MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA

DECRETO ALCALDICIO Nº
-AUTORIZA TRATO DIRECTO QUE INDICA.
-AUTORIZA EMISIÓN DE ORDEN DE COMPRA.

Esta Alcaldía decretó hoy lo siguiente:

V I S T O S :

Las facultades que me confiere la Ley Nº 18.695 de 1988, Orgánica Constitucional de Municipalidades, Texto Refundido coordinado y sistematizado, fijado por el D.F.L. Nº 1 del Ministerio del Interior de 2006.

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.

CONSIDERANDO:

El Memo N° 981 de fecha 07.09.2026 del Director SECPLA, en el marco del **"SERVICIO DE TASACIÓN DE TERRENO, PARA LA I. MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA",** se requiere la contratación de tres proveedores para la elaboración de informe de tasación del siguiente inmueble:

- Propiedad ubicada en: Sector Los Perales, Parcelación Las Rosas N° 45.

La municipalidad requiere la contratación de proveedores especializados en el área de las tasaciones de inmuebles, para poder analizar y proyectar la posible adquisición de un terreno para el emplazamiento de un cementerio municipal.

Por lo anterior, con la finalidad de contratar los proveedores que cuenten con experiencia en el área de tasaciones de inmuebles, y considerando que la municipalidad no cuenta con profesionales que se especialicen en esta área, tengo a bien a solicitar a Ud., autorización de Trato Directo para la contratación del **"SERVICIO DE TASACIÓN DE TERRENO, PARA LA I. MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA",** a los siguientes proveedores:

Línea	Proveedor	Rut	Monto ($) EXENTA DE IVA	Plazo (días)
1	Ibarra Arquitectos Limitada.	77.108.831-7	389.000	5 hábiles
2	MAFE Consultoría SPA.	78.075.209-2	300.000	5 hábiles
3	Tasaciones LABRA Y ASOCIADOS Limitada.	77.473.705-7	400.000	4 hábiles

De acuerdo al Decreto 661, que aprueba reglamento de la ley N° 19.886, de bases sobre contratos administrativos de suministro y prestación de servicios, articulo 71, número 7, letra c) **"*Cuando se requiera contratar un servicio cuyo proveedor necesite un alto grado de especialización en la materia objeto del contrato y siempre que se requieran a aspectos fundamentales para el cumplimiento de las funciones de la entidad y que no puedan ser realizados por el personal de la propia entidad, como las consultorías, asesorías o servicios altamente especializados, que versan sobre temas claves y específicos o singulares de docencia, investigación o extensión*".**

Se adjunta carta oferta de los proveedores y términos de referencia.

Autoriza emisión de Orden de Compra por el Portal de Mercadopublico.cl.

Impútese el gasto a la Cuenta N° 215-22-11-999-000-000 **"OTROS (SERVICIOS TÉCNICOS Y PROFESIONALES",** área de gestión **"Gestión Interna",** programa **"Gestión Interna",** del presupuesto municipal vigente.

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/FEKRRVVpBdnbC5a
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

El Decreto Alcaldicio N° 3337de fecha 15.12.2025 que aprueba presupuesto año 2026.

D E C R E T O :

AUTORIZASE autorización de Trato Directo para la contratación del **"SERVICIO DE TASACIÓN DE TERRENO, PARA LA I. MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA",** a los siguientes proveedores:

Línea	Proveedor	Rut	Monto ($) EXENTA DE IVA	Plazo (días)
1	Ibarra Arquitectos Limitada.	77.108.831-7	389.000	5 hábiles
2	MAFE Consultoría SPA.	78.075.209-2	300.000	5 hábiles
3	Tasaciones LABRA Y ASOCIADOS Limitada.	77.473.705-7	400.000	4 hábiles

Proveedores que cuentan con experiencia en el área de tasaciones de inmuebles, y considerando que la municipalidad no cuenta con profesionales que se especialicen en esta área, y de acuerdo al Decreto 661, que aprueba reglamento de la ley N° 19.886, de bases sobre contratos administrativos de suministro y prestación de servicios, articulo 71, número 7, letra c) **"*Cuando se requiera contratar un servicio cuyo proveedor necesite un alto grado de especialización en la materia objeto del contrato y siempre que se requieran a aspectos fundamentales para el cumplimiento de las funciones de la entidad y que no puedan ser realizados por el personal de la propia entidad, como las consultorías, asesorías o servicios altamente especializados, que versan sobre temas claves y específicos o singulares de docencia, investigación o extensión*",** y en consideración

AUTORIZASE emisión de orden de Compra por el portal de mercadopublico.cl.

AUTORIZASE modificación al PAC 2026, para ingresar la contratación del **"SERVICIO DE TASACIÓN DE TERRENO, PARA LA I. MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA",** puesto que, no se consideró en la formulación del PAC 2026, debido a que la presente solicitud de proyecto fue planteada por la comunidad, la modificación debe ser ingresada para dar cumplimiento a lo establecido de la Ley de Compra y su modificación.

IMPUTESE el gasto a la Cuenta N° 215-22-11-999-000-000 **"OTROS (SERVICIOS TÉCNICOS Y PROFESIONALES",** área de gestión **"Gestión Interna",** programa **"Gestión Interna",** del presupuesto municipal vigente.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.

DISTRIBUCIÓN:
Secretaría Municipal (1)
Secpla (1)
Mercado Publico (1)

Firmado electrónicamente
WALDO VALDIVIA MONTECINOS
Alcalde

Firmado electrónicamente
MARIELA ALEJANDRA BERMÚDEZ QUEZADA
SECRETARIA MUNICIPAL (S)

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/FEKRRVVpBdnbC5a
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

N°: 981

LUNES 7 SEPTIEMBRE DE 2026

MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA

MEMO:
MAT. : Remite lo que indica.

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

DE : SR. DIEGO JOAQUÍN MORALES SOTO
DIRECTOR SECPLA I. MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

1.- Junto con saludar y esperando que se encuentren bien, en el marco del **"SERVICIO DE TASACIÓN DE TERRENO, PARA LA I. MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA",** se requiere la contratación de tres proveedores para la elaboración de informe de tasación del siguiente inmueble:
- Propiedad ubicada en: Sector Los Perales, Parcelación Las Rosas N° 45.

2.- La municipalidad requiere la contratación de proveedores especializados en el área de las tasaciones de inmuebles, para poder analizar y proyectar la posible adquisición de un terreno para el emplazamiento de un cementerio municipal.

3.- Por lo anterior, con la finalidad de contratar los proveedores que cuenten con experiencia en el área de tasaciones de inmuebles, y considerando que la municipalidad no cuenta con profesionales que se especialicen en esta área, tengo a bien a solicitar a Ud., autorización de Trato Directo para la contratación del **"SERVICIO DE TASACIÓN DE INMUEBLES, PARA LA I. MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA",** a los siguientes proveedores:

Línea	Proveedor	Rut	Monto ($) EXENTA DE IVA	Plazo (días)
1	Ibarra Arquitectos Limitada.	77.108.831-7	389.000	5 hábiles
2	MAFE Consultoría SPA.	78.075.209-2	300.000	5 hábiles
3	Tasaciones LABRA Y ASOCIADOS Limitada.	77.473.705-7	400.000	4 hábiles

De acuerdo al Decreto 661, que aprueba reglamento de la ley N° 19.886, de bases sobre contratos administrativos de suministro y prestación de servicios, articulo 71, número 7, letra c) **"*Cuando se requiera contratar un servicio cuyo proveedor necesite un alto grado de especialización en la materia objeto del contrato y siempre que se requieran a aspectos fundamentales para el cumplimiento de las funciones de la entidad y que no puedan ser realizados por el personal de la propia entidad, como las consultorías, asesorías o servicios altamente especializados, que versan sobre temas claves y específicos o singulares de docencia, investigación o extensión*".**

4.- Se adjunta carta oferta de los proveedores y términos de referencia.

5.- Autoriza emisión de Orden de Compra por el Portal de Mercadopublico.cl.

6.- Impútese el gasto a la Cuenta N° 215-22-11-999-000-000 **"OTROS (SERVICIOS TÉCNICOS Y PROFESIONALES",** área de gestión **"Gestión Interna",** programa **"Gestión Interna",** del presupuesto municipal vigente.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.

