.- En escritura pública de fecha cinco de Diciembre del año dos mil veinticinco, otorgada ante el Notario Público Titular de la Primera Notaría de Rancagua, Gerardo Carvallo Castillo, consta que CRISTIAN NICOLÁS MEDINA LIZANA, [redacted] Requínoa; y JUAN CARLOS RAMÍREZ BERRIOS, [redacted] de Requínoa, COMPRARON a Carlos Rino Sánchez Casteletti, [redacted] para sí, en común y por iguales partes, un inmueble ubicado en Calle El Estadio número sesenta y cuatro, que corresponde al LOTE NÚMERO CUATRO-A, resultante de la subdivisión del Lote Cuatro, y éste a su vez resultante de la subdivisión del resto de una propiedad raíz ubicada en El Abra, comuna de REQUÍNOA, Provincia de Cachapoal, Región del Libertador Bernardo O`Higgins, de una superficie de seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados, y que deslinda: NORTE, tramo I-H, en quince coma cuarenta metros con calle Estado; SUR, tramo L-K, en doce coma treinta metros con Lote Cuatro-C de la misma subdivisión; ORIENTE,

CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE RENGO
JUAN RAúL CRISTI LEóN
Copia Autorizada Fs 302 Nro 277 de 2026, Registro de Propiedad.

tramo K-I, en cuarenta y seis coma cuarenta metros con Lote Cuatro-B de la misma subdivisión; PONIENTE, tramo H-L, en cuarenta y seis coma sesenta metros Sucesión Sánchez Suazo.- LOS TÍTULOS ANTERIORES DE DOMINIO rolan a fojas treinta y nueve número treinta y cinco del Registro de Propiedad del año dos mil diecinueve y, además, a fojas mil doscientos sesenta y cinco número mil doscientos uno del Registro de Propiedad del año dos mil diecinueve.- El PRECIO de la compraventa fue la cantidad de treinta y cinco millones de pesos ($35.000.000.-), que se declaró pagado.- PLANO se encuentra agregado con el número dos mil trescientos ochenta y ocho, al final del Registro de Propiedad del año dos mil veinticinco.- Minuta y Certificado de Número Municipal agrego con los números 209 y 210, al final del Registro de Propiedad de dos mil veintiséis.- No registra deuda de contribuciones.- Rol Matriz número 35-37.- ROL DE AVALÚO ASIGNADO NÚMERO 35-310 Requínoa.- Requirió: Juan Carlos Ramírez Berrios.- Doy fe.-

CERTIFICO: Que la presente copia es testimonio fiel de su original Rengo, 04 de Febrero del año 2026.-



Certificado emitido con Firma Electronica Avanzada.-
Ley Nro 19.799 - Autoacordado de la Excma Corte Suprema de Chile.-
Cert Nro 1235402102, Carátula Nº 388365.- Código retiro 19da3
Verifique validez en www.fojas.cl





MUNICIPALIDAD DE
REQUÍNOA

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

C.I.P. N° 181_2026

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

REGIÓN: SEXTA

■ URBANO ☐ RURAL

CERTIFICADO N°
181
FECHA
27/04/2026
SOLICITUD Nº
181
FECHA
22/04/2026

JUAN CARLOS RAMIREZ BERRIOS

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		CALLE DEL ESTADIO			
LOTEO		MANZANA		LOTE	4-A
ROL S.I.I. N°	35-310	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°			64

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO		FECHA	
PLAN REGULADOR COMUNAL	PLAN REGULADOR COMUNAL DE REQUINOA	FECHA	08/11/2024
PLAN SECCIONAL		FECHA	
PLANO SECCIONAL		FECHA	

ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO					
■	URBANA	☐	EXTENSION URBANA	☐	RURAL

3. DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	
DECRETO O RESOLUCION Nº	
FECHA	

4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.) SI ☐ NO ■

5 NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	Z-E ZONA EQUIPAMIENTO

USOS DE SUELOS PERMITIDOS:

1. Residencial: Vivienda, Hogares de Acogida, Hospedaje.
2. Equipamiento: Científico; Comercio (excepto terminales de distribución, estaciones o centros de servicio automotor, quintas de recreo, cabaret y discotecas); Culto/Cultura; Deporte (excepto autódromos); Educación (excepto centros de rehabilitación conductual); Esparcimiento (excepto parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos); Salud (excepto cementerios y crematorios); Seguridad (excepto cárceles y centros de detención); Servicios; Social.
3. Infraestructura: Infraestructura Transporte (excepto terminales de vehículos y depósitos de vehículos); Infraestructura Sanitaria (excepto las calificadas como molestas, insalubres, contaminantes, o peligrosas).
4. Area Verde: permitidas según Artículos 2.1.30 y 2.1.31 OGUC.
5. Espacio Público.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

1. Infraestructura Energética.
2. Actividades Productivas.

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.		SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
500,00 m²	250 Habitantes/Hectárea	15,00 m		Aislado, Pareado y Continuo	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES		RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
1,6	0,8			70°	N.T.N.
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS		OCHAVOS	
ARTICULO 2.6.2 O.G.U.C.	ARTICULO 2.6.3 O.G.U.C.	ALTURA	% TRANSPARENCIA	4 m	
		2,00 m			

MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA

C.I.P. N° 181_2026

CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art..2.2.5. N° 2 O.G.U.C.)				**2:1**
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS				
USO DE SUELO			**ESTACIONAMIENTOS VEHICULOS**	**ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS**
RESIDENCIAL		Vivienda	1 por vivienda; +1 cada 5 para visitas en edificaciones colectivas destinadas a vivienda.	No se exige.
		Hogares de Acogida	1 cada 60 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Locales de Hospedaje	1 cada 100 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Todas las actividades o destinos de esta clase de equipamiento.	1 cada 150 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	COMERCIO	Centro comercial, grandes tiendas, supermercados, centros y terminales de distribución mercados, ferias agrícolas, similares.	1 cada 50 m2 de superficie edificada +1 estacionamiento de 30 m2 para vehículos de carga cada 500 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Locales de venta de automóviles y/o maquinarias	1 cada 75 m2 de superficie edificada +1 estacionamiento de 30 m2 para vehículos de carga cada 500 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Locales de venta de materiales de construcción.	1 cada 60 m2 de superficie edificada +1 estacionamiento de 30 m2 para vehículos de carga cada 500 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Estación de servicio automotor, centro de servicio automotor.	1 cada 10 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Restaurantes, discotecas, quintas de recreo y similares.	1 cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	CULTO/CULTURA	Templos, santuarios, y otros locales de culto.	1 cada 20 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Centro cultural, museo, biblioteca, casa de la cultura, sala de exposiciones, galeria de arte.	1 cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Teatro, cine, sala de conciertos, sala de espectáculos, auditorio, centro de convenciones.	1 cada 20 m2 de superficie edificada.	1 por cada 5 estacionamientos para vehículos.
	DEPORTES	Todas las actividades o destinos de esta clase de equipamiento.	1 cada 20 m2 de superficie edificada.	1 por cada 3 estacionamientos para vehículos.
	EDUCACION	Educación	1 por cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada estacionamiento para vehículos
	ESPARCIMIENTO	Recintos abiertos para picnic	1 por 100 m2 de terreno	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Parque de entretenciones	1 por 200 m2 de terreno.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	SALUD	Todas las actividades o destinos de esta clase de equipamiento.	1 por cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	SEGURIDAD	Todas las actividades o destinos de esta clase de equipamiento.	1 por cada 75 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	SERVICIOS	Oficinas en general, bancos, servicios financieros, AFP, ISAPRES, compañías de seguros, centros y consultas médicas u odontológicas, centros de pago, notarías, servicios públicos y similares.	1 por cada 20 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Academias de disciplinas u oficios diversos, servicios de reparación de objetos diversos, peluquerías, pedicuro y similares, todos de más de 50 m2 de superficie edificada.	1 por cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Talleres artesanales sobre los 100 m2 de superficie edificada.	1 por cada 100 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	SOCIAL	Todas las actividades o destinos de esta clase de equipamiento.	1 por cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Plantas de revisión técnica.	5 por cada línea de atención.	1 por cada 5 estacionamientos para vehículos.
		Todas las actividades o destinos de este uso, excepto plantas de revisión técnica.	1 por cada 100 m2 de superficie edificada, con un mínimo de 5.	1 por cada estacionamiento para vehículos
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE, SANITARIA Y ENERGETICA		Terminal de buses y locomoción colectiva.	2 por cada andén.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.

AREA DE RIESGO	AREA DE PROTECCION	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL
☐ SI ■ NO	☐ SI ■ NO	☐ SI ■ NO	☐ SI ■ NO
(ESPECIFICAR)	(ESPECIFICAR)	(ESPECIFICAR)	(ESPECIFICAR)

MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA

C.I.P. N° 181_2026

5.2 LINEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VIA	
CALLE DEL ESTADIO		VIA DE SERVICIO	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	VARIABLE (8 a 9 m)	ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA

POR CALLE		TIPO DE VIA	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA

POR CALLE		TIPO DE VIA	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA

POR CALLE		TIPO DE VIA	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDÍN
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA

5.3 AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)	☐ SI	■ NO
PARQUE ☐	VIALIDAD ☐	ENSANCHE ☐
		APERTURA ☐
DE LAS SIGUIENTES VIAS		
GRAFICACION DEL AREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA CON INDICACION DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque / vialidad)		

MUNICIPALIDAD DE
REQUÍNOA

C.I.P. N°
181_2026

PERFIL DEL ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (Art. 2.2.4)

OBRAS DE URBANIZACION DE LAS AREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)

	PLANOS O PROYECTOS
☐	Pavimentación
☐	Agua Potable
☐	Alcantarillados de Aguas Servidas
☐	Evacuación de Aguas Lluvias
☐	Electricidad y/o Alumbrado Público
☐	Gas
☐	Telecomunicaciones
☐	Plantaciones y obras de ornato
☐	Obras de defensa del terreno
☐	Otros (especificar)

6.- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	☐ SI	☐ NO	RECIBIDA	☐ SI	☐ NO	GARANTIZADA	☐ SI	☐ NO

7.- DOCUMENTOS ADJUNTOS

☐ PLANO DE CATASTRO ☐ PERFILES DE CALLES ☐ ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL I.P.T.

NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente instrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

8.- PAGO DE DERECHOS				$3494.-
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)	N°		FECHA	
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	593	FECHA	22/04/2026

MARIELA BERMUDEZ QUEZADA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR
DERECHO MUNICIPAL PAGADO POR INTERNET
INGRESO N [redacted]

RICHARD NICOLAS IBARRA ALARCON NOMBRE	[redacted] R.U.T.
[redacted] DIRECCION	
PATENTES PROFESIONALES TRIBUTO O MULTA POR INFRACCIÓN	**1ER. SEMESTRE 2026** PERIODO
[redacted] R.O.L.	**02/01/2026** FECHA EMISIÓN

CONCEPTO:
83641 ARQUITECTO

*****SOLO DOMICILIO POSTAL*****

Transacción. Nº 1695734	PLAZO PARA PAGAR	**02/02/2026**	
IMPUESTOS	VALORES		
Cont.Patente	34.908		0782180 1990536 **PAGADO** 21/01/2026
SUB TOTAL	34.908		**34.908.-**
I.P.C.			PAGO CAJA 78
INTERESES			3416931
TOTAL	**34.908**		0038050
PATCOM UNIDAD	**INTERNET** LIQUIDADOR	**INTERNET** EMISOR	

PAGO DE DERECHOS POR INTERNET
78
I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

Impresión de Boletín Internet Trans. 1695734 - 12:43 - 21/01/2026 Caja 78 PAGADO

RESOLUCIÓN ELECTRONICA

RATIFICADA 19.06.2025

DEJA SIN EFECTO, AUMENTA DE CATEGORÍA Y ACTUALIZA EN EL REGISTRO NACIONAL DE CONSULTORES DEL MINVU AL PROVEEDOR RICHARD NICOLÁS IBARRA ALARCÓN R.U.T. [redacted] DE LA REGION DE VALPARAISO.

VALPARAÍSO, 09 JUN. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA Nº 1442

VISTOS:

a) Lo dispuesto en la Ley N° 16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el D.L. N° 1305 que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el D.S. N° 397 (V. y U.) Reglamento Orgánico de las Secretarias Regionales Ministeriales;

b) El D.S. N°135 (V. y U.) de 1978 y sus modificaciones, el cuál aprueba el Registro Nacional Consultores del Minvu;

c) Resolución Exenta N°350 de fecha 10.02.2025, que inscribió al proveedor Sr. **RICHARD NICOLÁS IBARRA ALARCÓN R.U.T.** [redacted] el Registro Nacional de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

d) La solicitud de inscripción de fecha 17.03.2025 acompañada de toda la documentación necesaria, presentada por el Arquitecto Sr. **RICHARD NICOLÁS IBARRA ALARCÓN R.U.T.** [redacted] ara aumentar de categoría su inscripción en el Rubro 1906 Tasaciones en el Registro Nacional de Consultores del Minvu;

e) El Informe Técnico N°080 de fecha 19.05.2025, el cual determina que el consultor reúne los requisitos necesarios para su inscripción;

f) Ley Nª 19.799, sobre Documentos Electrónicos, Firma Electrónica y servicios de certificación de dicha firma;

g) La Resolución Nº 7 de 2019 y N° 14 de 2023, respectivamente, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del trámite de Toma de Razón, y que determina los montos en unidades tributarias mensuales, a partir de los cuales los actos que se individualizan quedarán sujetos a Toma de Razón o Controles de Reemplazo cuando corresponda;

h) Decreto N°22 de fecha 06.05.2022, que designa en el cargo de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en la Región de Valparaíso.

CONSIDERANDO:

Que analizados los antecedentes presentados por el consultor individualizado en el visto c) se ha verificado que este cumple con los requisitos establecidos en el D.S. N°135 de 1978, razón por la cual procedo a dictar lo siguiente:

R E S O L U C I Ó N:

1. Déjese sin efecto Resolución Exenta N°350 de fecha 10.02.2025 del visto c) de la presente resolución.

2. Auméntase de categoría al proveedor Sr. **RICHARD NICOLÁS IBARRA ALARCÓN R.U.T** [redacted] en el Registro Nacional de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en las siguientes especialidades y subespecialidades.

RUBRO	ESPECIALIDAD	CÓDIGO	SUBESPECIALIDAD	CATEGORÍA
Estudios de Proyectos	Otros Estudios	1906	Tasaciones	Primera

3. Actualízase a el proveedor Sr. **RICHARD NICOLÁS IBARRA ALARCÓN R.U.T.** [redacted] en el Registro Nacional de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en las siguientes especialidades y subespecialidades.