Firmado electrónicamente
DIEGO JOAQUIN MORALES SOTO
DIRECTOR SECPLA

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/ZIMF4U0bpCSHr80
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

VALENZUELA

SUC DIAZ VALENZUELA

PARCELA JUAN RAMIREZ

RESERVA
ROBERTO WITTING

RESERVA
ROBERTO WITTING

SUC DIAZ VALENZUELA

CALIFORNIA
LAS ROSAS

CALIFORNIA
LAS ROSAS

RUTA 5 SUR

Canal Apoquindo

APALTA

APALTA

RESERVA

COOPERATIVA LOS CHOAPA

CARRETERA PANAMERICANA

CERTIFICO: Que el presente plano es fotocopia fiel del que se encuentra agregado al final del Registro de Propiedad del año 1976, bajo el Nº 94 del Registro de Bienes Raíces a mi cargo. Rengo, a 21 JUN. 2007

CONSERVADOR DE BIENES RAICES COMERCIO Y MINAS RENGO

PLANO Nº 24

PLANO DE UBICACION
ESC 1:100 000

A STGO

PEUMO

CALIFORNIA
LAS ROSAS

LA ESPERANZA

RENGO

SECRETARIO GRAL.
ABOGADO

REPUBLICA DE CHILE
CORPORACION DE LA REFORMA AGRARIA
DIVISION DE CAMBIO DE TENENCIA DE LA TIERRA

PROYECTO DE PARCELACION
LAS ROSAS

REGION	O'HIGGINS	COMUNA / REQUINOA	ESCALA 1: 5.000
PROVINCIA	CAUPOLICAN	ZONA V	
MAPA	3411-7030 A-B	PROYECTO	SUPERFICIE 5511.5 HAS
PLANO Nº	32-1, 32-2, 32-3	JUAN LECHAPTOIS	Nº DE PARCELAS = 63
LEVANTO	E SAAVEDRA		PROCEDIMIENTO LEVANTAMIENTO Y MENSURA PLANIMETRICA

JEFE DEPTO TOPOGRAFIA

JEFE SUB DIVISION DE TIERRAS — JEFE DIV CAMBIO TENENCIA DE LA TIERRA

DIBUJO J ESPINOZA E — FECHA JUNIO DE 1975

Ibarra Arquitectos Ltda.

13 de agosto 2026

PRESUPUESTO
TASACIÓN COMERCIAL

Municipalidad de Requínoa
Presente

Mediante el presente documento, hago entrega de la asesoría y consultoría para el estudio de tasación comercial de la propiedad ubicada en camino publico los perales, Rol de Avaluó 32-65 de la comuna de Requínoa, según el siguiente detalle;

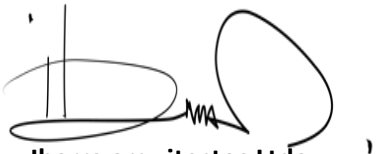
ÍTEM	DESCRIPCIÓN		Valor
1	Servicios profesionales		
1.1	Estudio de tasación comercial	1	389.000
		Valor total	389.000

Nota: Profesional con patente de arquitecto al día y firma electrónica avanzada.

Entrega;
Plazo de ejecución; 5 días hábiles

Antecedentes del profesional tasador Richard Nicolás Ibarra Alarcón.
- Arquitecto - Magister en patrimonio
- Perito tasador Ministerio de Hacienda decreto-159-exento_11-jun-2026
- Arquitecto 1° Categoría MINVU; Subespecialidad edificios públicos, rol: 6642
- Perito tasador arquitecto 1° categoría Minvu, rol: 6642
- Revisor independiente de arquitectura 2° Categoría, Minvu, rol: 105-5

Información oferente;
- Ibarra Arquitectos Limitada
- 77.108.831-7
- nicoibarra@gmail.com
- +56 9 83525045



Ibarra arquitectos Ltda.
77.108.831-7
Arquitecto - Rep. Legal.
Richard Nicolás Ibarra Alarcón
15.529.158-3

Nº 2.245.-

APORTE

INMOBI-
LIARIA
AGRICOLA
S.A.
-A-
WITTING
MARTINEZ
EDUARDO
ENRIQUE

REP: 3642.-

En Rengo, a veintidós de diciembre de dos mil seis.- En escritura pública de constitución de sociedad de fecha diez de octubre de dos mil seis, otorgada ante el Notario de la Vigésima Séptima Notaría de Santiago, don Eduardo Avello Concha, consta que la sociedad denominada "INMOBILIARIA AGRICOLA S.A.", domiciliada en la ciudad de Santiago, adquirió las siguientes propiedades: A) la Parcela número Cuarenta y cinco, y una veintinueve ava parte del Bien Común Especial Uno C, del Proyecto de Parcelación "Las Rosas", ubicado en la comuna de Requínoa, provincia de Cachapoal, Sexta Región.- La Parcela número Cuarenta y cinco, tiene una superficie aproximada de ocho coma cinco hectáreas, y deslinda: NORTE, con Parcela número Cuarenta y tres; ORIENTE, con Parcela número Cuarenta y seis; SUR, con Parcela número Cuarenta y siete, con camino de por medio; y PONIENTE, con parcela de Juan Ramírez.- El Bien Común Especial Uno C, tiene una superficie aproximada de cero coma cuatro hectáreas, y deslinda: NORTE, reserva señor Roberto Witting; ORIENTE, reserva señor Roberto Witting; SUR, Parcela número Cincuenta y tres, con camino de por medio; y PONIENTE, Sitios Veintiséis y Veinticinco, ambos con camino de por medio.- El título anterior de dominio se encuentra inscrito a fojas setecientos ochenta y cinco número ochocientos sesenta y dos del Registro de

Propiedad de mil novecientos ochenta.- y B) el Resto de la Parcela número Cuarenta y seis, y una veintinueve ava parte del Bien Común Especial Uno C, del Proyecto de Parcelación "Las Rosas", ubicado en la comuna de Requínoa, provincia de Cachapoal, Sexta Región.- La Parcela número Cuarenta y seis, tiene una superficie original aproximada de ocho coma cinco hectáreas, y deslinda: NORTE, con Parcela número Cuarenta y cuatro; ORIENTE, reserva Roberto Witting, con camino de por medio, sitios números veinticinco y veintiséis; SUR, parte bien común número Uno C, con camino de por medio, sitios números veinticinco, parcela número cuarenta y siete, con camino de por medio; y PONIENTE, con parcela número cuarenta y cinco, parte parcela número cuarenta y tres.- El Bien Común Especial Uno C, tiene una superficie aproximada de cero coma cuatro hectáreas, y deslinda: NORTE, reserva señor Roberto Witting; ORIENTE, reserva señor Roberto Witting; SUR, Parcela número Cincuenta y tres, con camino de por medio; y PONIENTE, Sitios Veintiséis y Veinticinco, ambos con camino de por medio.- El título anterior de dominio se encuentra inscrito a fojas setecientos ochenta y uno número ochocientos cincuenta y nueve del Registro de Propiedad de mil novecientos ochenta.- Las adquirió por el aporte que le hizo don EDUARDO ENRIQUE WITTING MARTINEZ, cédula de identidad

[redacted] - El valor del aporte se estimó por las partes en la suma de ciento cincuenta millones de pesos ($150.000.000), junto con los derechos de aguas.- Se acreditó con certificado de deuda el pago de las contribuciones, roles Nº 32-65 y 32-67.- Certificados de deuda quedan agregados bajo los números mil quinientos cincuenta y ocho, y mil quinientos cincuenta y nueve, al final del presente Registro.- Requirió: doña Elena Martínez.- **Doy fe.-**

JORGE NAWRATH CORDERO CONSERVADOR BIENES RAICES Y ARCHIVERO JUDICIAL RENGO

CONFORME CON SU ORIGINAL
RENGO, A 27 DIC 2006

JORGE NAWRATH CORDERO CONSERVADOR BIENES RAICES COMERCIO Y MINAS Y ARCHIVERO JUDICIAL

" CERTIFICADO DE DOMINIO "
CERTIFICO : Que la Inscripción que en fotocopia autorizada antecede se encuentra vigente a esta fecha.
Rengo, a 27 DIC 2006

JORGE NAWRATH CORDERO CONSERVADOR BIENES RAICES COMERCIO Y MINAS Y ARCHIVERO JUDICIAL


INUTILIZADO

HERMES Y CÍA. LTDA.



- *Tasaciones.*
- *Evaluación de Proyectos.*
- *Peritajes.*
- *Inspecciones.*

INFORME DE TASACIÓN

TASACIÓN COMERCIAL:

- **Camino Los Perales, Lote PC45, Requinoa.**

Concepción, 11 de noviembre de 2022

INDICE

1.-	Antecedentes.	2
2.-	Introducción.	2
3.-	Antecedentes Generales.	3
4.-	Individualización de Propiedad.	5
5.-	Valorización.	9
6.-	Externalidades positivas y negativas.	14
7.-	Consideraciones.	15

N° 1791

INFORME DE TASACIÓN

1.- Antecedentes

Solicitante	:	Ilustre Municipalidad de Requinoa.
Ubicación	:	Camino Los Perales Lote PC45.
Comuna	:	Requinoa.
Provincia	:	Cachapoal.
Región	:	Libertador Bernardo O´Higgins.
Rol S.I.I.	:	32-65 (Matriz)
Avalúo Fiscal	:	$ 110,697,524
U.F.	:	$ 34,690.47
Fecha	:	09 de noviembre de 2022
Valor Comercial	:	**29,002.01 U.F.**
		$ 1,006,093,469

2.- Introducción

A solicitud de la Ilustre Municipalidad de Requinoa, a través de Licitación Pública, Milton Amirá Laing, Constructor Civil, ha desarrollado el presente informe que se refiere a la descripción y valorización de un bien rural individualizado en el punto anterior.

El inmueble fue visitado para verificar sus características.

3. Antecedentes Generales.

3.1 Sector.

Sector Los Perales, ubicado al poniente de la capital comunal de Requinoa ubicado a aproximadamente 2,500.00m. de la Plaza de Armas, con buenas vías de acceso y conectividad.

Camino rural, vías con pavimento asfaltado.

3.2 Aptitud.

Industrial, agrícola, infraestructura.

3.3 Calidad Ambiental.

Buena.

3.4 Tendencia de Desarrollo Urbano-rural.

Estacionario.

3.5 Densidad y Nivel Socioeconómico de la Población.

Medio, medio-bajo.

3.6 Normativa Vigente.

De acuerdo a Plan Regulador Comunal se encuentra fuera de radio urbano.

3.7 Propiedad a tasar.

Corresponde a terreno destino agrícola de forma regular, colindante con camino vecinal, sin construcciones, con cierre perimetral parcial en base a postación de madera y alambre de púas.

3.8 S.I.I.

- Rol: 32-65 (Matriz)
- Destino: Agrícola.
- Avalúo Total: $ 110,697,524
- Dirección: Las Rosas, Parcela 45, Requinoa.
- Propietario: Inmob. Agric. SA.

3.9 Expropiación

De acuerdo con certificado de afectación a utilidad pública N°136 de fecha 03 de noviembre de 2022 no está afecta a declaración de utilidad pública.

3.10 Accesibilidad.

Ubicado de forma cercana a Camino Los Perales vía conectora paralela a ruta 5 en dirección norte sur, teniendo acceso expedito por esta, comunicado por camino vecinal, en dirección desde y hacia el centro comunal e intercomunal. Expedito todo el año.

3.11 Urbanización.

Urbanización incompleta con electricidad aérea, agua potable, alcantarillado de aguas servidas en base a solución particular, calzada con pavimento en buen estado, sin solera, nula arborización.

3.12 Locomoción.

Locomoción de baja frecuencia en el sector en base a microbuses interurbanos principalmente, acceso 250m. a paradero.

3.13 Equipamiento.

En las inmediaciones posee equipamiento comercial básico.

4 Individualización de la propiedad.

4.1 Constitución.

Predio agrícola sin construcciones denominado Los Perales.

4.2 Dimensiones y Forma.

Regular, con topografía plana.

Superficie: 4.00Hás.

4.3 Relación Terreno/Edificaciones.

Sin construcciones.

4.4 Inscripción C.B.R:

Inscrito a fojas 2628, número 2245 del año del año 2006, del Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Rengo.

- Antecedentes proporcionados por el mandante.

4.5 Edificaciones:

i. Sin construcciones

5 Fotografías representativas.









6 Valorización.

6.1 Método Comparativo

6.1.1 Ofertas comparables.

Tipo	Ubicación	Superficie m²	Compraventa U.F.	Contacto	0% Corrección Ofertas	U.F./m²
OFERTAS	Totihue	80,000.0	13,832.85	https://acortar.link/ulUxSB	13,832.85	0.17
	Km 97 Sur	25,000.0	50,000.00	https://acortar.link/WXHW70	47,500.00	2.00
	Camino El Abra	29,000.0	52,200.00	https://acortar.link/F9RjST	49,590.00	1.80
	Ruta 5	150,000.0	45,000.00	https://acortar.link/4zh9kd	42,750.00	0.30

6.1.2 Plano ubicación.



6.1.3 Homologación de muestras.

PROPIEDAD COMPARABLE Nº	1				Dirección : Totihue								Comuna : Requinoa	
Tipo Propiedad :	SITIO URBANO			Uso : SITIO USO								Tipología :		
Tipo de dato :	OFERTA COMPROBADA			Fuente : Publicación								Fuente :	https://acortar.link/ulUxSB	
Factores Ambientales negativos :	NO			Vistas Favorables : NO				Visita a la propiedad : NO						
Precio Inmueble UF	13,833	UF/m² terreno	0.17	UF/m² const.		Fecha :	11-11-2022							
Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Superficie terreno m²		Forma	Topografía	Construcción: Clase	Calidad	Estado	Año	Superf. (m²)	Dormit.	Baños		
INFERIOR		80,000.00		IRREGULAR	COMBINADA					80,000.00				

Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa

	PROPIEDAD					TERRENO			EDIFICACION							TOTAL
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación		PONDERADO
Comparativo	Inferior	Inferior	Similar	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior								
Aporte valor (UF)																
Coefic. corrector	2.5%	2.5%		2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%								
Ponderación	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%								
Coef. ponderado	102.5%	102.5%	100.0%	102.5%	102.5%	102.5%	102.5%	102.5%								118.9%

Observaciones :

Precio Ajustado UF:	16,443
Valor Ajustado UF/m2 :	**0.21**

PROPIEDAD COMPARABLE Nº	2	Nº BD :			Dirección : Km 97 Sur								Comuna : Requinoa	
Tipo Propiedad :	SITIO URBANO			Uso : SITIO USO								Tipología :		
Tipo de dato :	OFERTA COMPROBADA			Fuente : Publicación								Fuente :	https://acortar.link/WXHW7C	
Factores Ambientales negativos :	NO			Vistas Favorables : NO				Visita a la propiedad : NO						
Precio en UF :	47,500	UF/m² terreno	2.00	UF/m² constn		Fecha :	11-11-2022							
Relación o Semejanza global	Distancia a ropiedad (m)	Superficie terreno m²		Forma	Topografía	Construcción: Clase	Calidad	Estado	Año	uperf. (m²)	Dormit.	Baños		
SUPERIOR		25,000.00		REGULAR	PLANO					25,000.00				

ticas de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa

	PROPIEDAD					TERRENO			EDIFICACION						OTROS	TOTAL
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación		
Eval. cualitativa	Superior	Superior	Superior	Superior	Superior	Superior	Superior	Superior								
Aporte valor (UF)	-9,500															-9,500
Coefic. corrector	-2.5%	-2.5%	-2.5%	-2.5%	-2.5%	-2.5%	-2.5%	-2.5%								
Ponderación	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%								
Coef. ponderado	97.5%	97.5%	97.5%	97.5%	97.5%	97.5%	97.5%	97.5%								81.7%

Observaciones :

Precio Ajustado UF:	29,291
Valor Ajustado UF/m2 :	**1.17**

PROPIEDAD COMPARABLE Nº	3	Nº BD :	Dirección : Camino El Abra	Comuna : Requinoa
Tipo Propiedad :	SITIO URBANO	Uso : SIN USO		Tipología :
Tipo de dato :	OFERTA COMPROBADA	Fuente :	Publicación	Fuente : https://acortar.link/F9RjST
Factores Ambientales negativos :	NO	Vistas Favorables :	NO	Visita a la propiedad : NO
Precio en UF :	49,590	UF/m² terreno	1.80	UF/m² constr
Fecha :	11-11-2022	Particularidades :		Condiciones Venta :