RUBRO	ESPECIALIDAD	CÓDIGO	SUBESPECIALIDAD	CATEGORÍA
Estudios Generales	Otros Estudios	1500	Estudios de Medio Ambiente	Tercera
		1501	Estudios Ecológicos	Tercera
		1502	Estudios Estadísticos	Tercera
		1503	Catastros de Recursos	Tercera

RATIFICADA 19.06.2025

Estudios de Proyectos	Ingeniería	1601	Estructuras	Tercera
	Arquitectura	1700	Diseño de Viviendas	Tercera
		1701	Edificios Públicos	Tercera
		1702	Edificios Industriales	Tercera
		1703	Patrimonio Histórico	Tercera
		1704	Arquitectura Paisajista	Tercera
	Urbanismo	1800	Planos Reguladores Comunales, Intercomunales y Regionales	Tercera
		1801	Planos seccionales	Tercera
		1802	Estudio tránsito urbano	Tercera
		1803	Subdivisiones y loteos	Tercera
	Otros Estudios	1900	Geomensura y topografía	Tercera
		1902	Aerofotogramétricos	Tercera
		1903	Especifiacaciones Técincas	Tercera
		1904	Cubicaciones, Estudio de Costos y Presupuesto	Tercera
		1907	Capacitación Vivienda	Tercera
		1908	Tratamiento de Residuos Sólidos y Líquidos	Tercera
		1909	Aislamiento Térmico	Tercera
		1910	Resistencia al fuego de los materiales	Tercera
		1911	Prevención de incendios	Tercera
		1913	Climas Artificiales	Tercera
		1914	Instalación domiciliaria de agua potable	Tercera
		1915	Instalación domiciliaria de alcantarillado	Tercera
		1916	Instalaciones domiciliarias de gas	Tercera
		1917	Otras instalaciones Domiciliarias	Tercera
		1918	Diseño Gráfico Industrial y Publicidad	Tercera
Estudios de Administración	De Obras	2100	Inspección Técnica de obras y procesos	Tercera
		2101	Auditorias, proyectos, programación de obras	Tercera
		2102	Inspección Parques/Jardines	Tercera
Prestaciones de Asistencias Técnica	Gestión de proyectos habitacionales	2200	Diseño de Proyectos	Tercera
		2201	Inspección de Obras	Tercera
		2203	Asesoría a la contratación de obras.	Tercera
	Habilitación Social	2300	Organización Social	Tercera
		2302	Asesoría Técnica para el mejoramiento habitacional	Tercera

4. La inscripción en el registro tendrá vigencia de seis años a contar de la fecha de la presente resolución, y otorga al prestador la facultad de operar en todo el país. Se deja constancia que de conformidad a lo establecido en el inciso 2 y 3 del artículo 23 del D.S. N° 135, (V. y U.), de 1978, la presente inscripción tendrá el carácter de provisorio hasta que el Director del Registro las ratifique. En virtud de ello, mientras se encuentre pendiente dicha ratificación, el consultor podrá optar a contratos exclusivamente en la Región de Valparaíso, sin perjuicio que dicha ratificación debe materializarse antes de suscribir el respectivo contrato. Una vez ratificada la inscripción, esta tendrá el carácter definitivo y será válida para todo el territorio del país.

5. Notifíquese mediante carta certificada, la presente Resolución a la empresa individualizada en el resuelvo 1, informando que le asiste un plazo de cinco días desde la notificación de dicho acto administrativo para interponer los recursos de reposición y jerárquico en su contra, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 59 y siguientes de la Ley 19.880, sin perjuicio del recurso extraordinario de revisión establecido en el artículo 60 de la citada ley y de otros que el interesado pueda considerar oportunos.

BELEN PAREDES CANALES
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

HRT/XCS/XVM/KCF **RATIFICADA 19.06.2025**

DISTRIBUCIÓN:

- RICHARD NICOLÁS IBARRA ALARCÓN - NICOIBARRA@GMAIL.COM
- SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO
- OFICINA DE PARTES

Ley de Transparencia Art 7.G

Firmado por Belén Francisca Paredes Canales Fecha firma: 09-06-2025 9:16:46

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes timbre y folio de verificación: Folio: 1442 Timbre: UHLAYBYFHHUFALL En: https://validoc.minvu.cl

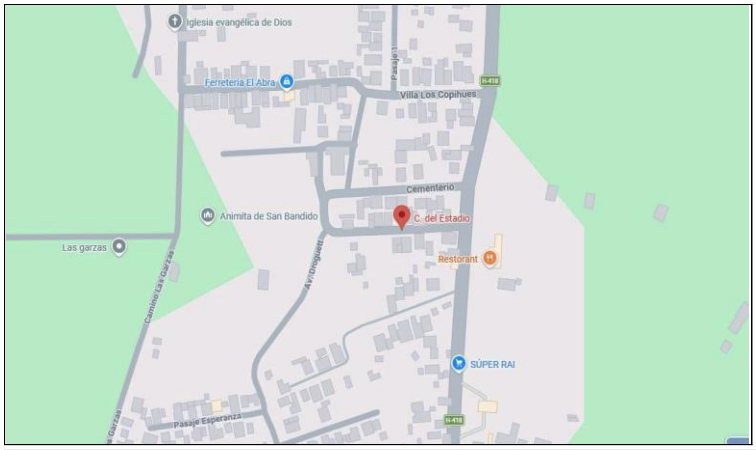
INFORME DE TASACIÓN
PARTICULAR

N° SOLICITUD	423v2
FECHA DE VISITA	21-05-2026
UF	$ 40.441,84
FECHA DE INFORME	21-05-2026

BIENES RAÍCES URBANOS

CLIENTE	Ilustre Municipalidad de Requínoa	ANTIGÜEDAD	± 0 años
RUT CLIENTE	69.081.300-9	VIDA UTIL	± 0 años
PROPIETARIO	Cristian Nicolás Media Lizana / Juan Carlos Ramírez Berrios	AVALUO	-
RUT PROPIETARIO	[redacted]	ACOGIDA	O.G.U.C.
DIRECCIÓN PROPIEDAD		SELLO VERDE	NO PROCEDE
LOTEO O CONJUNTO		COPROPIEDAD	NO
ROL DE AVALUO	35-310	OCUPANTE	SIN OCUPANTE
COMUNA	Requínoa	TIPO DE BIEN	OTRO
REGION	Libertador General BernardoO'Higgins	DESTINO SEGÚN SII	SITIO ERIAZO
SECTOR	URBANO	P. DE EDIFICACION	-
TASADOR	Ignacio Arturo Labra Soto	RECEPCION FINAL	-
RUT	[redacted]	EXPROPIACION	NO
EMPRESA	y Asociados Ltda.	VIVIENDA SOCIAL	NO
RUT	77.473.705-7	C. DE ADOBE	NO

PLANO DE UBICACIÓN



FACHADA PRINCIPAL



ADVERTENCIAS / COMENTARIOS

COMENTARIOS DEL TASADOR:

•Se realiza visita completa a propiedad, tanto a exterior como interior.

•En caso de presentar este informe en alguna entidad de tipo financiero es probable que el valor se vea afectado de acuerdo con los criterios de la entidad.

VALORACIÓN

SUPERFICIES Y VALORACION	Obser.	SUP. (m²)	$/m²	UF/m²	TOTAL ($)	TOTAL (UF)
Terreno	-	644,00	83.715	2,07	53.912.208	1.333
Sub total Terreno (A)		**644,00**	**83.715**	**2,07**	**53.912.208**	**1.333**

Edificación	Clase	Año	Estado	Sit.Leg	Sup	$/m2	uf/m2	Total $	Total UF
Sub total Edificación (B)									
Obras Complementarias									
Sub total obras complementarias (C)									

VALOR COMERCIAL (A+B+C)	**$ 53.912.208**	**UF 1.333**

Tasador: Ignacio Labra Soto
www.tasadorpropiedades.cl

Firma y Timbre

1.- ANTECEDENTES GENERALES

1.1.- DESCRIPCION

El presente informe corresponde a la tasación de un terreno ubicado en calle El Estadio, entre camino El Abra y Av. Droguett, comuna de Requínoa.
El terreno presenta una forma regular y proviene de la subdivisión del lote 4, conformado por tres lotes en total. El lote objeto de tasación corresponde al N° 4A, con una superficie de 644,00 m².
De acuerdo con el certificado de avalúo fiscal, el predio figura como sitio eriazo.
La propiedad se encuentra dentro del área urbana de la localidad de El Abra, en un entorno de baja densidad, donde los predios colindantes corresponden principalmente a viviendas de hasta un piso de altura.

1.2.- COMPROBACIONES REALIZADAS

DOCUMENTACIÓN ANALIZADA Y DOMINIO DE LA PROPIEDAD

CERTIFICADO DE PERMISO DE EDIFICACIÓN	NO	S/antecedentes
CERTIFICADO DE RECEPCIÓN FINAL	NO	S/antecedentes

ESCRITURA

FOJAS	NUMERO	AÑO
302	277	2026

La valoración se ha realizado considerando que el inmueble se encuentra libre de cargas, arrendamientos o cualquier otra limitación a su valor, distintas de las consideradas en el presente informe.

1.3.- EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO

La propiedad se encuentra ubicada en calle del Estadio, entre camino El Abra y avenida Droguett, comuna de Requínoa. Las vías antes mencionadas, aseguran la conectividad con el resto de la ciudad, tanto en transportes públicos como privados, así como el acceso a toda la escala de comercios y servicios que esta zona ofrece.

1.4.- URBANIZACION

La propiedad se encuentra fuera del area urbana de la comuna de Requinoa, por lo que solo cuentra (agua potable, electricidad). El sistema de evacuación de aguas servidas es particular.

1.5.- NORMATIVA

En la comuna de Requínoa, actualmente está vigente el plan regulador, el cual indica que la propiedad está ubicada en la zona Z-E (Zona de Equipamiento). Superficie predial mínima: 500,00 m2; Coeficiente de ocupación de suelo: 0,80; Coeficiente de constructibilidad: 1,60; Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo; Altura de edificación: 15,00 metros; Densidad Maxima: 250 hab/ha.

2.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

2.1.- PROGRAMA

-

2.2.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS (ESTRUCTURA E INSTALACIONES)

Estructura		Instalaciones:	
Fundacion:	-	Electricidad:	-
Estructura:	-	Ascensores:	-
Fachada:	-	Agua Caliente:	-
Puerta y ventanas:	-	Calefacción:	-
Entre piso:	-	Climatización:	-

2.1-EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO

-

3.- MERCADO, TENDENCIAS Y EXPECTATIVAS

Oferta-Demanda:

El valor de la propiedad se ubica en el *promedio* referencial, para terrenos, ubicados en el misma comuna, con valores punta entre las **2,5 uf/m2 a las 0,98 uf/m2** UF. Esta situación se genera específicamente por su orientación, nivel de terminaciones, obras anexas y superficies asociadas.

4.- VALORACIÓN

4.1.- VALOR DE RENTA

El valor de renta representa la capacidad del bien que se tasa de generar ingresos durante su vida útil. Corresponderá a la valoración resultante de la tasa exigida por concepto de arriendo para inversión.
La tasa de descuento, aparte de actualizar los flujos, incorpora el factor de riesgo como aquella mayor o menor probabilidad de desarriendo de la propiedad.

Renta Mensual	Meses	Renta Líquida Anual	Tasa	Valor de Renta
	11		6,00%	

5.- TERRENO

5.1.- DESLINDES

Norte (mts)	15,40	Descripción:	Con calle Estadio
Sur (mts)	12,30	Descripción:	Con sitio vecino
Oriente (mts)	44,60	Descripción:	Con sitio vecino
Poniente (mts)	46,40	Descripción:	Con sitio vecino

5.2.- DESCRIPCIÓN

Sitio de formar regular y plano. Tiene 15,40 de frente y 12,30 metros de fondo. **MEDIDAS OBTENIDAS DE PLANO DE SUBDIVISIÓN APROBADO POR LA DIRECIÓN DE OBRAS DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE REQUINOA.**

6.- VALORACIÓN COMERCIAL DE LA PROPIEDAD

TERRENO	Uso y Goce	SUP m²	Valor $/m²	Valor UF/m²	SUBTOTAL ($)	SUBTOTAL (UF)
Terreno	SI	644,00	83.715	2,07	53.912.208	1.333,08
TOTAL		644,00	83.715	2,07	53.912.208	1.333,08

EDIFICACIÓN	Clase	Año	Estado	S. Municipal	SUP m²	Valor $/m²	Valor UF/m²	SUBTOTAL ($)	SUBTOTAL (UF)
TOTAL									

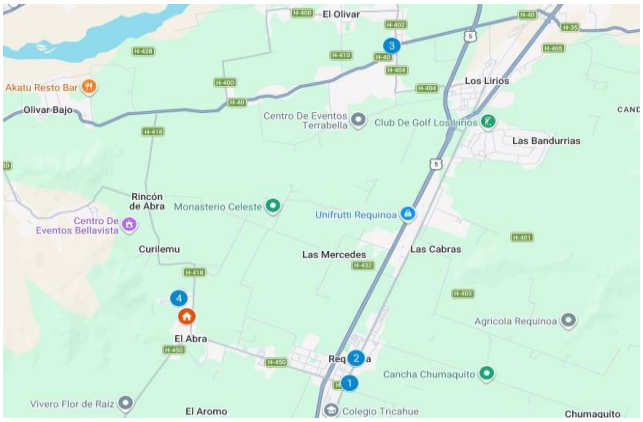
OBRAS COMPLEMENTARIAS	Estado	S. Municipal	SUP m²	Valor $/m²	Valor UF/m²	SUBTOTAL ($)	SUBTOTAL (UF)
TOTAL							

PERIODO DE REVISIÓN RECOMENDADO	12 MESES	**VALOR COMERCIAL**	**$ 53.912.208**	**UF 1.333**

7.- MUESTRAS DE PROPIEDADES A LA VENTA

N°	Dirección	Fecha de publicación	Fuente	Relacion	m² Edificado	m² Terreno	Valor UF	Distancia	Precio com UF/m2	
									Const.	Terr.
1	Requinoa	20-02-2026	Portalinmobiliario	SIMILAR		3.164,00	**7.946,00**	3.800		**2,51**
2	Requinoa	20-02-2026	Portalinmobiliario	SIMILAR		1.275,00	**3.150,00**	3.700		**2,47**
3	El Olivar	20-02-2026	Portalinmobiliario	SIMILAR		1.008,00	**2.351,00**	7.700		**2,33**
4	El abra	23-10-2025	Portalinmobiliario	SIMILAR		2.400,00	**2.351,00**	380		**0,98**
5										
PROMEDIO						**1.961,75**	**3.949,50**			**2,07**
PROPIEDAD VALORADA						**644,00**	**1.333,08**			**2,07**

8.- METODOLOGÍA UTILIZADA Y ANÁLISIS DE LAS MUESTRAS DE MERCADO



METODOLOGÍA: Dadas las características del mercado, se ha determinado el valor de tasación por método de comparación, ha predominado la información de mercado en propiedades similares, las referencias de mercado son propiedades en sector homologables. El valor de la tasación tiene relación con el mercado existente actual, y las condiciones particulares del bien tasado.
M1: Terreno urbano de forma irregular con una superficie de terreno de 3.164,20 m2, ubicado en área urbana de Requínoa.
M2: Terreno urbano de 1.275 m2 ubicado en el área urbana de Requínoa.
M3: Terreno urbano de 1.008 m2 conformado por 4 sitios, ubicado en la localidad de El Olivar.
M4: Terreno de 2.440 m2, ubicado en la localidad de El Abra, comuna de Requínoa.