Relación o Semejanza global	Distancia a Propiedad (m)	Superficie terreno m²	Forma	Topografía	Construcción: Clase	Calidad	Estado	Año	Superf. (m²)	Dormit.	Baños
SUPERIOR		29,000.00	REGULAR	PLANO					29,000.00		

Comparación y homogeneización de características de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa

	PROPIEDAD					TERRENO			EDIFICACION						OTROS	TOTAL
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación		
Eval, cualitativa	Superior	Superior	Similar	Superior	Superior	Superior	Superior	Superior								
Aporte valor (UF)	-7,439															-7,439
Coefic. corrector	-2.5%	-2.5%		-2.5%	-2.5%	-2.5%	-2.5%	-2.5%								
Ponderación	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%								
Coef. ponderado	97.5%	97.5%	100.0%	97.5%	97.5%	97.5%	97.5%	97.5%								83.8%

Observaciones :

Precio Ajustado UF:	34,098
Valor Ajustado UF/m2 :	1.18

PROPIEDAD COMPARABLE Nº	4	Nº BD :	Dirección : Ruta 5	Comuna : Requinoa
Tipo Propiedad :	SITIO URBANO	Uso :	SIN USO	Tipología :
Tipo de dato :	OFERTA COMPROBADA	Fuente :		Fuente : https://acortar.link/4zh9kd
Factores Ambientales negativos :	NO	Vistas Favorables :	NO	Visita a la propiedad : NO
Precio en UF :	42,750	UF/m² terreno	0.30	UF/m² constr
Fecha :	11-11-2022	Particularidades :		Condiciones Venta :

Relación o Semejanza global	Distancia a ropiedad (m)	Superficie terreno m²	Forma	Topografía	Construcción: Clase	Calidad	Estado	Año	uperf. (m²)	Dormit.	Baños
INFERIOR		150,000.00	REGULAR	PLANO					150,000.00		

ticas de la propiedad comparable en relación a la propiedad que se tasa

	PROPIEDAD					TERRENO			EDIFICACION						OTROS	TOTAL
	Ubicación	Entorno Inmediato	Calidad Ambiental	Accesibilidad	Comercialización	Tamaño	Forma Proporciones Topografía	Constructibilidad	Tipología	Tamaño	Funcionalidad	Clase / calidad	Antigüedad	Conservación		
Eval, cualitativa	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior								
Aporte valor (UF)																
Coefic. corrector	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%								
Ponderación	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%								
Coef. ponderado	102.5%	102.5%	102.5%	102.5%	102.5%	102.5%	102.5%	102.5%								121.8%

Observaciones :

Precio Ajustado UF:	52,087
Valor Ajustado UF/m2 :	0.35

6.1.4 Resumen.

DIRECCIÓN	FECHA	DATO	TIPO	RELACIÓN CON PROPIEDAD EN ESTUDIO	SUPERFICIE (m²)	VALOR TOTAL	INMUEBLE UF/m²	VALOR TOTAL INMUEBLE HOMOLOGADO	VALOR UNITARIO AJUSTADO
Totihue	11-nov	OFERTA	SITIO URBANO	INFERIOR	80,000.00	13,832.85	0.17	16,442.92	0.21
Km 97 Sur	11-nov	OFERTA	SITIO URBANO	SUPERIOR	25,000.00	50,000.00	2.00	666.43	1.17
Camino El Abra	11-nov	OFERTA	SITIO URBANO	SUPERIOR	29,000.00	52,200.00	1.80	668.78	1.18
Ruta 5	11-nov	OFERTA	SITIO URBANO	INFERIOR	150,000.00	45,000.00	0.30	197.51	0.35
					150000	45000			4
				Promedios Matemáticos	71,000.00	4,493.91	0.73	4,493.91	
NIVEL DE CONFIANZA	95%			Desviación Estándar	58,315.24	7,969.09	0.52	7,969.09	
				Margen Franja de Valor	428.94	233.02	0.51	233.02	
				FRANJA VALOR MÍNIMO UF/m²					0.21
Relación Propiedad a tasar / Conjunto Muestra				FRANJA VALOR MÁXIMO UF/m²					1.24
EQUIVALENTE				VALOR TASACIÓN					0.73

6.1.5.

6.1.5 Resumen Final.

IDENTIFICACIÓN	Superficie (m²)	VALOR TOTAL U.F.		VALOR TOTAL $
		Valor Unitario (UF/m²)	Total U.F.	
Terreno	40,000.00	0.73	29,002.01	$ 1,006,093,469

7 Presencia de externalidades positivas y negativas.

❖ Fortalezas.

- Emplazamiento del terreno cercano a vía de acceso principal de la comuna, transitable todo el año.
- Cercanía relativa a centro cívico comunal.

❖ Debilidades.

- Limitaciones por urbanización incompleta.

8 Consideraciones.

En la determinación del valor comercial de la propiedad, se ha tenido en consideración los siguientes aspectos:

- Se valoriza evaluando desde el punto de vista comparativo.
- Emplazamiento de la propiedad dentro del contexto urbano/rural.
- Características del sector y vías de acceso.
- Tamaño, forma, dimensiones y topografía de la propiedad.
- Proyecciones y coyuntura del mercado de bienes de este tipo.
- Existencia y nacimiento de otros centros de desarrollo en cuanto a bienes similares o alternativos.
- Oferta existente, valores y velocidades de venta en la zona de bienes similares o alternativos, en ubicaciones comparables.
- Destino actual y probables usos alternativos de la propiedad, en función de las características y aptitudes de la propiedad y sector.
- Valores de mercado de propiedades similares en ubicaciones comparables
- Legislación vigente.
- Antecedentes proporcionados por el mandante.

Milton Amirá Laing
Constructor Civil
Tasador

M. CECILIA GUZMAN ZENTENO
ARQUITECTO TASADOR

FECHA	18-01-2023
UF	35.243,20

BIENES RAICES URBANOS

IDENTIFICACION

SOLICITANTE	EDUARDO WITTING	
PROPIETARIO	**INMOBILIARIA AGRICALA S.A.**	
RUT Propietario	**76.697.010 – 9**	
DIRECCIÓN Propiedad	**PARCELA 45**	
Nombre Loteo o Localidad	PARCELACION LAS ROSAS	
ROL DE AVALÚO	32-065	
COMUNA - CIUDAD	REQUINOA	
REGIÓN	SEXTA	
TASADOR	MARIA CECILIA GUZMAN ZENTENO	
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	Latitud :	**-34.293317**
	Longitud:	**-70.832753**

ANTECEDENTES

Mercado Objetivo	**SI**
Antigüedad	**No aplica**
VIDA ÚTIL REMANENTE	**No aplica**
AVALÚO FISCAL ($) -	**$ 110.697.524**
ACOGIDA A	**-**
DFL 2	**No Aplica**
SELLO VERDE	**No Aplica**
COPROPIEDAD INMOBILIARIA	**No**
OCUPANTE	**Propietario**
DESTINO SEGÚN SII	**Agrícola**
TIPO DE BIEN	**Agrícola**
USO ACTUAL	**Parcela Agrícola**
USO FUTURO**	**Parcela Agrícola**
PERMISO EDIFICACIÓN N°	**No hay**
RECEPCIÓN FINAL N°	**No hay**
EXPROPIACIÓN	**No**

FOTO PRINCIPAL



PLANO DE UBICACIÓN



FOTO ENTORNO



DESCRIPCION GENERAL

Propiedad rural ubicada en el sector Las Rozas,ubicado al poniente de Requinoa. Corresponde a la Parcela 45 del Proyecto de Parcelación Las Rozas. El terreno tiene una superficie de 8,5 Há ó 85.000 m2. Se accede mediante camino de tierra desde el Camino Los Perales por 280,00 m. Se ubica al poniente de la Ruta 5 y dista a 2400 m del cruce de la Ruta 5 Sur con el acceso ala ciudad. Cuenta con energía eléctrica, agua potable APR (dista a 280 m de la copa de agua de la APR), factibilidad de alcantarillado publico por enfrentar planta de tratamiento seco de las aguas servidas de la zona; sin derechos de agua de riego.