9.- TESTIGOS

Testigo 1	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-3575602832-terreno-construccion-en-venta-en-requinoa-_JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&search_layout=map&position=3&type=item&tracking_id=746bdebe-2fab-4da8-bcec-1dedd83aa70d&price_drop=not_apply
Testigo 2	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-3575446082-terreno-construccion-en-venta-en-requinoa-_JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&search_layout=map&position=3&type=item&tracking_id=8d00296f-8856-458b-937e-9cf96899e0ce&price_drop=not_apply
Testigo 3	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-3575343500-sitios-en-venta-en-olivar-cercanos-a-rancagua-_JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&search_layout=map&position=4&type=item&tracking_id=3653740e-c2b0-4787-b9c6-ceac881153178price_drop=not_apply
Testigo 4	https://www.portalinmobiliario.com/MLC-3188618710-requinoa-el-abra-terreno-urbano-ocasion-real-_JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&search_layout=map&position=30&type=item&tracking_id=2730ce1e-8970-4c3d-ae57-016152609a85&price_drop=not_apply
Testigo 5	
Testigo 6	

10.- FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



Vista exterior



Vista exterior



Vista exterior



Vista exterior



Vista entorno



Vista entorno

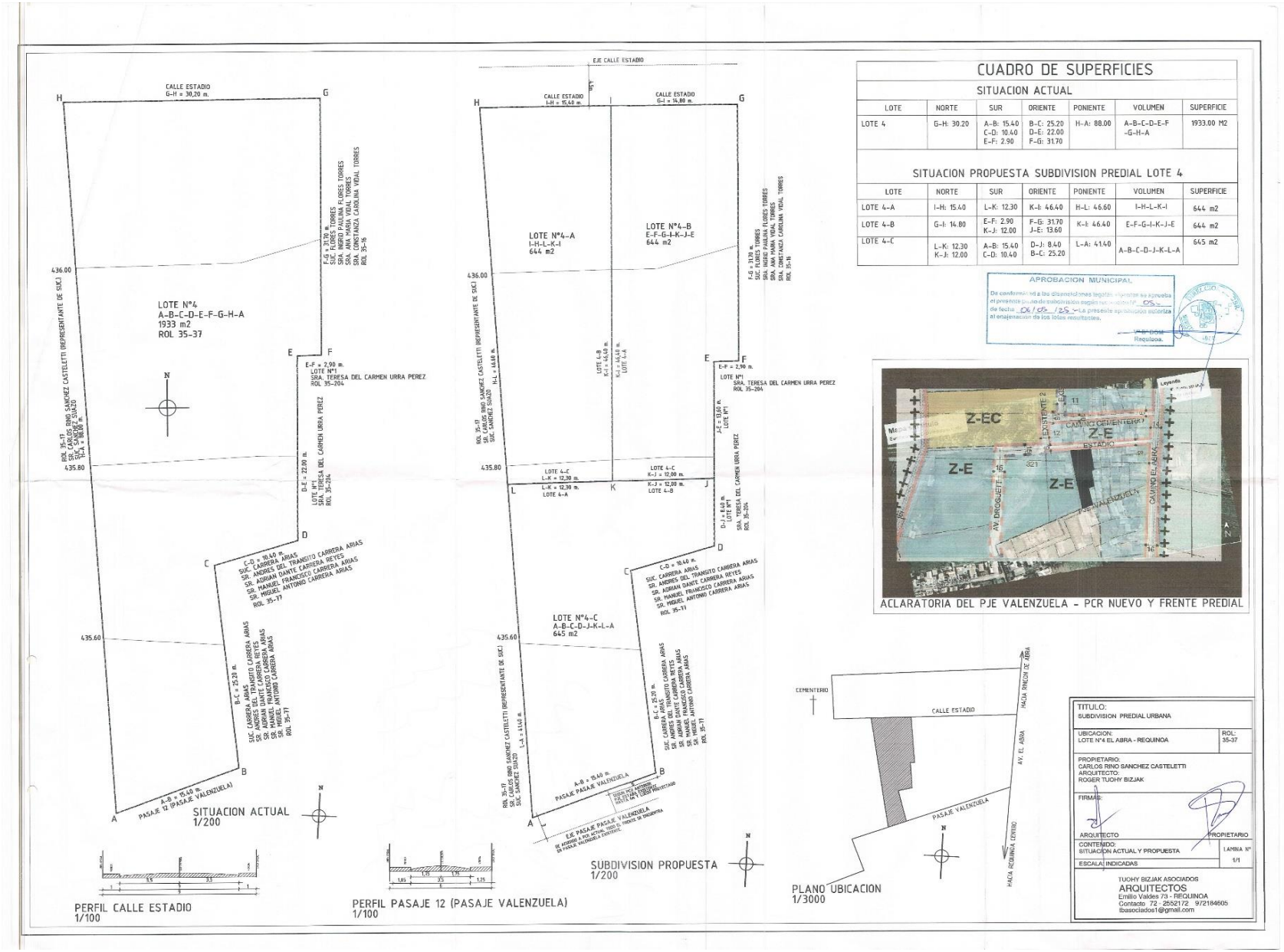


Vista entorno



Vista entorno

11.- ESQUEMAS Y PLANOS



ESQUEMA / PLANIMETRIA

12.- DOCUMENTOS Y/O CERTIFICADOS ANEXOS

FORMULARIO 5.5. (C.N. - 1.4.4./130)

MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA

CERTIFICADO DE NÚMERO

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

REQUINOA

REGION: DEL LIBERTADOR GENERAL B. O'HIGGINS

☑ **URBANO** ☐ **RURAL**

SOLICITUD Nº
22
FECHA
12-ene-26
CERTIFICADO Nº
22
FECHA
14-ene-26

El Director de Obras Municipales que suscribe certifica que al predio ubicado en calle/ camino EL ESTADIO

correspondiente al lote Nº 4-A manzana ..... localidad o loteo EL ABRA

Rol de Avalúo Nº 35-310 le ha sido asignado el número: 64.-

PAGO DE DERECHOS

TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 Nº9 L.G.U.C.)				$ 2.050
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	Nº	45	FECHA	12-ene-26

DIRECCION DE OBRAS I. MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

MARIELA BERMÚDEZ QUEZADA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
FIRMA Y TIMBRE

CERTIFICADOS DE PE, RF, SII, EXPROPIACION, SEC, ETC.

13.- DECLARACIÓN Y RESPONSABILIDADES

El informe ha sido realizado con la finalidad concreta que se indica en el mismo, el tasador no se responsabiliza de la utilización de este informe con finalidad distinta de aquella para la que se emitió.
En el estudio y toma de datos para emitir el informe de tasación, el tasador se ha limitado a la inspección ocular del inmueble, no habiéndose realizado ninguna comprobación sobre el estado y los elementos soportante de la estructura del mismo, ni sobre el estado de las instalaciones, impermeabilizaciones o cualquier otro elemento oculto, por lo que el informe de valoración ni constituye un informe pericial sobre estos aspectos. La posible existencia de defectos o vicios ocultos de estos elementos, o su aparición posterior, alteraría el valor de tasación expresado.

En la determinación del valor de tasación, se han tenido en cuenta las circunstancias actuales de mercado inmobiliario y sus precios de venta al contado, especialmente las referentes a la financiación habitualmente obtenible por los potenciales adquirentes del inmueble que se valora. La alteración de estas circunstancias debe incidir en los equilibrios del mercado y, en consecuencia, en los valores de tasación.

El tasador declara lo siguiente:

1. Que no tiene hoy ni espera tener a futuro interés en la propiedad tasada, ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
2. Que no tiene personal interés ni participación en los usos que hagan de la tasación, ni con las personas que participan en la operación.
3. Que ha inspeccionado la propiedad, por dentro y fuera. La información que este informe presenta es totalmente verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble y su vecindario están mencionados.
5. Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparados por el tasador firmante, el cual no se hará responsable por el cambio alguno que pueda ser hecho en este informe por persona distinta a este tasador.

MAFE CONSULTORIA SPA Tasacion Formulación y Asesorias	**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE REQUINOA**	**Fecha Entrega: 19-05-2026** **Entrega: V2** **Código Archivo digital: 199**

IDENTIFICACION DEL DOCUMENTO

SERVICIO DE TASACION
COMUNA DE REQUINOA
REGION DE O´HIGGINS
TRATO DIRECTO 3656-18-TD26
ORDEN DE COMPRA 3656-304-TD26

TITULO DEL DOCUMENTO

VALOR DE TERRENO

ESPECIALIDAD

TASACION

ANTECEDENTES EMPRESA
MAFE CONSULTORIA SPA.
RUT: 78.075.209-2

REPRESENTANTE LEGAL: MARIA FERNANDA CARRAMIÑANA GONZALEZ
DIRECCION: SENDERO NORTE N°115
COMUNA: VIÑA DEL MAR
TELEFONO: +569-97195735
CORREO: MF.CARRAMINANA@GMAIL.COM



Maria Fernanda Carramiñana G.
Ingeniero Constructor UCN
Tasador de Propiedades
[redacted]

Representa [redacted]

MAFE CONSULTORIA SPA Tasacion Formulación y Asesorias	**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE REQUINOA**	**Fecha Entrega: 19-05-2026** **Entrega: V2** **Código Archivo digital: 199**

RESUMEN EJECUTIVO

N° INFORME: 199
FECHA VALOR UF: 19-05-2026
VALOR UF: $ 40,408.15

IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO

CRISTIAN NICOLAS MEDINA LIZANA

[redacted]

MANDANTE

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE REQUINOA
69.081.300-9

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

TIPO	TERRENO
FORMA	REGULAR
UBICACIÓN	ESTADIO 64 LOTE 4-A EL ABRA
COMUNA	REQUINOA
REGIÓN	O´HIGGINS
ROL	35-310
M2	644 mt2 de terreno

METODOLOGIA DE TASACION

Su metodología se basa en identificar en forma precisa, clara e inequívoca, los bienes que solicitan tasar, determinar su valor de mercado, y eventualmente otros conceptos valor, según se soliciten; emitir una opinión técnica sobre la calidad y riesgos que presentarían al ser recibidos como garantías o adquiridos como inversión, así como sus potencialidades y/o desventajas, usos alternativos, modalidad de venta, etc. Informe en conjunto con normativa actual y PRC.

La tasación se ha desarrollado, principalmente, en base al Método Comparativo de normativas, usos, plan regulador, situaciones actuales y referentes comerciales. El Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado del bien a tasar. El Valor de Mercado del bien es “el precio más probable, referido a la fecha de la tasación, que el bien podría alcanzar en un mercado abierto y competitivo, actuando compradores y vendedores de forma prudente, según su propio interés, con conocimiento del mercado y sin motivaciones por estímulos indebidos.

Además informe cumple según Norma Chilena **NCh3658** que establece un marco técnico y estandarizado para la tasación de bienes, obligaciones y derechos en Chile. En detalle la NCh 3658/2 que enfoca la valorización de terrenos y proyectos considerando plan regulador y uso o cambio de suelo.

MAFE CONSULTORIA SPA Tasacion Formulación y Asesorias	**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE REQUINOA**	**Fecha Entrega: 19-05-2026** **Entrega: V2** **Código Archivo digital: 199**

MARCO TEORICO

ANTECEDENTES:
Para la realización de la tasación del terreno ubicado en la comuna de Requinoa, sector El Abra se cuenta con antecedentes legales, avalúo y cartografía de loteos colindantes. Dichos antecedentes se consideran relevantes para la realización del informe en detalle; esto para poder dar un valor comercial según se desglosa.

OBJETIVO:
Obtener el valor comercial del inmueble (terreno); en el cual se debe desglosar cada una de la superficie de terreno y deslinde. Para esto se debe analizar el terreno junto a su plan regulador y destino, ubicación, condiciones de construcción; como también comparación real de terrenos cercanos y con mismo destino según se señala.

ALCANCES:
Detalle del terreno a tasar, donde se deben analizar todos los factores que inciden en su valor, dentro de la legalidad y uso, además de verificación de estado actual y uso futuro.

CONDICIONES:
Terreno a tasar con acceso directo ubicado en calle Estadio y por un costado por calle El Abra principal del sector poniente de la comuna, dentro del radio urbano de la comuna y ciudad, donde se observa que franja está delimitada en el terreno en sus deslindes hacia varios loteos (los demás deslindes se encuentran naturalmente delimitados por camino). Terreno de topografía plana y regularizado en cuanto a cada franja según SII.

OBSERVACIONES:
Sector apto para uso según OGUC (aplica PRC), topografía plana, ubicación y conectividad a los sectores colindantes. Terreno sin edificaciones con cierro perimetral de panderetas en sus deslindes. La comuna está presentando una tasa de renovación por sobre la media nacional, respondiendo al desplazamiento de localización hacia sectores colindantes; donde existe una marcada tendencia y presión de crecimiento, ya sea residencial como de equipamiento de todo uso, de estándar medio.



Fig. N°1: Imagen Terreno.

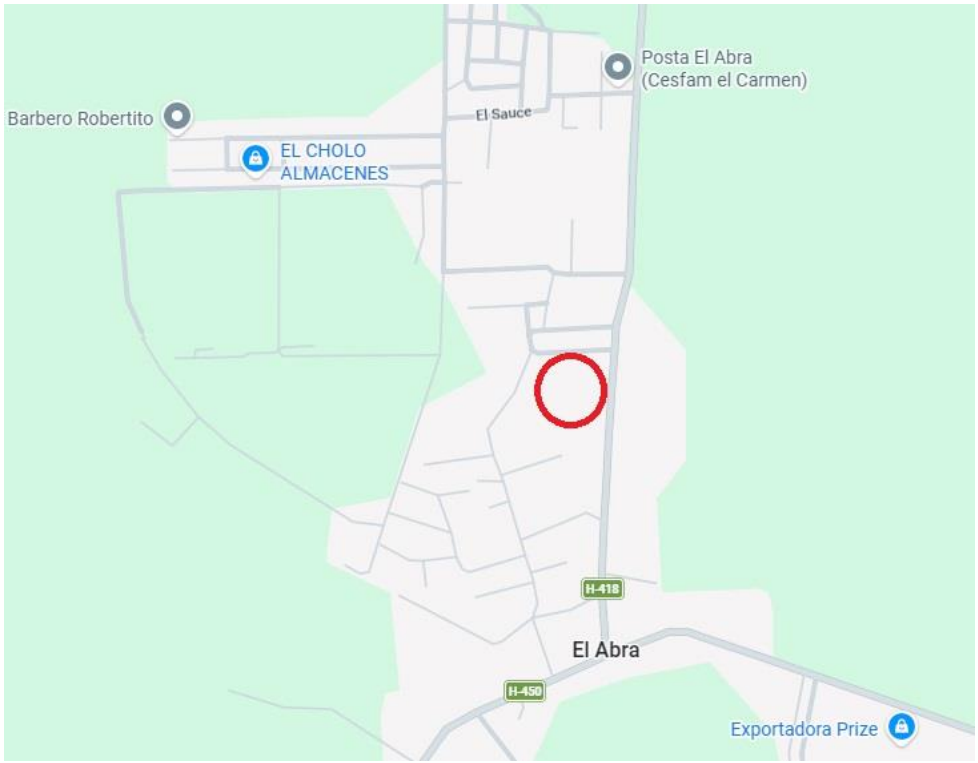


Fig. N°2: Ubicación.

OBSERVACIONES Y LIMITACIONES

- Afecto Expropiación, Útil. Pública/Cesión : No.
- Permisos Edificación : No aplica.
- Afecto Servidumbre, Usufructo, Otros : No.
- Construcciones desmontables : No.
- Edificaciones sin regularizar : No aplica.
- Sello de Gases Inmueble : No aplica.
- Factibilidad sanitaria : Si.
- Factibilidad eléctrica : Si.

APRECIACIÓN

Terreno emplazado en sector El Abra urbano con su subdivisión completa. Terreno interior sin uso (lotes dentro de un rol matriz) se encuentra a 4 km del radio centro comunal de Requinoa, a metros de Ruta que es principal y con una amplia conectividad a los diferentes sectores. El terreno que se detalla se encuentra en buenas condiciones, de forma regular y su topografía sin curvas de nivel en su área. Cuenta con sistema de postación en acceso de calle frente para dotación de electricidad, no se observan cámaras de alcantarillado ni conexión de agua potable en superficie.

VALORACIÓN COMERCIAL

TERRENO			Uso y Goce	SUP m²	Valor $/m²	Valor UF/m²	SUBTOTAL ($)	SUBTOTAL (UF)
LOTE 4 - A			SI	644,00	$ 80.804	2,00	$ 52.037.719	1.287,80
					$ -		$ -	0,00
					$ -		$ -	0,00
TOTAL				644,00	80.804	2,00	$ 52.037.719	1.287,80
EDIFICACIÓN	Clase	Prenda	S. Municipal	SUP m²	Valor $/m²	Valor UF/m²	SUBTOTAL ($)	SUBTOTAL (UF)
							$ -	0,00
							$ -	0,00
TOTAL				0,00		0,00	$ -	0,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS		Prenda	S. Municipal	SUP m²	Valor $/m²	Valor UF/m²	SUBTOTAL ($)	SUBTOTAL (UF)
CIERRE PERIMETRAL		NO	Sin Ant.	1,00		50,00	$ 2.020.408	50,00
							$ -	0,00
							$ -	0,00
TOTAL				1,00		0,00	$ 2.020.408	
OBRAS COMPLEMENTARIAS DE USO Y GOCE			S. Municipal	SUP m²	Valor $/m²	Valor UF/m²	SUBTOTAL ($)	SUBTOTAL (UF)
					-		$ -	-

PERIODO DE REVISIÓN RECOMENDADO	12 MESES		
		VALOR COMERCIAL	**$ 52.037.719** / **UF 1.287,80**
		VALOR AJUSTADO 80%	**$ 41.630.176** / **UF 1.030,24**
		VALOR SEGURO	**$ 0** / **UF 0,00**

VALOR TASACION	
Valor UF (19.05.2026)	$52.037.719.-

DESARROLLO

1.- DESCRIPCION

- Diseño : Típico.
- Calidad general : Buena.
- Agrupamiento : Lote adosados.
- Orientación : Buena.
- Ubicación : Ext. C – Exterior.

2.- PROGRAMA

- Terreno : Si.
- Edificaciones : No.
- OOCC : Si.

3.- CUADRO DE SUPERFICIES

A.- TERRENO

Detalle	Total
SUPERFICIE TERRENO	644 mt2

*En este caso se considera la superficie de planimetría.

B.- EDIFICACIONES / OOCC

*No aplica.

C.- DESLINDES TERRENO



Norte: 15,4 mt con calle estadio.

Sur: 12,3 mt con lote.

Poniente: 46,6 mt con propiedad.

Oriente: 46,4 m con lote.

Fig. N°3: Deslindes del terreno.

4.- ANTECEDENTES Y COMPROBANTES

- Levantamiento : Antecedentes.
- Certif. Informaciones Previos : Si.
- Certificado de no expropiación : No.
- Certificado afectación : No.
- Certificado de Litigios : No.
- Planos propiedad : Si.
- P.R. Comunal : Dentro del PRC.
- Antecedentes Municipales : No aplica.
- Certificado Avalúo Fiscal : No.
- Escrituras Compraventa y/o arriendo : Si.
- Dominio : Si.
- Certificado Hipotecas y Gravámenes : No.
- Edificaciones sin regularizar : No aplica.
- Conservador : Si.

5.- ANALISIS DEL SECTOR

A.- SECTOR:

- Tipo de área : Urbana.
- Diseño : Típico.
- Uso predominante : Habitacional, equipamiento y agrícola.
- Calidad general : Buena.
- Uso secundario : Sin antecedentes.
- Agrupamiento : Aislado.
- Grado consolidación : Medio.
- Conservación : Media.
- Tendencia desarrollo : Renovación.
- Densidad : Media.
- Cambio Uso : No aplica.
- Altura predominante : Baja.
- Velocidad cambio : Media.
- Edad media : 80 años.
- Calidad ambiental : Buena.
- Accesibilidad : Acceso calle Estadio y principal por El Abra.
- Protección oficial : Sector donde se emplaza la propiedad representa el sector urbano y zona según PRC.

B.- EDIFICACION DEL SECTOR:

- Diseño : Típico.
- Calidad general : Buena.
- Agrupamiento : Aislados.
- Conservación : Buena.
- Densidad : Media.
- Altura predominante : Baja.
- Uso general : Habitacional, equipamiento y agrícola.
- Ubicación : Sector poniente de la comuna.

C.- INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO

- Grado Urbanización : Incompleta.
- Calidad : Buena.
- Agua potable : Si, en sectores urbanos aledaños al lote.
- Alcantarillado : No.
- Aguas lluvias : No aplica.
- Electricidad : Monofásica.
- Gas : No aplica.
- Calzada : Asfalto.
- Aceras Tierra, Vereda Peatonal : Hormigón en acera y asfalto en calzada.
- Arborización : Escasa, en cuadras aledañas.

D.- EQUIPAMIENTO

- Educacional Media : > 4.500 mts. Suficiente.
- Comercio Comunal : > 4.100 mts. Abundante.
- Centro Comercial comunal : > 4.100 mts. Abundante.
- Servicios Comunal : > 4.500 mts. Suficiente.
- Áreas verdes: : > 450 mts. Suficiente.
- Lúdico y deportivo Comunal : > 600 mts. Suficiente.
- Salud Comunal : > 4.000 mts. Suficiente.
- Culto Comunal : > 500 mts. Abundante.
- Bomberos Comunal : > 4.000 mts. Suficiente.

E.- RESTRICCIONES

- Cumple con disposiciones del Plan Regulador : Dentro del PRC.
- Limitaciones Normativas : Dentro del PRC.
- Afecto Expropiación, Utilidad Pública o Cesión : No.
- Afecto Servidumbre, Usufructo, Otros : No.
- Grado exclusividad/especialización edificación : Media.
- Flexibilidad uso alternativo : Media.

F.- DESCRIPCION DEL MERCADO

- Mercado Objetivo : Medio.
- Interés por el Sector : Medio.
- Oferta bienes similares : Medio.
- Actividad inmobiliaria : Media.
- Transparencia de mercado : Alta.
- Demanda bienes similares : Media.
- Tendencia valor : Aumento.
- Riesgo obtener menor valor : Bajo.
- Plusvalía a largo plazo : Buena.
- Tendencia arriendos : Estable.
- Velocidad de Venta : De 6 a 12 Meses.
- Nivel socioeconómico : Medio.

6.- NORMATIVA DEL PLAN REGULADOR

Plan Regulador

Propiedad en estudio descrito y según Plan Regulador Comunal se encuentra dentro del radio urbano actual, en el cual se debe acoger a las disposiciones establecidas en la ley y ordenanza general de urbanismo y construcción. Se clasifica como Zona Z-E.

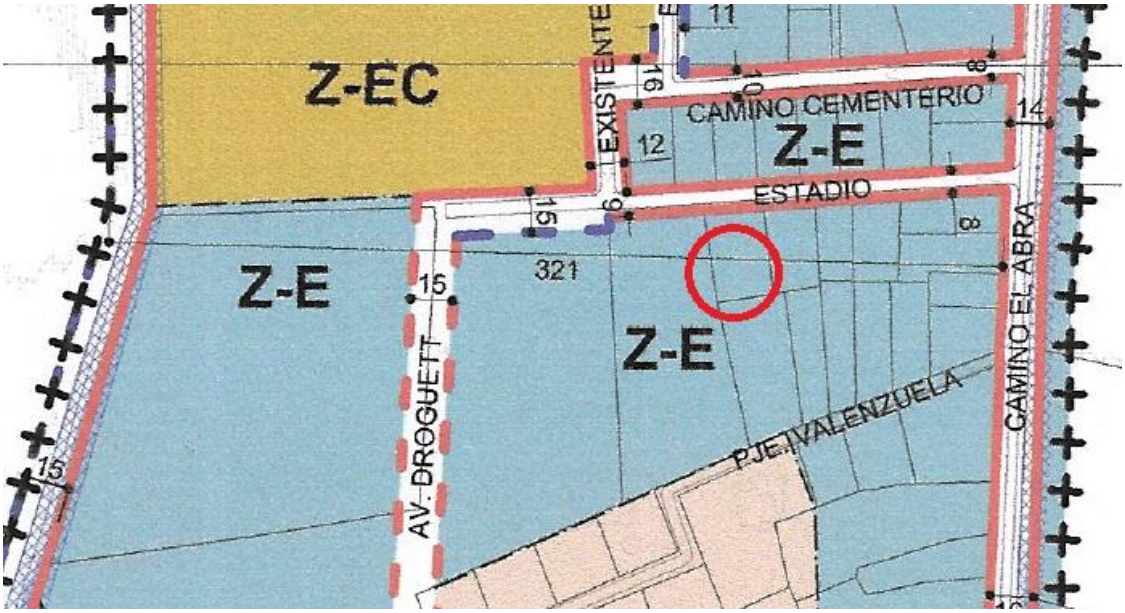


Fig. N°4: Zonificación actual.

ARTÍCULO 11 — Z-E Zona Equipamiento

USOS DE SUELO		
USO	CLASE	PERMITIDOS / PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Vivienda	Permitido
	Hogares de Acogida	Permitido
	Hospedaje	Permitido
EQUIPAMIENTO	Científico	Permitido
	Comercio	Permitido, excepto terminales de distribución, estaciones o centros de servicio automotor, quintas de recreo, cabaret y discotecas.
	Culto / Cultura	Permitido
	Deporte	Permitido, excepto autódromos
	Educación	Permitido, excepto centro de rehabilitación conductual
	Esparcimiento	Permitido, excepto, parque zoológico, casino, juegos electrónicos o mecánicos
	Salud	Permitido, excepto cementerio, crematorio
	Seguridad	Permitido, excepto cárcel, centro de detención
	Servicios	Permitido
	Social	Permitido
INFRAESTRUCTURA	Infraestructura Transporte	Permitido, excepto terminales de vehículos, depósitos de vehículos.
	Infraestructura Sanitaria	Permitido, excepto las calificadas como molestas, insalubres, contaminantes o peligrosa.
	Infraestructura Energética.	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Prohibido
AREA VERDE		Permitido según Artículo 2.1.30 y 2.1.31 OGUC
ESPACIO PÚBLICO		Permitido

Fig. N°5: Detalle de zonificación (1).

NORMAS URBANISTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m)	500
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (HABITANTES/HECTÁREA)	250
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.8 Espacio Público y Área Verde según Art. 2.1.30 y 2.1.31 OGUC.
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1.6
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado Pareado Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (m)	15
ALTURA DE CIERRO FRENTE A BNUP (m)	2

Fig. N°6: Detalle de zonificación (2).

MUNICIPALIDAD DE
REQUÍNOA

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

C.I.P. N° 181_2026

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

CERTIFICADO N°
181
FECHA
27/04/2026
SOLICITUD N°
181
FECHA
22/04/2026

REGIÓN: SEXTA

■ URBANO ☐ RURAL

JUAN CARLOS RAMIREZ BERRIOS

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		CALLE DEL ESTADIO			
LOTEO		MANZANA		LOTE	4-A
ROL S.I.I. N°	35-310	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°			64

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO		FECHA	
PLAN REGULADOR COMUNAL	PLAN REGULADOR COMUNAL DE REQUINOA	FECHA	08/11/2024
PLAN SECCIONAL		FECHA	
PLANO SECCIONAL		FECHA	
ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO			
■ URBANA	☐ EXTENSION URBANA	☐ RURAL	

3. DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	
DECRETO O RESOLUCION N°	
FECHA	

4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.) SI ☐ NO ■

5 NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	Z-E ZONA EQUIPAMIENTO

Fig. N°7: Certificado de informes previos.

7.- PROCEDIMIENTO METODOLOGICO:

Análisis de Mercado.

Existen variadas referencias de ofertas y compraventa de terrenos en el entorno al sector directo o similar del bien tasado como en otros sectores urbanos. Con todo, en la actualidad el valor de suelo para terrenos dentro del PRC en un área de incidencia superior a 5.000 m de radio del sector de la comuna va en el rango de 1 a 3 UF/m2 con urbanización completa y en aumento hacia el sector céntrico de la comuna. Existe registro de venta de terrenos y loteos sin propiedades en varios sectores de la comuna de Requinoa y Rengo, urbana y con factibilidad eléctrica en algunos casos de acceso directo a rutas principales. Cabe destacar que referentes evaluados son medianamente similares al terreno a tasar, el cual varían dependiendo su uso como también su acceso y nivel de data; por lo cual tendrán un valor similar de venta si se compara.

Se realiza un análisis comparativo de terrenos homologables y que apuntan a un mismo mercado objetivo, considerando referentes que corresponden a terrenos de similar tipología y antigüedad, se reconoce una limitada oferta en el mismo o similar por motivo de que muchos de estos se han realizado nuevos lotes de equipamiento y algunos habitacionales, se recurrió a sector cercano posesionados por una buena ubicación con respecto a puntos de acceso. Para esto se obtiene el porcentaje equivalente de terreno según valor equivalente para homologación del valor; además según relación de referentes versus la cual tiene similar valor por destino, topografía y estado actual.