VALORES RECOMENI	$	UF
VALOR COMERCIAL	2.870.558.640	81.450
VALOR LIQUIDEZ		

MARIA CECILIA GUZMAN ZENTENO
ARQUITECTO TASADOR

MARIA CECILIA GUZMAN ZENTENO
ARQUITECTO UNIVERSIDAD DE CHILE
INSCRIPCION COLEGIO ARQUITECTOS 4763

1.-VALOR DE RENTA

No produce renta

Renta Mensual (U.F.)	-
Meses	-
R. Liquida Anual (U.F.)	-
Tasa (%)	0,0%
Valor SEGÚN Renta (U.F.)	-

CANON ARRIENDO | UF/M2 UTIL

2.-VALORACION

VALORACION	Unid.	Cantidad	$ / m2	U.F. / m2	Valor $	Valor U.F.
Terreno						
Superficie de Terreno útil	m²	85.000,00	33.481	0,95	2.845.888.400	80.750
			-	-	-	-
		-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-
Subtotal Terrenos		**85.000,00**	33.481	0,95	**2.845.888.400**	**80.750**

Construcciones	Material	Año	Prenda	Recep.						
									-	-
Subtotal Construcciones						-			-	-

Obras Complementarias:		
Cierro Exterio de postes y alambre y cerco electrico en el frente del predio.	24.670.240	700
	-	
	-	-
	24.670.240	**700**

Valor U.F. :	35.243,20	Fecha:	18-01-2023	**TOTAL COMERCIAL**	**2.870.558.640**	**81.450**

3.- ANALISIS DE MUESTRAS

Muestra (viviendas - Terrenos)	M² terreno	M² const	Observ.	Link/Teléfono	(Com /m² terreno)	Com./ m² const)	Valor Comercial UF
Requinoa Carretera	30.000,00		sup	https://tinyurl.com/msm74eze	1,77	-	53.111
Requinoa El Abra	29.000,00		urbano, sup	https://tinyurl.com/ytwyb8jv	1,80	-	52.200
Requínoa, Ruta 5	20.172,00		sup	https://tinyurl.com/53936f8c	1,41	-	28.374
Requínoa, Ruta 5	25.000,00		muy sup	https://tinyurl.com/4zc455c2	2,00	-	50.000
Requinoa, El Abra	100.000,00		sim	https://tinyurl.com/bdfrhen4	0,95	-	95.000
Requinoa cerca Club de Golf	70.000,00		sup	https://tinyurl.com/mr2zbyab	1,50	-	105.000
PROMEDIO	**45.695,33**	-			**1,40**	-	**63.948**
ANALIZADA	**85.000,00**	**-**	**-**		**0,96**	**-**	**81.450**

VALOR FINAL TASADOR

El valor recomendado se basa en valores obtenidos de ofertas de propiedades ubicadas en sectores semejantes, rurales y en parcelas agricolas de características similares, ajustadas a las características propias del bien que se tasa.

Valor Comercial:		**$**	**2.870.558.640,00**	**U.F.:**	**81.450**
Valor Liquidez:		**$**		**U.F.:**	

DIAGNOSTICO PROFESIONAL

Predio rural ubicada en el sector sur poniente la comuna de Requínoa, con buena accesibilidad mediante vía asfaltada por Ruta H-450 hasta Camino Los Perales y por éste, aproximadamente 1.400 m. hasta Camino Vecinal, donde se encuentra el predio a 280 m. al poniente. Inmediato a Planta de tratamiento de aguas servidas y muy proximo a la copa de agua. Sin edificaciones. Tiene uso potencial de conjunto de vivienda rural acogido al articulo 55 de la LGU y C, de agroindustria y equipamiento.

TERRENO

Descripción, Expropiación, Plan Regulador :

Terreno plano, de forma regular. Se emplaza con frente a Camino Vecinal, de tierra. Se emplaza en zona y dista a 280,00 al poniente del Camino Los Perales. Se ubica en zona rural por no estar incorporado en el Plan Regulador de Requinoa. De acuerdo al Plan Regulador Intercomunal de Río Claro, se encuentra en zona ZP1B.

TERRENO						SECTOR							
Superficie:	85.000 m²	Forma:	Regular	Antejardín:	mt.	Características:	Rural	Calidad:	Regular		Centros Comerciales:	2,50	Km.
Frente Princip	± 180,0 m	Acera:	No Tiene	Electricidad:	Aérea	Conserv. del Sector:	Regular	Ubicación Calle:	Secundaria		Colegios:	2,30	Mts.
Contrafrente:	± 240,0 m	Calzada:	Tierra	Agua Potable:	Matriz Pública	Conjunto Residencial	Parcelación	Clínicas	2,50	Km.	Locomoción:	1,80	Mts.
Fondo:	± 350,0 m	Solera:	No Tiene	Alcantarillado:	No tiene	Interés por Sector:	Medio	Comercio:	2,50	Mts.	Religioso	2,30	Km.

Los siguientes campos deben ser analizados y desglosados en cuadro de valorización según afecte a la garantía

Terreno afecto a expropiación		Sup. Terreno afecto		m2.	Expropiación afecta a edificaciones		Expropiación afecta a valor Garantía	

SECTOR

Morfología, Densidad, Actividad Inmobiliaria, Destino, Equipamiento, Vías Importantes, Distancias :

Sector de de uso preferentement agrpecuario, zona ZP1B. Dista a 2,5 Km al sur poniente de Avda. Comercio, eje comercial y de servicios de Requinoa. Se ubica a 280 m. de la Copa de agua de Essbio y enfrenta planta de tratamiento de aguas servidas en seco,

NORMATIVA

			Vivienda	Densif. Viv. y equipamiento
Zona Edificación:	**Zona Rural**	**Superficie predial mínima:**	5.000,00	
Zona de Usos:	**ZP1B**	**Frente predial mínimo:**		
Usos Permitidos :	ZONA DE USO PREFERENTEMENTE AGROPECUARIO	**Coeficiente de ocupación de suelo:**		
		Coef. Máximo de Constructibilidad:		
		Altura máxima:		
		Estacionamientos y circulación:		
		Densidad bruta máxima:		
		Antejardín:		
Usos Prohibidos :		**Distanciamiento mínimo a medianeros:**		
		Sistema de Agrupamiento:		
		Dist. entre línea cierro y Edificación Actual:		

CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION

PROGRAMA :

Sin edificaciones

Construcció	.	Régimen:	-	No. De Pisos:	.	Aislación:	-	Piscina:	-	Calefacción:	-		
Clase:	-	Acogido:	-	Sup. Prendables	.	Closet:	-	Instal. Eléctricas	-	Cierres Exteriores	postes madera/alambrada, cerco electrico		
Calidad:	-	Antigüedad :	.	V. Útil Remanente:	.	Muebles:	-	Gas:	-	Cierres Interiores	.		
Tipo agrupamiento exis		Aislado	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	Nº COCINAS	Nº BODEGAS		Nº RECINTOS HABITABLES		o. De Estacionam	-		
estar-comedor		-	.	.	.	.		.		.			

ESTRUCTURA Y TERMINACIONES :

Sin edificaciones



FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



















PLANIMETRIAS - OTROS DOCUMENTOS - OTROS

CONSULTA DE ANTECEDENTES DE UN BIEN RAIZ

19 de Enero de 2023

Datos Generales					
Comuna	REQUINOA			**ROL**	**00032-00065**
Dirección o Nombre de la Propiedad	LAS ROSAS PARCELA 45				
Nombre del Propietario	INMOB AGRIC SA				
Ubicación	RURAL	**Destino**	AGRICOLA	**Serie**	AGRICOLA

Datos para el cobro de Contribuciones del SEGUNDO SEMESTRE de 2022			
Desglose de Avalúo		**Contribución Trimestral Cuotas 3 y 4**	
Avalúo Total	$ 110.697.524	**Contribución Neta**	$ 105.431
Avalúo Exento	$ 28.650.569	**Sobretasa Sitios No Edificados**	$ 0
Avalúo Afecto	$ 82.046.955	**Adicional 0,025% Avalúo Afecto**	$ 0
Año Término de Exención		**Sobretasa del 0,275%**	$ 0
		Cuota Aseo Municipal	$ 0
		Contribución Total	$ 105.431

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.

SII



OFICINA
DE IMPUESTO TERRITORIAL
MUNICIPAL REQUINOA

COMUNA REQUINOA: **ROL:** 32-65 **F-2816:** 221/2012

INFORMACION DE CLASIFICACION
USO DE SUELO

OBSERVACIONES:

TERRENO

	Clasificación de uso de Suelo	Superficie (há)
1-	2R	8,51

TOTAL: $ 46.452.193.-

CONSTRUCCIONES

Superficie m 2: NO REGISTRA
Volumen m3 (silos y cubas): NO REGISTRA

08-11-2012

Fecha

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS - R.U.N. 60.706.000-1
COORDINADOR
OFICINA DE
IMPUESTOS
TERRITORIALES
MUNICIPAL

Firma y Timbre


Futuro Cesfam
Municipalidad
Requinoa
Parcela 45
APR
Av. Mexico
Registro civil
Los Canelos
Panamericana
Caupolican
H-450
Requinoa Padel
Plaza De Armas De Requin
Ilustre Municipal
Las Dalias
Restaurante la parrilla requinoa
Escuela La
Mecanica automotriz garage 521
Cam. Los Perales
Los Copihues
Los Nardos
Jardin Infantil San Nicolas
Parque Villa Jardin
Colegio Tricahue
APR Los Perales
Image © 2022 Maxar Technologies
Image © 2022 Maxar Technologies

CARTA DE HONORARIOS
TASACION DE BIENES INMUEBLES

De acuerdo con lo solicitado por usted, tengo el agrado de presentar los honorarios profesionales, por la realización del servicio de tasación, de la propiedad ubicada en Camino Los Perales, comuna de Requínoa.

Servicio	Valor	Cantidad	Total
Informe tasación Camino Los Perales	400.000	1	400.000
Valor Total			400.000*

*Factura exenta de IVA.

Alcances del servicio de tasación inmobiliaria.

1.-El informe de tasación, demora 4 días en realizarse. El plazo de entrega de informe se considera a partir de la fecha de visita al bien inmueble.

2.- Si el mandante acepta esta carta de honorarios, el tasador se pondrá en contacto con usted para solicitar los antecedentes de la propiedad y el número de contacto de las personas que viven en los inmuebles, para coordinar fecha de visita.

4.-Una vez concluido el servicio, el tasador, emite una factura de servicios, exenta de IVA.

5.-El servicio de tasación inmobiliaria, se cancela, una vez que el tasador realiza la entrega de los informes. El pago se realiza a través de transferencia bancaria.

Sin otro particular lo saluda atentamente

Ignacio Labra Soto
Arquitecto – Perito Judicial
+56 9 7809 25 59

MUNICIPALIDAD DE
REQUÍNOA

TERMINOS DE REFERENCIA

1. NOMBRE DEL SERVICIO

“SERVICIO DE TASACIÓN DE TERRENO, PARA LA I.MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA.”

2. DESCRIPCION DEL PRODUCTO Y/O SERVICIO

Los presentes requerimientos técnicos regirán la contratación de **“SERVICIO DE TASACIÓN DE TERRENO, PARA LA I. MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA”,** se contrataran 3 tasadores diferentes e independientes para que emitan los informes solicitados.

LINEAS	DESPCRICION
Línea N°1	Tasador Terreno (1 tasación).
Línea N°2	Tasador Terreno (1 tasación).
Línea N°3	Tasador Terreno (1 tasación).

La Ilustre Municipalidad de Requínoa, solo contratara un tasador por cada línea, el que deberá entregar 1 tasación por cada propiedad.

Podrán contratar personas naturales y/o jurídicas, que emitan **Boleta de Honorario Electrónica** o **Factura Electrónica**, que estén previamente inscritos en www.mercadopublico.cl., que cumplan con las habilidades que contempla el Reglamento de la Ley de Adquisición Nº19.886/2003, como así mismo declarar que no tiene conflicto de interés a través de www.chileproveedores.cl, en documentos que acrediten el cumplimiento de dicha condición.

1. ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL SERVICIO

El “Servicio de Tasación de Terreno, para la I. Municipalidad de Requínoa” debe cumplir con la entrega de un informe escrito con el valor y su respaldo, con Firma, Nombre, Rut del Tasador y dirigido a la Ilustre Municipalidad de Requínoa.
Todo regulado por las disposiciones legales existentes en Chile.

Información de las Propiedades:
1.- Propiedad ubicada en: Sector Los Perales, Parcelación Las Rosas N° 45.

I. MUNICIPALIDAD DE REQUINOA
UNIDAD TECNICA
SECPLA

FIRMA Y TIMBRE

COTIZACIÓN TASACION N°52

COMUNA DE REQUINOA - COMUNA DE O´HIGGINS

DATOS DE LA EMRPESA			
RAZON SOCIAL:	**MAFE CONSULTORIA SPA**	**RUT:**	**78.075.209-2**
DIRECCION:	**SENDERO NORTE 115**	**COMUNA:**	**VIÑA DEL MAR**
CONTACTO:	**+569 97195735**	**E-MAIL:**	**MAFE.CONSULTORIASPA@GMAIL.COM**
REPRESENTANTE:	**MARIA FERNANDA CARRAMIÑANA**	**RUT:**	**15.097.637-5**

N° ITEM	DESCRIPCION DEL PRODUCTO	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO UNITARIO NETO ($)	TOTAL NETO ($)
1	TASACION CAMINO LOS PERALES	1	Un.	$ 300.000	$ 300.000
			SUBTOTAL		$ 300.000
			Impuesto (Exento)		$ 0
			TOTAL FINAL		$ 300.000

PLAZO : 5 DIAS HÁBILES

FECHA : 13-08-2025



Representante Legal: María Fernanda Carramiñana

[redacted]

Los tasadores son profesionales competentes, imparciales, libres de prejuicios e interés personal en los bienes tasados. Poseen los conocimientos técnicos, habilidad y experiencia para efectuar su trabajo eficientemente. Desarrollan sus actividades respetando en todo momento altas normas éticas, de honestidad e integridad y no obran en menoscabo de los clientes o de su profesión.

Se deberá aplicar los criterios, parámetros y procedimientos generalmente aceptados para el desarrollo de esta clase de funciones, en términos tales que sus conclusiones sean transparentes y se funden en antecedentes concretos de mercado.

Los tasadores serán responsables de:

a. Identificar en forma precisa, clara e inequívoca, los bienes que solicitan tasar.
b. Determinar su valor de mercado, y eventualmente otros conceptos valor, según se soliciten.
c. 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. Además se consideran dentro de su funciones:

· Coordinar con el cliente o contacto la inspección en terreno del bien a tasar.

· Inspeccionar la propiedad y verificar sus dimensiones y la de los elementos que la compongan in situ.

· Describir sus características particulares y del entorno.

· Desarrollar el informe de tasación de acuerdo con los requerimientos de plazo y calidad, establecidos por cada cliente.

· Consultar (en caso de que aplique) el expediente municipal del inmueble en la Dirección de Obras Municipales, constatando permisos y recepción final, ampliaciones y superficies. También verificará en los organismos que correspondan si la propiedad está afecta a expropiación, utilidad pública o a otras limitaciones normativas, así como si el número de rol y la dirección proporcionada por el cliente concuerdan con los datos que registra el Servicio de Impuestos Internos, informando cualquier diferencia.

MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTARIA

N° : 687 / 2026
NOMBRE DE LA ENTIDAD : I. MUNICIPALIDAD DE REQUÍNOA
IDENTIFICADOR CODIFICADOR DEL ESTADO (ID): PE-MUN-00269
FECHA DE EMISIÓN: 03/09/2026

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	215-22-11-999-000-000 OTROS (SERVICIOS TECNICOS Y PROFESIONALES) – GESTIÓN INTERNA / GESTIÓN INTERNA
Año ejercicio presupuestario	2026
Monto total contemplado en el presupuesto $	403.873.000.-
Monto comprometido a la fecha $	356.442.997.-
Monto comprometido por el acto administrativo $	1.089.000.-
Saldo final $	46.341.003.-

Información adicional (opcional):
Se extiende el presente certificado a solicitud de DIRECCIÓN DE SECPLA, para la contratación de 3 profesionales para laborares de tasación de terreno sector Perales.