MUESTRAS DE PROPIEDADES A LA VENTA

N°	Dirección	Fecha	Fuente	Rel.	m² Edificado	m² Terreno	Valor Total UF	Valor Total UF Factor correccion	Valor Equivalente	Precio Com. UF/m² Constr.	Precio Com. UF/m² Terr.
1	RENGO	01-12-2025	INTERNET	SIMILAR	0,00	9.176,00	**27.222,00**	**24.499,80**	18.349,19	#¡DIV/0!	2,67
2	CHUMAQUITO	01-02-2026	INTERNET	SIMILAR	0,00	1.275,00	**3.150,00**	**2.835,00**	2.549,61	#¡DIV/0!	2,22
3	RENGO	01-12-2025	INTERNET	SIMILAR	0,00	4.000,00	**5.000,00**	**4.500,00**	7.998,77	#¡DIV/0!	1,13
4	RUTA 5	01-02-2026	INTERNET	SIMILAR	0,00	1.700,00	**5.750,00**	**5.175,00**	3.399,48	#¡DIV/0!	3,04
5	EL ABRA	01-02-2026	INTERNET	SIMILAR	0,00	20.000,00	**44.800,00**	**40.320,00**	39.993,87	#¡DIV/0!	2,02
PROMEDIO					**0**	**7.230,20**		**16.325,18**	#	**#¡DIV/0!**	**2,22**
PROPIEDAD VALORADA					**0,00**	**644,00**		**1.287,80**		**0**	**2,00**

Link:

1.- https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1858019235-terreno-construccion-en-venta-en-rengo-_JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&search_layout=map&position=10&type=item&tracking_id=eef4c016-f666-43cc-ad69-5b00a61c7fd7&price_drop=not_apply

2.- https://www.portalinmobiliario.com/MLC-3575446082-terreno-construccion-en-venta-en-requinoa-_JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&search_layout=map&position=27&type=item&tracking_id=e0123a4c-a9b6-4597-9cfb-7c15dc28b8a3&price_drop=not_apply

3.- https://www.portalinmobiliario.com/MLC-1617738455-terreno-a-orilla-de-carretera-_JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&search_layout=map&position=4&type=item&tracking_id=05bb323a-e2f3-4d63-b5b0-6177ef7936f9&price_drop=not_apply

4.- https://www.portalinmobiliario.com/MLC-3575446222-terreno-comercial-en-venta-en-requinoa-_JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&search_layout=map&position=31&type=item&tracking_id=e0123a4c-a9b6-4597-9cfb-7c15dc28b8a3&price_drop=not_apply

5.- https://www.portalinmobiliario.com/MLC-3563577444-gran-sitio-urbanizado-en-venta-en-requinoa-_JM#polycard_client=search-map&be_origin=backend&search_layout=map&position=13&type=item&tracking_id=aa655b26-9bff-49cb-99c2-0e27688a0b0b&price_drop=not_apply

Para el Proceso de homologación, se seleccionaron referentes más similares ya que se consideró que son los más representativo en relación al bien en estudio, donde en promedio, da un valor de sobre las cuales se realiza un análisis de comparación y homologación, en el cual con el destino actual suele calificar según su potencial de desarrollo y demanda, en base a distintos atributos cualitativos y cuantitativos, tales como: superficie de la referencia, atributos relacionados a la ubicación del bien, estado y atractivo del bien y sus comparables, utilidad funcional y tipo de dato o fuente del antecedente; tenido a la vista a la

fecha de valoración, asignándole a cada comparable ajustes positivos o negativos según corresponda, con lo cual resulta un valor "homologado" o "muestra homologada"

	INTERNAS				EXTERNAS						ESPECIAL	PONDERACION TOTAL
	Ubicación	Servicios	Urbanizacion	Desarrollo	Frente	Topografia	Superficie	Forma	Esquina	Orientacion	Patrimonio	
% correccion	0%	5%	5%	0%	0%	0%	5%	0%	-10%	-5%	-10%	90%
Valor ponderado	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	95%	100%	100%	100%	

Finalmente, como conclusión del análisis comparativo detallado de las ofertas, promediada la plusvalía de destino que se estime, a modo de referencia del análisis de valores en la tabla inicial del informe. Dado lo anterior se recomienda establecer un valor final asignado, considerando calidad de suelo, estado de conservación y situación actual de mercado.

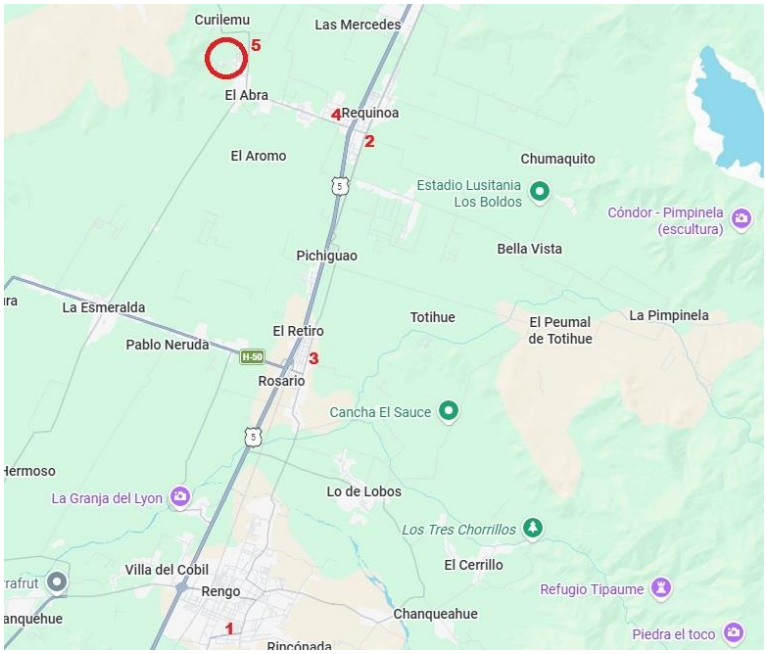


Fig. N°8: Ubicación de referentes

COMENTARIOS

La tasación se ha desarrollado, principalmente, en base al Método Comparativo de normativas, usos, plan regulador, situaciones actuales y referentes comerciales. El Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado del bien a tasar. El Valor de Mercado del bien es “el precio más probable, referido a la fecha de la tasación, que el bien podría alcanzar en un mercado abierto y competitivo, actuando compradores y vendedores de forma prudente, según su propio interés, con conocimiento del mercado y sin motivaciones por estímulos indebidos”.

Dentro del estudio de tasación se describe el sector donde se emplaza, destacando el terreno para destino que se estime, al encontrarse dentro de una conectividad cercana. Esto quiere decir que puede existir fuerte demanda de proyectos dentro del sector, lo que su plusvalía puede aumentar.

Tasador: Carramiñana G., María Fernanda

Firmo el presente Informe de Tasación y Declaración con fecha 19 de mayo de 2026.

Maria Fernanda Carramiñana G.
Ingeniero Constructor UCN
Tasador de Propiedades
15.097.637-5

8.- ANEXOS – ARCHIVO FOTOGRAFICO



Fig. N°9: Terreno actual.

9.- ANEXOS – DOCUMENTACION

Servicio de Impuestos Internos

Página 1 de 1
Folio: V4464077
Código de verificación: 541f5309-3a95-44cf-b2a0-fd5c378e7ec1
Fecha de emisión: 19 de Mayo de 2026
Este documento tiene una validez de: 30 días a partir de su emisión

DOCUMENTO DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAÍZ

19 de Mayo de 2026

Datos generales	
Comuna	: REQUINOA
Número de ROL de Avalúo	: 00035-00310
Dirección	: ESTADIO 64 LOTE 4-A EL ABRA
Ubicación	: NO REGISTRA
Destino del bien raíz	: NO REGISTRA
Serie	: NO REGISTRA

Dirección Para el Envío de Correspondencia (Distinta a la dirección de la Propiedad)	
Dirección	No Registra
Comuna	No Registra

Rol de Avalúos sin tasación para el semestre actual.

Fig. N°10: Documento de Antecedente del bien raiz Rol 35-310.

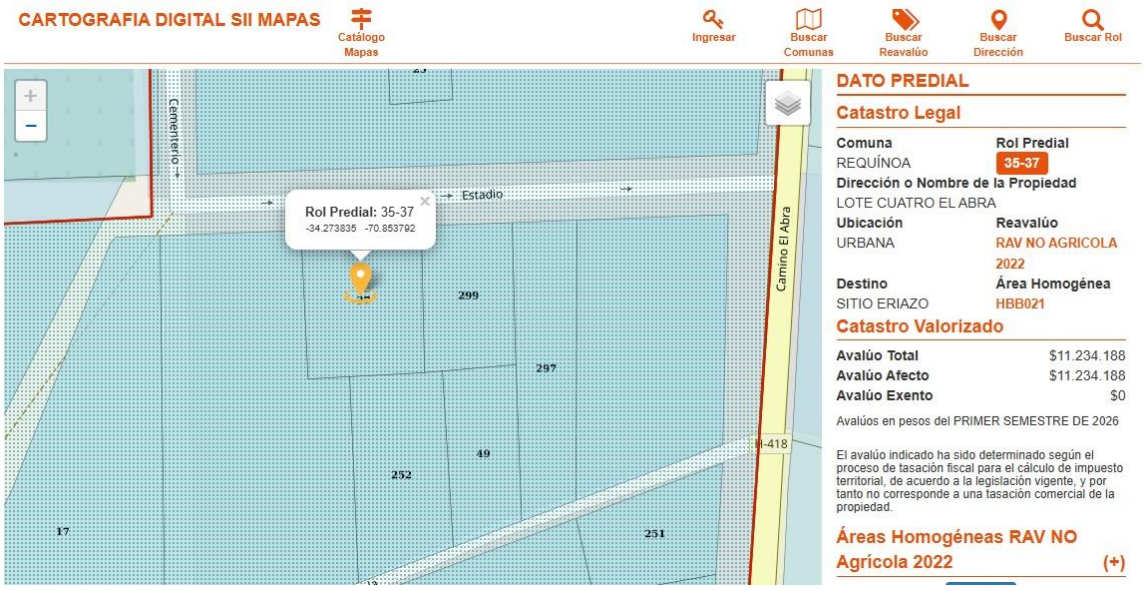


Fig. N°11: Cartografia Rol Matriz 35-37.

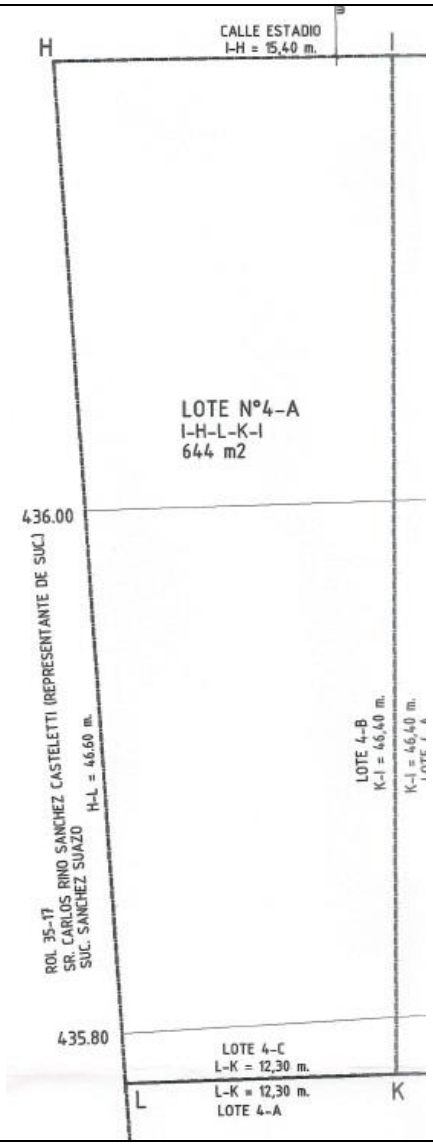


Fig. N°12: Planimetria Rol 35-310.

SITUACION PROPUESTA SUBDIVISION PREDIAL LOTE 4

LOTE	NORTE	SUR	ORIENTE	PONIENTE	VOLUMEN	SUPERFICIE
LOTE 4-A	I-H: 15.40	L-K: 12.30	K-I: 46.40	H-L: 46.60	I-H-L-K-I	644 m2

Fig. N°13: Cuadro superficie Rol 35-310.



FORMULARIO 5.5. (C.N. - 1.4.4./130)

MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA

CERTIFICADO DE NÚMERO

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

REQUINOA

REGION: DEL LIBERTADOR GENERAL B. O'HIGGINS

☑ URBANO ☐ RURAL

SOLICITUD Nº	22
FECHA	12-ene-26
CERTIFICADO Nº	22
FECHA	14-ene-26

El Director de Obras Municipales que suscribe certifica que al predio ubicado en calle/ camino EL ESTADIO

correspondiente al lote N° 4-A manzana ..... localidad o loteo EL ABRA

Rol de Avalúo Nº 35-310 le ha sido asignado el número: 64.-

PAGO DE DERECHOS

TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 Nº9 L.G.U.C.)				$ 2.050
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	Nº	45	FECHA	12-ene-26

DIRECCIÓN DE OBRAS I. MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA

MARIELA BERMÚDEZ QUEZADA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
FIRMA Y TIMBRE

Fig. N°14: Certificado de numero Rol 35-310.

COPIA AUTORIZADA
Conservador de Bienes Raíces de Rengo

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

Conservador de Bienes Raíces de Rengo certifica que la copia de la inscripción de fojas 302 número 277 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2026, adjunta al presente documento, está conforme con su original

Conservador de Bienes Raices de Rengo.-
Portales 102 A.-
Registro de Propiedad Fs 302 Nro 277-2026.-
Cantidad páginas documento (incluida la presente): 3
Carátula Nro 388365.- Código retiro 19da3
Certificado Nro 1235402102.-
Rengo, 04 de Febrero de 2026.-

Fig. N°15: Certificado de dominio.

CERTIFICADO

DOTACIÓN DE AGUA POTABLE

Rol Avalúo 35-310

Con Fecha 09-03-2026; COOPERATIVA DE AGUA POTABLE EL ABRA LTDA., Certifica que el bien raíz a nombre de **CRISTIAN NICOLÁS MEDINA LIZANA,** Rut 14.337.900-0 con domicilio en la comuna de Requínoa, Cuenta con su respectiva Dotación de Agua Potable, según categorización SISS de carácter PRIMARO, Ley 20.998.

*** Ubicación del bien Raíz:**

Calle El Estadio número sesenta y cuatro, que corresponde al Lote Número Cuatro-A, de una superficie de seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados, ubicada en El Abra, comuna de Requínoa, provincia de Cachapoal, Región del Libertador Bernardo O'Higgins.

Sus deslindes son:

NORTE: [redacted] uince coma cuarenta metros con calle Estadio;

SUR: [redacted] loce coma treinta metros con Lote Cuatro-C de la misma subdivisión;

ORIENTE: [redacted] uarenta y seis coma cuarenta metros con Lote Cuatro-B de la misma

PONIENTE: [redacted] :uarenta y seis coma sesenta metros Sucesión Sánchez Suazo.

ESTA COOPERATIVA CERTIFICA QUE DISTRIBUYE EL AGUA POTABLE Y CARECE DE SISTEMA DE ALCANTARILLADO.

Se extiende el presente certificado a petición del interesado para fines que requiera.

COOP. AGUA POTABLE "EL ABRA LTDA." RUT [illegible] REQUINOA

MARCIA VALDIVIA OSORIO
GERENTE

Fig. N°16: Certificado dotacion agua potable.

Requinoa, 10 de marzo de 2026
SC N°1.2-605615/2026

Señor
Cristian Medina Lizana
jeannetteorellanagomez@gmail.com
989711558
Requinoa

Ref.: Expediente N°600066321

De nuestra consideración,

Nos referimos a vuestra solicitud de factibilidad de servicio eléctrico ingresada con fecha 22-02-2026 asociada al expediente N° 600066321, en relación a lo estipulado en la Norma Técnica de Calidad de Servicio para Sistemas de Distribución, Título 5-1 Conexión y Ampliación de Servicios, según los datos a continuación indicados:

Antecedentes de la Solicitud:

Requirente		Cliente	
Nombre:	Cristian Medina Lizana	Nombre:	Cristian Medina Lizana
Dirección:	[redacted]	Dirección	[redacted]
Email:		Email:	
Teléfono:		Teléfono	

Datos Técnicos de Solicitud:

Dirección Empalme:	El Estadio Lote 4 A El Abra 64				
Comuna:	Requinoa				
Potencia Solicitada:	8	kW	Potencia Total:	8	kW
Nivel de tensión:	Baja Tensión	V - kV	N° de fases:	1	
N° placa poste / Cámara más próxima:	87711		Distancia Empalme – Poste/cámara más próxima:	10	m.

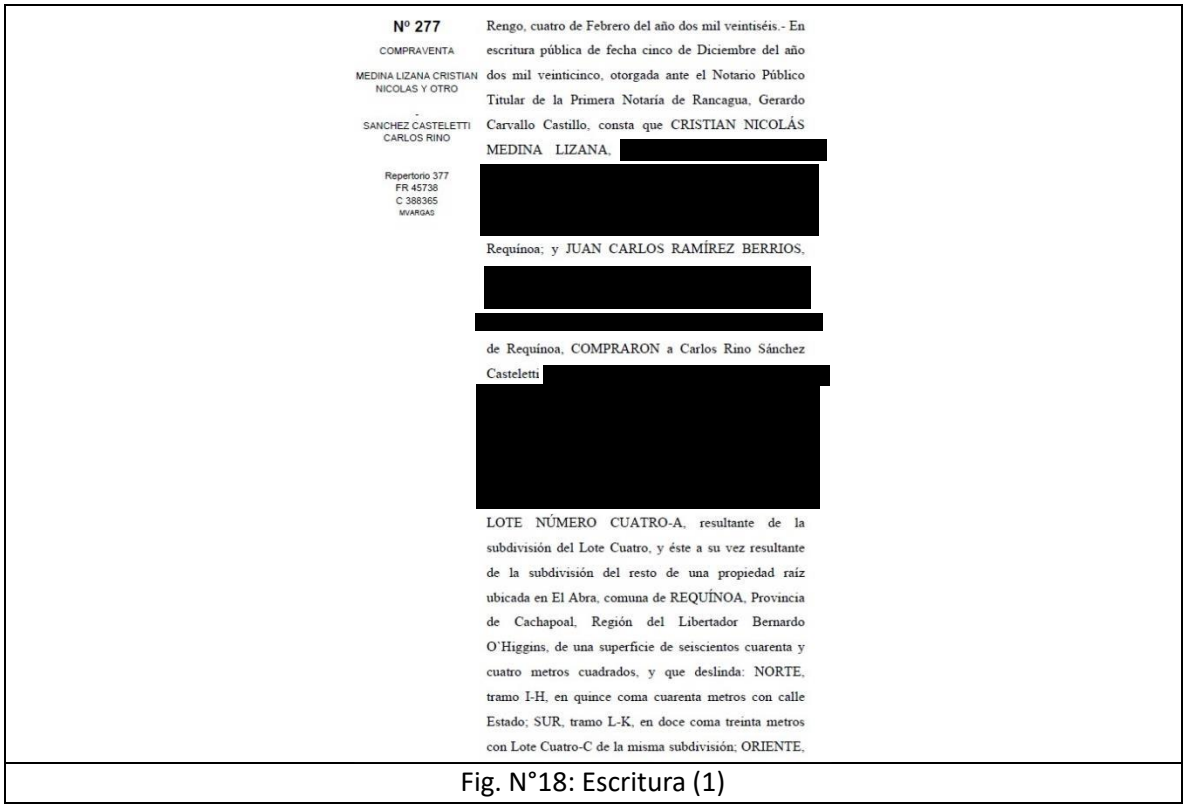
Datos del Proyecto:

Tipo solicitud:	Nuevo Servicio	Consumo crítico:	No
Uso energía:	Residencial		

De acuerdo a la información proporcionada podemos señalar lo siguiente:

a) La ubicación del empalme requerido se encuentra dentro de la zona de concesión de CGE.
b) Las redes de distribución asociadas al poste más cercano al punto de conexión tienen capacidad disponible para entregar la potencia solicitada.
c) De acuerdo a la ubicación de la propiedad y las condiciones de la red de distribución existente, es posible entregar factibilidad inmediata sin necesidad de efectuar estudios para determinar obras adicionales para ese efecto.
d) De acuerdo con los antecedentes proporcionados, el servicio solicitado no correspondería a las condiciones de consumo crítico ni de cliente electrodependiente, por lo que, de conformidad con lo establecido en los artículos 5-26 y 8-12 (Norma Transitoria) de la Norma Técnica de Calidad de Servicio para Sistemas de Distribución, usted podrá solicitar a CGE de manera

Fig. N°17: Certificado de CGE.



Nº 277

COMPRAVENTA

MEDINA LIZANA CRISTIAN NICOLAS Y OTRO

-

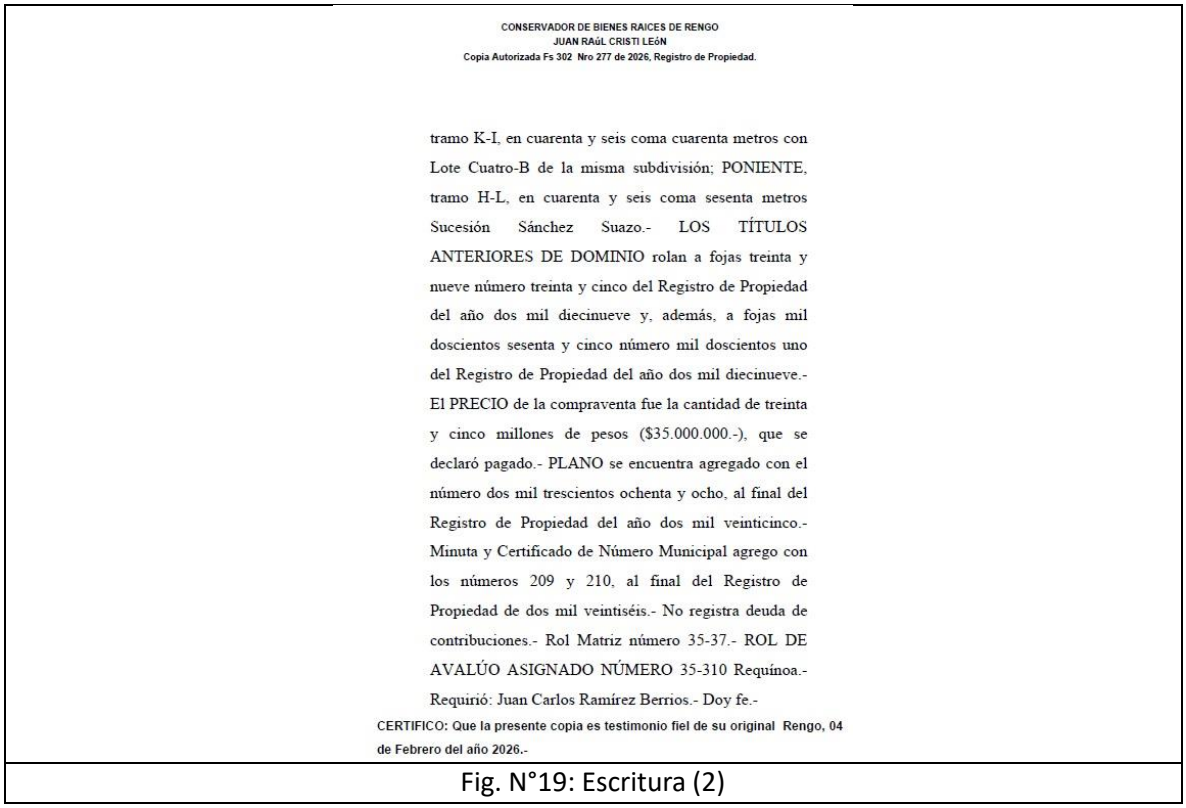
SANCHEZ CASTELETTI CARLOS RINO

Repertorio 377
FR 45738
C 388365
MVARGAS

Rengo, cuatro de Febrero del año dos mil veintiséis.- En escritura pública de fecha cinco de Diciembre del año dos mil veinticinco, otorgada ante el Notario Público Titular de la Primera Notaría de Rancagua, Gerardo Carvallo Castillo, consta que CRISTIAN NICOLÁS MEDINA LIZANA, [redacted] Requínoa; y JUAN CARLOS RAMÍREZ BERRIOS, [redacted] de Requínoa, COMPRARON a Carlos Rino Sánchez Casteletti [redacted]

LOTE NÚMERO CUATRO-A, resultante de la subdivisión del Lote Cuatro, y éste a su vez resultante de la subdivisión del resto de una propiedad raíz ubicada en El Abra, comuna de REQUÍNOA, Provincia de Cachapoal, Región del Libertador Bernardo O'Higgins, de una superficie de seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados, y que deslinda: NORTE, tramo I-H, en quince coma cuarenta metros con calle Estado; SUR, tramo L-K, en doce coma treinta metros con Lote Cuatro-C de la misma subdivisión; ORIENTE,

Fig. N°18: Escritura (1)



CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE RENGO
JUAN RAúL CRISTI LEóN
Copia Autorizada Fs 302 Nro 277 de 2026, Registro de Propiedad.

tramo K-I, en cuarenta y seis coma cuarenta metros con Lote Cuatro-B de la misma subdivisión; PONIENTE, tramo H-L, en cuarenta y seis coma sesenta metros Sucesión Sánchez Suazo.- LOS TÍTULOS ANTERIORES DE DOMINIO rolan a fojas treinta y nueve número treinta y cinco del Registro de Propiedad del año dos mil diecinueve y, además, a fojas mil doscientos sesenta y cinco número mil doscientos uno del Registro de Propiedad del año dos mil diecinueve.- El PRECIO de la compraventa fue la cantidad de treinta y cinco millones de pesos ($35.000.000.-), que se declaró pagado.- PLANO se encuentra agregado con el número dos mil trescientos ochenta y ocho, al final del Registro de Propiedad del año dos mil veinticinco.- Minuta y Certificado de Número Municipal agrego con los números 209 y 210, al final del Registro de Propiedad de dos mil veintiséis.- No registra deuda de contribuciones.- Rol Matriz número 35-37.- ROL DE AVALÚO ASIGNADO NÚMERO 35-310 Requínoa.- Requirió: Juan Carlos Ramírez Berrios.- Doy fe.-

CERTIFICO: Que la presente copia es testimonio fiel de su original Rengo, 04 de Febrero del año 2026.-

Fig. N°19: Escritura (2)

MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA

N° : 570 / 2026
NOMBRE DE LA ENTIDAD : I. MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA
IDENTIFICADOR CODIFICADOR DEL ESTADO (ID): PE-MUN-00269
FECHA DE EMISIÓN: 26/06/2026

Quien suscribe certifica que se cuenta con recursos para financiar el (proyecto, iniciativa, programa, servicios o bienes) que indica, según el siguiente detalle:

Imputación presupuestaria	215-29-01-901-000-000 TERRENOS ROYALTY – GESTIÓN INTERNA / GESTIÓN INTERNA
Año ejercicio presupuestario	2026
Monto total contemplado en el presupuesto $	342.000.000.-
Monto comprometido a la fecha $	0.-
Monto comprometido por el acto administrativo $	42.000.000.-
Saldo final $	300.000.000.-

Información adicional (opcional):
Se extiende el presente certificado a solicitud de DIRECCIÓN JURIDICA, para la adquisición de inmueble ubicado en calle El Estadio número 64, que corresponde al Lote 4 – A, según Certificado N°315 de fecha 22/06/2026 emitido por Secretario Municipal.

El presente certificado tiene una validez de 2 meses desde su fecha de emisión.

Este certificado no acredita flujo de caja.

FRANCO ILLESCA CASTRO
DIRECTOR SECPLA (S)

Firmado electrónicamente
FRANCO PATRICIO ILLESCA CASTRO
ASESOR URBANISTA

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/LmNUYzTFP3Z6GOv
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

COOPERATIVA DE SERVICIOS DE ABASTECINIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE,
ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO AMBIENTAL EL ABRA LTDA.
Fono: 72-2551815
Pasaje Cementerio N°7
El Abra – Requínoa
Mail – abracoop1@hotmail.com

CERTIFICADO

DOTACIÓN DE AGUA POTABLE

[redacted]

Con Fecha 09-03-2026; COOPERATIVA DE AGUA POTABLE EL ABRA LTDA., Certifica que el bien raíz a nombre de **CRISTIAN NICOLÁS MEDINA LIZANA, Rut** [redacted] Cuenta con su respectiva Dotación de Agua Potable, según categorización SISS de carácter PRIMARO, Ley 20.998.

*** Ubicación del bien Raíz:**

Calle El Estadio número sesenta y cuatro, que corresponde al Lote Número Cuatro-A, de una superficie de seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados, ubicada en El Abra, comuna de Requínoa, provincia de Cachapoal, Región del Libertador Bernardo O'Higgins.

Sus deslindes son:

NORTE:	tramo I-H, en quince coma cuarenta metros con calle Estadio;
SUR:	tramo L-K, en doce coma treinta metros con Lote Cuatro-C de la misma subdivisión;
ORIENTE:	tramo K-I, en cuarenta y seis coma cuarenta metros con Lote Cuatro-B de la misma subdivisión;
PONIENTE:	tramo H-L, en cuarenta y seis coma sesenta metros Sucesión Sánchez Suazo.

ESTA COOPERATIVA CERTIFICA QUE DISTRIBUYE EL AGUA POTABLE Y CARECE DE SISTEMA DE ALCANTARILLADO.

Se extiende el presente certificado a petición del interesado para fines que requiera.

COOP. AGUA POTABLE "EL ABRA LTDA." Fda. 03 - Febrero - 1962 RUT 84.696.100-K REQUINOA

MARCIA VALDIVIA OSORIO
GERENTE

FUEA-09032026-D

C.C: _SOLICITANTE (Vía Mail)
_ ARCHIVO CARPETA SOCIO

FORMULARIO 5.5. (C.N. - 1.4.4./130)

MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA

CERTIFICADO DE NÚMERO

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

REQUINOA

REGION: DEL LIBERTADOR GENERAL B. O'HIGGINS

☑ **URBANO** ☐ **RURAL**

SOLICITUD Nº
22
FECHA
12-ene-26
CERTIFICADO Nº
22
FECHA
14-ene-26

El Director de Obras Municipales que suscribe certifica que al predio ubicado en calle/ camino EL ESTADIO

correspondiente al lote N° 4-A manzana ..... localidad o loteo EL ABRA

Rol de Avalúo Nº 35-310 le ha sido asignado el número: 64.-

PAGO DE DERECHOS

TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)				$ 2.050
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	45	FECHA	12-ene-26

DIRECCION DE OBRAS I. MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

MARIELA BERMÚDEZ QUEZADA

DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

FIRMA Y TIMBRE

MUNICIPALIDAD DE
REQUÍNOA

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

C.I.P. N° 181_2026

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

CERTIFICADO N°
181
FECHA
27/04/2026
SOLICITUD N°
181
FECHA
22/04/2026

REGIÓN: SEXTA

■ URBANO ☐ RURAL

JUAN CARLOS RAMIREZ BERRIOS

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		CALLE DEL ESTADIO			
LOTEO		MANZANA		LOTE	4-A
ROL S.I.I. N°	35-310	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°			64

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO		FECHA	
PLAN REGULADOR COMUNAL	PLAN REGULADOR COMUNAL DE REQUINOA	FECHA	08/11/2024
PLAN SECCIONAL		FECHA	
PLANO SECCIONAL		FECHA	

ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO					
■	URBANA	☐	EXTENSION URBANA	☐	RURAL

3. DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	
DECRETO O RESOLUCION Nº	
FECHA	

4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.) SI ☐ NO ■

5 NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	Z-E ZONA EQUIPAMIENTO

USOS DE SUELOS PERMITIDOS:

1. Residencial: Vivienda, Hogares de Acogida, Hospedaje.
2. Equipamiento: Científico; Comercio (excepto terminales de distribución, estaciones o centros de servicio automotor, quintas de recreo, cabaret y discotecas), Culto/Cultura; Deporte (excepto autódromos); Educación (excepto centros de rehabilitación conductual); Esparcimiento (excepto parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos); Salud (excepto cementerios y crematorios); Seguridad (excepto cárceles y centros de detención); Servicios; Social.
3. Infraestructura: Infraestructura Transporte (excepto terminales de vehículos y depósitos de vehículos); Infraestructura Sanitaria (excepto las calificadas como molestas, insalubres, contaminantes, o peligrosas).
4. Área Verde: permitidas según Artículos 2.1.30 y 2.1.31 OGUC.
5. Espacio Público.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