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

Este certificado no acredita flujo de caja.

DIEGO MORALES SOTO
DIRECTOR SECPLA

Firmado electrónicamente
DIEGO JOAQUIN MORALES SOTO
DIRECTOR SECPLA

URL Verificación: https://intranet.requinoa.cl/verificarDocumento/kZJs8y2SMXpj6nc
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley Nº 19.799.

SEREMI
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Certificado N°
168
Fecha
03/11/2022

CERTIFICADO
SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN

D.S. 49 DE 2011, D.O. 26.04.12, reemplazado por el DS N°105, (V. y U.) D.O. 20.03.15

En el marco de la obtención del Subsidio Diferenciado a la Localización - subvención adicional destinada al financiamiento del proyecto habitacional (CNT) o a completar el precio de la vivienda en operaciones de Adquisición de Vivienda Construida (AVC) - enmarcado en el D.S. N° 49 de 2011 reemplazado por el DS N°105, (V. y U.) D.O. 20.03.15, que aprueba el reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, el Director de Obras que suscribe, certifica que la propiedad:

Calle	N°	ROL SII N°
CAMINO PUBLICO LOS PERALES	**-**	**32-65**
Localidad	Ciudad	
LOS PERALES, PC. LAS ROSAS	**REQUINOA**	
Provincia	Región	
CACHAPOAL	**LIBERTADOR BERNARDO OHIGGINS**	

Ubicada en:

Área Urbana	Área de Extensión Urbana	Área Rural
		ZP1-A

Nombre de la vía que enfrenta	Clasificación (art. 2.3.2 OGUC)	Ancho de vía entre L.O.
CAMINO PUBLICO LOS PERALES	**LOCAL**	**+-8,00 M.**

NOTA: SE CONSIDERA VIA QUE ENFRENTA CAMINO PUBLICO LOS PERALES, NO ES FACULTAD DE ESTA DIRECCION VERIFICAR LA CALIDAD JURIDICA DE LOS CAMINOS INTERIORES, YA SEAN SERVIDUMBRES U OTROS QUE SE ENCUENTRAN FUERA DEL RADIO URBANO.

Cumple con los siguientes requisitos:

1. Cuenta con una distancia recorrible no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno a un establecimiento educacional público, particular o subvencionado, que cuente a lo menos con dos niveles de educación pre-básica, y educación básica y/o media.

Nombre del Establecimiento Educacional	Distancia recorrible
FUNDACION SAN JOSE	**1.912 M.**
Plano a escala	



2. Cuenta con una distancia recorrible no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno a un establecimiento de salud primaria.

Nombre del Establecimiento de Salud Primaria	Distancia recorrible peatonalmente
CENTRO DE SALUD FAMILIAR DR. JOAQUIN CONTRERAS	**2.157 M.**
Plano a escala	



3. Cuenta con una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno a la vía más cercana, por la cual circula un servicio de transporte público.

Nombre de la vía	Clasificación de la vía	Distancia recorrible peatonalmente
AVENINA EL ABRA	-	**1.380 M.**
Plano a escala		



DIRECCIÓN DE OBRAS
MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

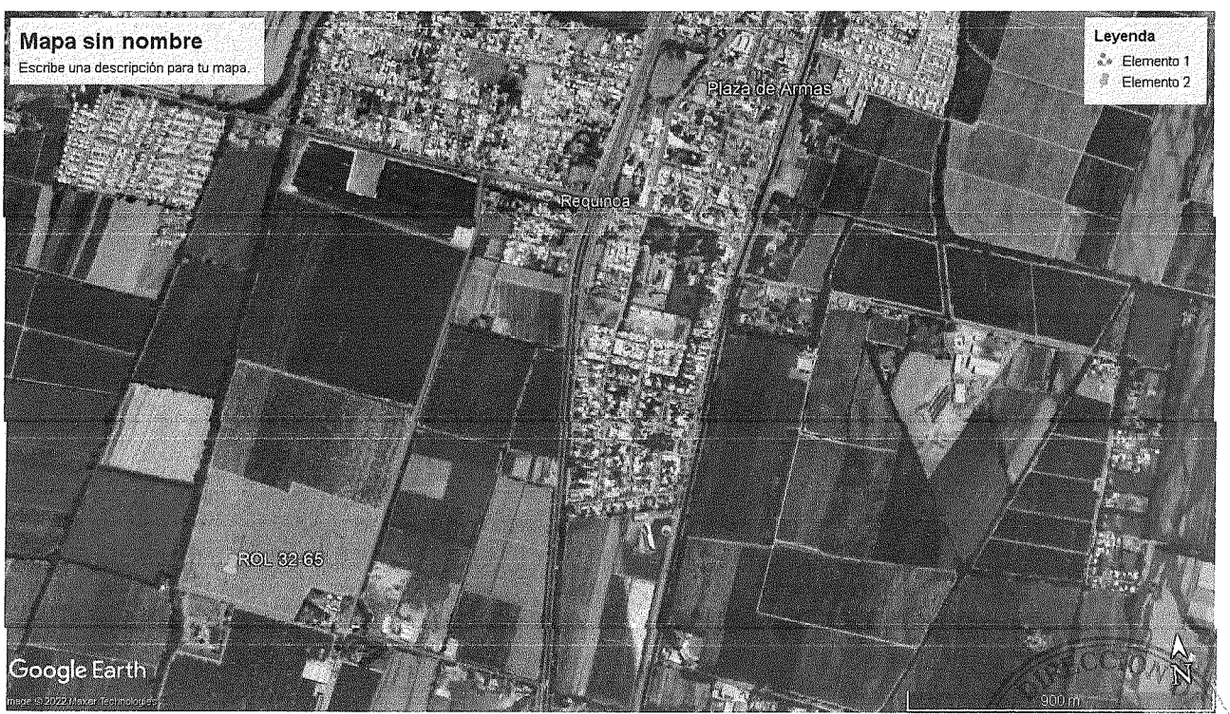
4. Se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el terreno al Equipamiento Comercial, Deportivo o Cultural (público o privado) existente más cercano, de escala mediana o mayor de acuerdo al artículo 2.1.36 OGUC.

Tipo de Equipamiento	Escala	Distancia recorrible peatonalmente
DEPORTIVO (ESTADIO – MUNICIPAL)	**MEDIANA**	**2.638 M.**
Plano a escala		



5. Se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, al Área Verde Pública existente más cercana, de superficie mayor a 5.000 m².

Identificación del Área Verde	Distancia recorrible peatonalmente
PLAZA DE ARMAS	**2.244 M.**
Plano a escala	

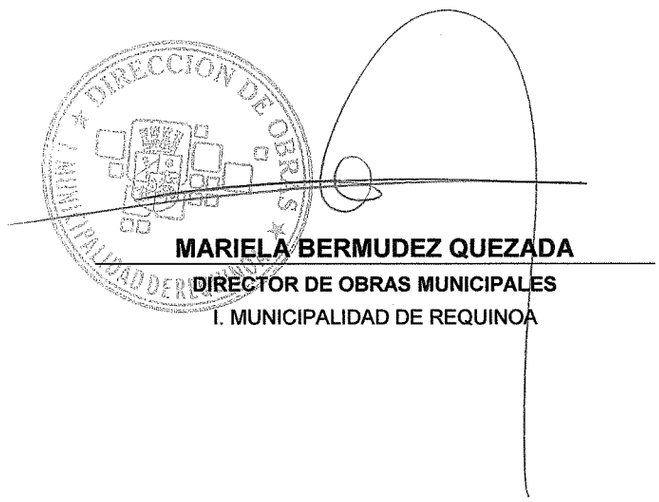


DIRECCIÓN DE OBRAS
I. MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

Las distancias certificadas en el presente instrumento fueron consideradas mediante recorridos a través de bienes nacionales de uso público.

En Razón a lo anterior las medidas están consideradas desde Camino Publico Los Perales, distante a 315 m aproximadamente de la propiedad, ya que, ésta Dirección no se encuentra facultada para certificar y/o verificar la calidad jurídica de los caminos interiores, ya sean servidumbres u otros que se encuentran fuera del Radio Urbano.