1. Infraestructura Energética.
2. Actividades Productivas.

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.		SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
500,00 m²	250 Habitantes/Hectárea	15,00 m		Aislado, Pareado y Continuo	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES		RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
1,6	0,8			70°	N.T.N.
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS		OCHAVOS	
ARTICULO 2.6.2 O.G.U.C.	ARTICULO 2.6.3 O.G.U.C.	ALTURA	% TRANSPARENCIA	4 m	
		2,00 m			

CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art..2.2.5. N° 2 O.G.U.C.)	**2:1**

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS

USO DE SUELO			ESTACIONAMIENTOS VEHICULOS	ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS
RESIDENCIAL		Vivienda	1 por vivienda; +1 cada 5 para visitas en edificaciones colectivas destinadas a vivienda.	No se exige.
		Hogares de Acogida	1 cada 60 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Locales de Hospedaje	1 cada 100 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Todas las actividades o destinos de esta clase de equipamiento.	1 cada 150 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	COMERCIO	Centro comercial, grandes tiendas, supermercados, centros y terminales de distribución mercados, ferias agrícolas, similares.	1 cada 50 m2 de superficie edificada +1 estacionamiento de 30 m2 para vehículos de carga cada 500 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Locales de venta de automóviles y/o maquinarias	1 cada 75 m2 de superficie edificada +1 estacionamiento de 30 m2 para vehículos de carga cada 500 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Locales de venta de materiales de construcción.	1 cada 60 m2 de superficie edificada +1 estacionamiento de 30 m2 para vehículos de carga cada 500 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Estación de servicio automotor, centro de servicio automotor.	1 cada 10 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Restaurantes, discotecas, quintas de recreo y similares.	1 cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	CULTO/CULTURA	Templos, santuarios, y otros locales de culto.	1 cada 20 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Centro cultural, museo, biblioteca, casa de la cultura, sala de exposiciones, galería de arte.	1 cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Teatro, cine, sala de conciertos, sala de espectáculos, auditorio, centro de convenciones.	1 cada 20 m2 de superficie edificada.	1 por cada 5 estacionamientos para vehículos.
	DEPORTES	Todas las actividades o destinos de esta clase de equipamiento.	1 cada 20 m2 de superficie edificada.	1 por cada 3 estacionamientos para vehículos.
	EDUCACION	Educación	1 por cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada estacionamiento para vehículos
	ESPARCIMIENTO	Recintos abiertos para picnic	1 por 100 m2 de terreno	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Parque de entretenciones	1 por 200 m2 de terreno.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	SALUD	Todas las actividades o destinos de esta clase de equipamiento.	1 por cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	SEGURIDAD	Todas las actividades o destinos de esta clase de equipamiento.	1 por cada 75 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	SERVICIOS	Oficinas en general, bancos, servicios financieros, AFP, ISAPRES, compañías de seguros, centros y consultas médicas u odontológicas, centros de pago, notarías, servicios públicos y similares.	1 por cada 20 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Academias de disciplinas u oficios diversos, servicios de reparación de objetos diversos, peluquerías, pedicuro y similares, todos de más de 50 m2 de superficie edificada.	1 por cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Talleres artesanales sobre los 100 m2 de superficie edificada.	1 por cada 100 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	SOCIAL	Todas las actividades o destinos de esta clase de equipamiento.	1 por cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Plantas de revisión técnica.	5 por cada línea de atención.	1 por cada 5 estacionamientos para vehículos.
		Todas las actividades o destinos de este uso, excepto plantas de revisión técnica.	1 por cada 100 m2 de superficie edificada, con un mínimo de 5.	1 por cada estacionamiento para vehículos
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE, SANITARIA Y ENERGETICA		Terminal de buses y locomoción colectiva.	2 por cada andén.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.

AREA DE RIESGO	AREA DE PROTECCION	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL
☐ SI ■ NO	☐ SI ■ NO	☐ SI ■ NO	☐ SI ■ NO
(ESPECIFICAR)	(ESPECIFICAR)	(ESPECIFICAR)	(ESPECIFICAR)

5.2 LINEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VIA		
CALLE DEL ESTADIO		VIA DE SERVICIO		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	VARIABLE (8 a 9 m)	ANTEJARDÍN	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA	

POR CALLE		TIPO DE VIA		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDÍN	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA	

POR CALLE		TIPO DE VIA		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDÍN	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA	

POR CALLE		TIPO DE VIA		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDÍN	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA	

5.3 AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)				SI	NO
PARQUE	☐	VIALIDAD	☐	ENSANCHE	☐
				APERTURA	☐

DE LAS SIGUIENTES VIAS

GRAFICACION DEL AREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA CON INDICACION DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque / vialidad)

MUNICIPALIDAD DE
REQUÍNOA

C.I.P. N°
181_2026

PERFIL DEL ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (Art. 2.2.4)

OBRAS DE URBANIZACION DE LAS AREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)

	PLANOS O PROYECTOS
☐	Pavimentación
☐	Agua Potable
☐	Alcantarillados de Aguas Servidas
☐	Evacuación de Aguas Lluvias
☐	Electricidad y/o Alumbrado Público
☐	Gas
☐	Telecomunicaciones
☐	Plantaciones y obras de ornato
☐	Obras de defensa del terreno
☐	Otros (especificar)

6.- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	☐ SI	☐ NO	RECIBIDA	☐ SI	☐ NO	GARANTIZADA	☐ SI	☐ NO

7.- DOCUMENTOS ADJUNTOS

☐ PLANO DE CATASTRO ☐ PERFILES DE CALLES ☐ ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL I.P.T.

NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente instrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

8.- PAGO DE DERECHOS				$3494.-
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)	N°		FECHA	
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	593	FECHA	22/04/2026

MARIELA BERMUDEZ QUEZADA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

COPIA AUTORIZADA
Conservador de Bienes Raíces de Rengo

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

Conservador de Bienes Raíces de Rengo certifica que la copia de la inscripción de fojas 302 número 277 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2026, adjunta al presente documento, está conforme con su original

Conservador de Bienes Raíces de Rengo.-
Portales 102 A.-
Registro de Propiedad Fs 302 Nro 277-2026.-
Cantidad páginas documento (incluida la presente): 3
Carátula Nro 388365.- Código retiro 19da3
Certificado Nro 1235402102.-
Rengo, 04 de Febrero de 2026.-

VERIFICAR DIRECTAMENTE EN
CERTIFICADO Nº
1235402102
JUAN RAúL CRISTI LEóN
WWW.FOJAS.CL

Nro Certificado 1235402102.-
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excma. Corte Suprema.-
Certificado Nro 1235402102.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

Firmado digitalmente por:JUAN RAUL CRISTI LEON
Fecha: 06.02.2026 13:30 Razón: Conservador de Bienes Raices
Ubicación: Rengo

Nº 277

COMPRAVENTA

MEDINA LIZANA CRISTIAN NICOLAS Y OTRO

-

SANCHEZ CASTELETTI CARLOS RINO

Repertorio 377
FR 45738
C 388365
MVARGAS

Rengo, cuatro de Febrero del año dos mil veintiséis.- En escritura pública de fecha cinco de Diciembre del año dos mil veinticinco, otorgada ante el Notario Público Titular de la Primera Notaría de Rancagua, Gerardo Carvallo Castillo, consta que CRISTIAN NICOLÁS MEDINA LIZANA, [redacted] Requínoa; y JUAN CARLOS RAMÍREZ BERRIOS, [redacted] a, COMPRARON a Carlos Rino Sánchez Casteletti, [redacted] LOTE NÚMERO CUATRO-A, resultante de la subdivisión del Lote Cuatro, y éste a su vez resultante de la subdivisión del resto de una propiedad raíz ubicada en El Abra, comuna de REQUÍNOA, Provincia de Cachapoal, Región del Libertador Bernardo O`Higgins, de una superficie de seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados, y que deslinda: NORTE, tramo I-H, en quince coma cuarenta metros con calle Estado; SUR, tramo L-K, en doce coma treinta metros con Lote Cuatro-C de la misma subdivisión; ORIENTE,

tramo K-I, en cuarenta y seis coma cuarenta metros con Lote Cuatro-B de la misma subdivisión; PONIENTE, tramo H-L, en cuarenta y seis coma sesenta metros Sucesión Sánchez Suazo.- LOS TÍTULOS ANTERIORES DE DOMINIO rolan a fojas treinta y nueve número treinta y cinco del Registro de Propiedad del año dos mil diecinueve y además a fojas mil [redacted] del Registro de Propiedad del año dos mil diecinueve.- El PRECIO de la compraventa fue la cantidad de treinta [redacted] Registro de Propiedad del año dos mil veinticinco.- Minuta y Certificado de Número Municipal agrego con [redacted] contribuciones.- Rol Matriz número 35-37.- ROL DE AVALÚO ASIGNADO NÚMERO 35-310 Requínoa.- Requirió: Juan Carlos Ramírez Berrios.- Doy fe.-

CERTIFICO: Que la presente copia es testimonio fiel de su original Rengo, 04 de Febrero del año 2026.-

Certificado emitido con Firma Electronica Avanzada.-
Ley Nro 19.799 - Autoacordado de la Excma Corte Suprema de Chile.-
Cert Nro 1235402102, Carátula Nº 388365.- Código retiro 19da3
Verifique validez en www.fojas.cl

VERIFICAR DIRECTAMENTE EN
CERTIFICADO Nº
1235402102
JUAN RAúL CRISTI LEóN
WWW.FOJAS.CL

MUNICIPALIDAD DE
REQUÍNOA

N°: 257

MARTES 16 JUNIO DE 2026

MEMO N°:

MAT: Informe positivo Estudio de Titulo Inmueble.-

DE: KARINA FUENZALIDA DUQUE

Abogada Asesora Dirección Jurídica

A: DIEGO MORALES SOTO

Director Secpla

Por medio del presente, informo a usted que se ha efectuado el estudio correspondiente respecto del inmueble ubicado en calle [redacted] Requinoa cuya adquisición se encuentra en evaluación por parte de esta Municipalidad.

Del análisis realizado se concluye que el inmueble en referencia se encuentra en buen estado de conservación, no presentando observaciones que constituyan impedimento para su eventual adquisición, conforme a los antecedentes técnicos recabados.

Se remite la presente comunicación para los fines pertinentes y a efectos de continuar con el procedimiento administrativo correspondiente.

Saluda atentamente a usted,

KARINA FUENZALIDA DUQUE

ABOGADA ASESORA DIRECCIÓN JURÍDICA

Distribución:

Karina Fuenzalida Duque- Abogada-Dir. Jurídica

Firmado electrónicamente
Karina Fuenzalida Duque
Abogada Asesora Dirección Jurídica

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/HRVaNDkd3R9heVI
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

MUNICIPALIDAD DE
REQUÍNOA

N°: 274

MARTES 30 JUNIO DE 2026

MEMO:

MAT. : Solicita autorización para pago de compraventa que se indica.-

A : SR. WALDO VALDIVIA MONTECINOS
ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

DE : SR. FELIPE MURILLO VALDERRAMA
DIRECTOR JURÍDICO

1. Junto con saludar y en el marco de la adquisición de la propiedad raíz ubicada en "calle El Estadio N°64, Sector El Abra, comuna de Requínoa", que se encuentra inscrito a fojas 302, número 277, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, año 2026, la que cumplirá con la finalidad de equipamiento para los vecinos del sector.-

2. El Certificado N° 315 de fecha 22.06.2026, en que consta que la Secretaria Municipal de la I. Municipalidad de Requínoa, certifica que:

"En Sesión Ordinaria Nº56 de Concejo Municipal de Fecha 22.06.2026, El Honorable Concejo Municipal, Aprueba por unanimidad: Celebrar compraventa entre don CRISTIAN NICOLÁS MEDINA LIZANA y don JUAN CARLOS RAMÍREZ BERRÍOS, por inmueble ubicado en calle El Estadio número sesenta y cuatro que corresponde al Lote cuatro guion A, este es resultado de la subdivisión del Lote 4 y este a su vez es resultante de subdivisión del resto de una propiedad raíz ubicado en El Abra, comuna de Requínoa, Provincia de Cachapoal, Región del Libertador Bernardo O'Higgins, de una superficie de seiscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados y que deslinda NORTE, tramo I-H, en quince coma cuarenta metros con calle Estado; SUR, tramo L-K, en doce coma treinta metros con Lote Cuatro-C de la misma subdivisión; ORIENTE, tramo K-I, en cuarenta y seis coma cuarenta metros con Lote Cuatro-B de la misma subdivisión; PONIENTE, tramo H-L, en cuarenta y seis coma sesenta metros Sucesión Sánchez Suazo.- Adquirieron este inmueble por escritura pública de compraventa de fecha cinco de diciembre del año dos mil veinticinco, suscrita

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/2V8gecYmGDmdQ8G
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

ante don Gerardo Carvallo Castillo Notario Público Titular de la Primera Notaria de Rancagua.- EL PLANO, se encuentra agregado con el numero dos mil trescientos ochenta y ocho, al final del Registro de Propiedad del año dos mil veinticinco.- Rol matriz número 35-37 que dará origen al ROL de Avalúo asignado 35-310 de la comuna de Requínoa. El título de dominio rola inscrito a fojas trescientos dos, número doscientos setenta y siete en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año dos mil veintiséis"

3. En virtud de lo anterior; tengo a bien a solicitar a Ud., autorización para el pago por la compra de la propiedad raíz indicada en el punto anterior, que actualmente está a nombre de CRISTIAN NICOLÁS MEDINA LIZANA y don JUAN CARLOS RAMÍREZ BERRÍOS por un monto total de $42.000.000.-

4. Solicitando por este mismo acto., instruir a la Dirección de Administración y Finanzas a realizar el pago mediante dos Cheques, con el siguiente detalle:
   - **CRISTIAN NICOLÁS MEDINA LIZANA**, cedula nacional de identidad número [redacted] por la cantidad de $21.000.000; y
   - **JUAN CARLOS RAMÍREZ BERRÍOS**, cedula nacional de identidad número [redacted] por la cantidad de $21.000.000

   Con el objeto de proceder a la firma de la escritura en la Notaría y que dichos instrumentos queden resguardados por el Notario, bajo instrucciones.-

5. Impútese el gasto a la Cuenta N° 215-29-01-901-000-000 "TERRENOS ROYALTY" – GESTIÓN INTERNA – GESTIÓN INTERNA, por un monto de $ 42.000.000 del presupuesto Municipal año vigente.

6. Adjunto para su conocimiento los antecedentes que se tuvo a la vista para proceder a la compraventa, tasaciones, estudio de títulos, certificado de Concejo Municipal, certificado de disponibilidad presupuestaria, entre otros.-

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.

FELIPE MURILLO VALDERRAMA
DIRECTOR JURÍDICO
I.MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA

Distribución:- Alcaldía

Firmado electrónicamente
FELIPE MURILLO VALDERRAMA
DIRECTOR JURÍDICO

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/2V8gecYmGDmdQ8G
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

Folio: V4900438

Código de verificación: 88c63ade-90e7-4111-9c0e-81dcc46e9c49

Fecha de emisión: 15 de Junio de 2026

Este certificado tiene una validez de: 30 días a partir de su emisión

CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL

Avalúos en pesos del PRIMER SEMESTRE DE 2026

Comuna	: REQUINOA	
Número de ROL de Avalúo	: 00035-00310	
Dirección	: ESTADIO 64 LOTE 4 -A EL ABRA	
Destino del bien raíz	: SITIO ERIAZO	
AVALÚO TOTAL	**:$**	**11.234.188**
AVALÚO EXENTO DE IMPUESTO	:$	0
AVALÚO AFECTO A IMPUESTO	:$	11.234.188

Avalúo y situación tributaria que se certifican son vigentes a partir del 1er semestre del año 2027

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

Por Orden del Director

CERTIFICADO GRATUITO

MUNICIPALIDAD DE
REQUÍNOA

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

C.I.P. N° 181_2026

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

CERTIFICADO N°
181
FECHA
27/04/2026
SOLICITUD N°
181
FECHA
22/04/2026

REGIÓN: SEXTA

■ URBANO ☐ RURAL

JUAN CARLOS RAMIREZ BERRIOS

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		CALLE DEL ESTADIO			
LOTEO		MANZANA		LOTE	4-A
ROL S.I.I. N°	35-310	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°			64

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO		FECHA	
PLAN REGULADOR COMUNAL	PLAN REGULADOR COMUNAL DE REQUINOA	FECHA	08/11/2024
PLAN SECCIONAL		FECHA	
PLANO SECCIONAL		FECHA	

ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO					
■	URBANA	☐	EXTENSION URBANA	☐	RURAL

3. DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	
DECRETO O RESOLUCION Nº	
FECHA	

4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.) SI ☐ NO ■

5 NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	Z-E ZONA EQUIPAMIENTO

USOS DE SUELOS PERMITIDOS:

1. Residencial: Vivienda, Hogares de Acogida, Hospedaje.
2. Equipamiento: Científico; Comercio (excepto terminales de distribución, estaciones o centros de servicio automotor, quintas de recreo, cabaret y discotecas), Culto/Cultura; Deporte (excepto autódromos); Educación (excepto centros de rehabilitación conductual); Esparcimiento (excepto parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos); Salud (excepto cementerios y crematorios); Seguridad (excepto cárceles y centros de detención); Servicios; Social.
3. Infraestructura: Infraestructura Transporte (excepto terminales de vehículos y depósitos de vehículos); Infraestructura Sanitaria (excepto las calificadas como molestas, insalubres, contaminantes, o peligrosas).
4. Área Verde: permitidas según Artículos 2.1.30 y 2.1.31 OGUC.
5. Espacio Público.

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

1. Infraestructura Energética.
2. Actividades Productivas.

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.		SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
500,00 m²	250 Habitantes/Hectárea	15,00 m		Aislado, Pareado y Continuo	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES		RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
1,6	0,8			70°	N.T.N.
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS		OCHAVOS	
ARTICULO 2.6.2 O.G.U.C.	ARTICULO 2.6.3 O.G.U.C.	ALTURA	% TRANSPARENCIA	4 m	
		2,00 m			

CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art..2.2.5. N° 2 O.G.U.C.)	**2:1**

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS

USO DE SUELO			ESTACIONAMIENTOS VEHICULOS	ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS
RESIDENCIAL		Vivienda	1 por vivienda; +1 cada 5 para visitas en edificaciones colectivas destinadas a vivienda.	No se exige.
		Hogares de Acogida	1 cada 60 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Locales de Hospedaje	1 cada 100 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Todas las actividades o destinos de esta clase de equipamiento.	1 cada 150 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	COMERCIO	Centro comercial, grandes tiendas, supermercados, centros y terminales de distribución mercados, ferias agrícolas, similares.	1 cada 50 m2 de superficie edificada +1 estacionamiento de 30 m2 para vehículos de carga cada 500 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Locales de venta de automóviles y/o maquinarias	1 cada 75 m2 de superficie edificada +1 estacionamiento de 30 m2 para vehículos de carga cada 500 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Locales de venta de materiales de construcción.	1 cada 60 m2 de superficie edificada +1 estacionamiento de 30 m2 para vehículos de carga cada 500 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Estación de servicio automotor, centro de servicio automotor.	1 cada 10 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Restaurantes, discotecas, quintas de recreo y similares.	1 cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	CULTO/CULTURA	Templos, santuarios, y otros locales de culto.	1 cada 20 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Centro cultural, museo, biblioteca, casa de la cultura, sala de exposiciones, galería de arte.	1 cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Teatro, cine, sala de conciertos, sala de espectáculos, auditorio, centro de convenciones.	1 cada 20 m2 de superficie edificada.	1 por cada 5 estacionamientos para vehículos.
	DEPORTES	Todas las actividades o destinos de esta clase de equipamiento.	1 cada 20 m2 de superficie edificada.	1 por cada 3 estacionamientos para vehículos.
	EDUCACION	Educación	1 por cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada estacionamiento para vehículos
	ESPARCIMIENTO	Recintos abiertos para picnic	1 por 100 m2 de terreno	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Parque de entretenciones	1 por 200 m2 de terreno.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	SALUD	Todas las actividades o destinos de esta clase de equipamiento.	1 por cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	SEGURIDAD	Todas las actividades o destinos de esta clase de equipamiento.	1 por cada 75 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	SERVICIOS	Oficinas en general, bancos, servicios financieros, AFP, ISAPRES, compañías de seguros, centros y consultas médicas u odontológicas, centros de pago, notarías, servicios públicos y similares.	1 por cada 20 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Academias de disciplinas u oficios diversos, servicios de reparación de objetos diversos, peluquerías, pedicuro y similares, todos de más de 50 m2 de superficie edificada.	1 por cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
		Talleres artesanales sobre los 100 m2 de superficie edificada.	1 por cada 100 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
	SOCIAL	Todas las actividades o destinos de esta clase de equipamiento.	1 por cada 50 m2 de superficie edificada.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Plantas de revisión técnica.	5 por cada línea de atención.	1 por cada 5 estacionamientos para vehículos.
		Todas las actividades o destinos de este uso, excepto plantas de revisión técnica.	1 por cada 100 m2 de superficie edificada, con un mínimo de 5.	1 por cada estacionamiento para vehículos
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE, SANITARIA Y ENERGETICA		Terminal de buses y locomoción colectiva.	2 por cada andén.	2 por cada 10 estacionamientos para vehículos.

AREA DE RIESGO	AREA DE PROTECCION	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL
☐ SI ■ NO	☐ SI ■ NO	☐ SI ■ NO	☐ SI ■ NO
(ESPECIFICAR)	(ESPECIFICAR)	(ESPECIFICAR)	(ESPECIFICAR)

5.2 LINEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VIA		
CALLE DEL ESTADIO		VIA DE SERVICIO		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	VARIABLE (8 a 9 m)	ANTEJARDÍN	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA	

POR CALLE		TIPO DE VIA		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDÍN	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA	

POR CALLE		TIPO DE VIA		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDÍN	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA	

POR CALLE		TIPO DE VIA		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDÍN	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA	

5.3 AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)				SI	NO
PARQUE	☐	VIALIDAD	☐	ENSANCHE	☐
				APERTURA	☐

DE LAS SIGUIENTES VIAS

GRAFICACION DEL AREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA CON INDICACION DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque / vialidad)

MUNICIPALIDAD DE
REQUÍNOA

C.I.P. N°
181_2026

PERFIL DEL ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (Art. 2.2.4)

OBRAS DE URBANIZACION DE LAS AREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)

	PLANOS O PROYECTOS
☐	Pavimentación
☐	Agua Potable
☐	Alcantarillados de Aguas Servidas
☐	Evacuación de Aguas Lluvias
☐	Electricidad y/o Alumbrado Público
☐	Gas
☐	Telecomunicaciones
☐	Plantaciones y obras de ornato
☐	Obras de defensa del terreno
☐	Otros (especificar)

6.- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	☐ SI	☐ NO	RECIBIDA	☐ SI	☐ NO	GARANTIZADA	☐ SI	☐ NO

7.- DOCUMENTOS ADJUNTOS

☐ PLANO DE CATASTRO ☐ PERFILES DE CALLES ☐ ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL I.P.T.

NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente instrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

8.- PAGO DE DERECHOS				$3494.-
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)	N°		FECHA	
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	593	FECHA	22/04/2026

MARIELA BERMUDEZ QUEZADA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

FORMULARIO 5.5. (C.N. - 1.4.4./130)

MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA

CERTIFICADO DE NÚMERO

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

REQUINOA

REGION: DEL LIBERTADOR GENERAL B. O'HIGGINS

☑ **URBANO** ☐ **RURAL**

SOLICITUD Nº
22
FECHA
12-ene-26
CERTIFICADO Nº
22
FECHA
14-ene-26

El Director de Obras Municipales que suscribe certifica que al predio ubicado en calle/ camino EL ESTADIO

correspondiente al lote N° 4-A manzana ..... localidad o loteo EL ABRA

Rol de Avalúo Nº 35-310 le ha sido asignado el número: 64.-

PAGO DE DERECHOS

TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)				$ 2.050
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	45	FECHA	12-ene-26

DIRECCION DE OBRAS I. MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

MARIELA BERMÚDEZ QUEZADA

DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

FIRMA Y TIMBRE

Tesorería General de la República

Certificado de Deuda

NOMBRE SANCHEZ CASTELETTI CARLOS RINO

DIRECCION LOTE CUATRO COMUNA REQUINOA

ROL 119-00035-037

Total Deuda Liquidada Morosa		Total Deuda No Vencida Liquidada		Acogidos ART 196 y 197 DEL C.T.	
CLP	47,519	CLP	46,031		

Deuda :Morosa (CLP)

FORMULARIO	TIPO	FOLIO	FECHA VCTO.	DEUDA NETA	REAJUSTE	INTERES	MULTA	TOTAL
30	30	1190035126	30-Abr-2026	46,031	1,013	475	0	47,519
Total Deuda Morosa (CLP)				46,031	1,013	475	0	47,519

Deuda No Vencida CLP

FORMULARIO	TIPO	FOLIO	FECHA VCTO.	DEUDA NETA	REAJUSTE	INTERES	MULTA	TOTAL
30	30	1190035226	30-Jun-2026	46,031	0	0	0	46,031
Total Deuda No Vencida (CLP)				46,031	0	0	0	46,031

Fecha de Emisión del Certificado: 15-06-2026

(Liquidada al: 15-06-2026)

Emitido a las: 16:04

El Servicio de Tesorería certifica que de acuerdo al estado de la Cuenta Única Tributaria del ROL REQUINOA 119-00035-037, éste registra deuda por el(los) formulario(s) detallado(s) precedentemente.

La Institución o persona ante quien se presenta este certificado, podrá verificar su autenticidad en www.tgr.cl, ingresando el número del código de barra que se indica en certificado.

*Nota: Si la fecha de vcto. de la deuda es 00-00-0000 es una multa y no se aplicarán reajustes, intereses ni multas.

IMPORTANTE

DOCUMENTO NO VALIDO PARA PAGAR EN INSTITUCIONES RECAUDADORAS

001SD202616644838066

MUNICIPALIDAD DE
REQUÍNOA

INFORME INMUEBLE UBICADO EN SECTOR DE CHUMAQUITO "SECTOR CASAS PATRONALES".-

1. Actual propietario: CRISTIAN NICOLAS MEDINA LIZANA, RUN N° [redacted] don JUAN CARLOS RAMIREZ BERRIOS RUN N° [redacted].-
ROL DE AVALUO: [redacted] comuna de Requínoa.-
INMUEBLE: Propiedad raíz ubicada en "calle El Estadio N°64, Sector El Abra, comuna de Requínoa", que se encuentra inscrito a fojas 302, número 277, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, año 2026.-

2. Singularización, ubicación y deslindes.
1.- Inmueble ubicado en calle El Estadio N°64 que corresponde al LOTE NUMERO CUATRO - A, resultante de la subdivisión del Lote 4 y este a su vez resultante de la subdivisión del resto de una propiedad raíz ubicado en El Abra comuna de Requínoa. Tiene una superficie aproximada de 644 metros cuadrados (según título) y sus deslindes particulares son los siguientes:

> **NORTE,** tramo I-H, en quince coma cuarenta metros con calle Estado;
> **SUR,** tramo L-K, en doce coma treinta metros con Lote Cuatro-C de la misma subdivisión;
> **ORIENTE,** tramo K-I, en cuarenta y seis coma cuarenta metros con Lote Cuatro-B de la misma subdivisión;
> **PONIENTE,** tramo H-L, en cuarenta y seis coma sesenta metros Sucesión Sánchez Suazo.-

3.- Superficie.
El Estadio N°64: Según dominio vigente tiene una superficie de aproximadamente 644 metros cuadrados, según plano agregado con el numero dos mil trescientos ochenta y ocho, al final del Registro de Propiedad del año dos mil veinticinco.-

4.- Antecedentes

Que el lote 4 resulto ser producto de una anterior subdivisión del resto de una propiedad ubicada en El Abra, comuna de Requinoa, que de dicho inmueble el dueño don Gabriel Naranjo Rojas vendió los lotes N°1, N°2 y N°3 y el Lote N°4 fue transmitido a sus herederos, doña Sonia, don Gabriel, doña Gabriela y doña Celia, todos de apellido Naranjo Sánchez y su cónyuge doña Susana Sánchez Villavicencio.-

Que se constata que el inmueble se encuentra inscrito a fojas 302 N°277 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2026, en dicho registro consta que los actuales dueño compraron una propiedad a don Carlos Rino Sánchez Casteletti, cédula de identidad N° [redacted].

Los títulos anteriores a este se encuentran a fojas:

a) Fojas 39 N°35 del Registro de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, se observa que don Carlos Rino Sánchez Casteletti, compro los derechos que le correspondían en el Lote 4 a don Gabriel, doña Celia, y doña Gabriela, todos de apellidos NARANJO SANCHEZ.-
b) Fojas 1265 N°1201, del Registro de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, se observa que don Carlos Rino Sánchez Casteletti, compro los derechos que le correspondían en el Lote 4 a don Luis Carquin Cabello, y don Cristian y doña Nadia, ambos de apellidos Carquin Naranjo, herederos de doña Sonia Naranjo Sánchez.-

5.- Derechos de aprovechamiento de aguas.

No hay constancia que en el inmueble estudiado posea derechos de aprovechamiento de aguas.-

6.- Gravámenes y prohibiciones que afectan al inmueble.

No figuran Hipotecas y Prohibiciones que afecten al inmueble estudiado-

7.- Expropiaciones.

No registra.

8.- Contribuciones de Bienes Raíces.

Rol Matriz N°35-37, presenta deuda de contribuciones del mes de abril de 2026.

9. Nota y conclusión.

Los títulos en general se encuentran conforme a derecho, no existen gravámenes que recaigan sobre la propiedad raíz. Se procede a redactar escritura de compraventa.-

10. Anexos.

- Certificado de dominio vigente.-
- Certificado de Avalúo Fiscal.-
- Certificado de Tesorería General de la República de deuda de contribuciones.-
- Certificado de Numero N°22/2026
- Certificado Informaciones Previas N°181/2026

Karina Fuenzalida Duque
Abogada Asesora
Dirección Jurídica I. Municipalidad de Requínoa