Saluda atentamente a usted,



MARIELA BERMUDEZ QUEZADA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
I. MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

CERTIFICADO DE AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE : REQUINOA

REGION: DEL LIBERTADOR GENERAL B. O'HIGGINS

☐ URBANO ☑ RURAL

SOLICITUD Nº
FECHA
02-nov-22
CERTIFICADO Nº
136
FECHA
03-nov-22

* A LLENAR POR LA D.O.M.

El Director de Obras Municipales que suscribe certifica que el predio ubicado en calle/ camino CAMINO LOS PERALES N° .....

lote N° PC. 45 manzana ..... localidad o loteo LAS ROSAS

Rol de Avaluo 32-65 NO SE ENCUENTRA afecto a declaración de utilidad pública.
se encuentra - no se encuentra

EN CASO DE AFECTACIÓN A UTILIDAD PUBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)			
VIALIDAD	☐	ENSANCHE	☐
		APERTURA	☐

DE LA(S) SIGUIENTE(S) VIA(S)	EN UN ANCHO DE (M)

☐	AFECTACIÓN INVOLUCRA EDIFICACIÓN(ES)	☐	AFECTACIÓN SOLO TERRENO
PARQUE	☐	CON UNA SUPERFICIE DE m2:	
☐	AFECTACIÓN INVOLUCRA EDIFICACIÓN(ES)	☐	AFECTACIÓN SOLO TERRENO

PAGO DE DERECHOS

TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)				$ 6.085
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	N°	11450	FECHA	02-nov-22

DIRECCION DE OBRAS I. MUNICIPALIDAD DE REQUINOA

MARIELA BERMÚDEZ QUEZADA
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
FIRMA Y TIMBRE

IMPRIMIR

Firma Electronica Avanzada Ley Nº 19.799.-
AA Excma Corte Suprema de Chile.-
Certificado Nº 1235065214 Verifique validez en http://www.fojas.cl.-

CERTIFICADO INMOBILIARIO
Conservador de Bienes Raíces de Rengo

I.- Individualización del inmueble :

Folio Real: 37312

Inmueble: Parcela Cuarenta y cinco del Proyecto de Parcelación Las Rosas.

Comuna: REQUINOA

Rol de Contribuciones : 32-65

Superficie : Ocho coma cinco hectáreas.

Planos: Nº 24 de 1976 .-

II.- Deslindes: NORTE,con Parcela número Cuarenta y tres; SUR, con Parcela número Cuarenta y siete, con camino de por medio; ORIENTE, con Parcela número Cuarenta y seis; PONIENTE, con parcela de Juan Ramírez.

III.-Individualización propietario vigente (1) :

1.- Propietario Vigente: INMOBILIARIA AGRICOLA S.A.

Inscripción: Fs.2628 Nº 2245 de 2006 Fecha Inscripción: 22/12/2006

Repertorio: 3642

Título adquisición: Escritura pública

Fecha título: 10/10/2006

Oficina / Notaria: EDUARDO AVELLO CONCHA

Ciudad: SANTIAGO

IV.- Estado del Inmueble:

V.-Individualización de los propietarios anteriores hasta 10 años :

JUAN RAUL CRISTI LEON
Digitally signed by JUAN RAUL CRISTI LEON
Date: 2022.10.27 13:19:37 -03:00
Reason: Conservador de Bienes Raíces de Rengo
Location: Rengo - Chile

1.- Propietario Anterior: WITTING MARTINEZ EDUARDO

Inscripción: Fs.785 Nº 862 de 1980 Fecha Inscripción: 22/08/1980

Repertorio: 1003

Título adquisición: Escritura pública

Fecha título: 01/07/1980

Oficina / Notaria: RICARDO VALDERRAMA LATHROP

Ciudad.: RANCAGUA

VI.-Limitaciones al dominio hasta 25/10/2022 :

a) Registro de Hipotecas y Gravamenes:

No registra anotaciones.-

b) Registro de Interdicciones y Prohibiciones :

No registra anotaciones.-

VII.- Bien Familiar:

No registra anotaciones.-

VIII.- Litigios:

No registra anotaciones.-

Rengo, veintisiete de Octubre del año dos mil veintidós.- C: 313812.-

Firma Electronica Avanzada Ley Nº 19.799.-
AA Excma Corte Suprema de Chile.-
Certificado Nº 1235065214 Verifique validez en http://www.fojas.cl.-

Tesorería General de la República

Certificado de Deuda

NOMBRE INMOB AGRIC SA

DIRECCION LAS ROSAS PARCELA 45 COMUNA REQUINOA

ROL 119-00032-065

Total Deuda Liquidada Morosa		Total Deuda No Vencida Liquidada		Acogidos ART 196 y 197 DEL C.T.	
		CLP	105,431		

Deuda :No Vencida (CLP)

FORMULARIO	TIPO	FOLIO	FECHA VCTO.	DEUDA NETA	REAJUSTE	INTERES	MULTA	TOTAL
30	30	1190032422	30-Nov-2022	105,431	0	0	0	105,431
Total Deuda No Vencida (CLP)				105,431	0	0	0	105,431

Fecha de Emisión del Certificado: 26-10-2022

(Liquidada al: 26-10-2022)

Emitido a las: 17:22

El Servicio de Tesorería certifica que de acuerdo al estado de la Cuenta Única Tributaria del ROL REQUINOA 119-00032-065, 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.

IMPORTANTE

DOCUMENTO NO VALIDO PARA PAGAR EN INSTITUCIONES RECAUDADORAS

001SD202229919944042

Firma Electronica Avanzada Ley Nº 19.799.-
AA Excma Corte Suprema de Chile.-
Certificado Nº 1235065213 Verifique validez en http://www.fojas.cl.-

CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES
INTERDICCIONES Y PROHIBICIONES DE ENAJENAR

Folio Nº: 37312.- **Carátula Nº:313812.-**

I.- Singularización del inmueble :

Ubicación: Parcela Cuarenta y cinco del Proyecto de Parcelación Las Rosas.

Comuna: REQUINOA

II.- Individualización propietario vigente: (1)

1.- INMOBILIARIA AGRICOLA S.A.

Inscripción: Fs.2628 Nº 2245 de 2006 , Registro de Propiedad

Fecha Inscripción: 22/12/2006

III.-Limitaciones al dominio desde 27/10/1992 hasta 25/10/2022:

Registro de Hipotecas y Gravamenes:

No registra Inscripciones Vigentes.-

Registro de Interdicciones y Prohibiciones:

No registra Inscripciones Vigentes.-

Rengo, veintisiete de Octubre del año dos mil veintidós.- P.E.L

JUAN RAUL CRISTI LEON
Digitally signed by JUAN RAUL CRISTI LEON
Date: 2022.10.27 13:19:36 -03:00
Reason: Conservador de Bienes Raíces de Rengo
Location: Rengo - Chile

APR COMITE LA ALIANZA
Los Choapinos – Retiro – Los Perales
Comuna de Requínoa – Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

CERTIFICADO DE PREFACTIBILIDAD DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Certificado N.º 1 / 2026

Por medio del presente, el **Comité de Agua Potable Rural La Alianza**, organización encargada de la administración y operación del Servicio Sanitario Rural que abastece, entre otros sectores, a la localidad de **Los Perales, comuna de Requínoa**, certifica lo siguiente:

Que, a solicitud de la **Ilustre Municipalidad de Requínoa**, se ha evaluado preliminarmente la posibilidad de abastecimiento de agua potable para el inmueble denominado:

Parcela Cuarenta y Cinco del Proyecto de Parcelación Las Rosas, comuna de Requínoa, correspondiente a la **Parcela N.º 45, sector Los Perales**.

De acuerdo con los antecedentes proporcionados por el solicitante, el inmueble figura individualizado en el respectivo **Certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, Folio N.º 37312, Carátula N.º 313812**, emitido con fecha **27 de octubre de 2022**, en el cual se individualiza como propietario vigente a **INMOBILIARIA AGRÍCOLA S.A.**, inscripción de dominio a fojas 2628, N.º 2245, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2006.

El Comité deja constancia de que, desde el punto de vista de la infraestructura existente en el sector, **existe posibilidad de abastecimiento de agua potable para el inmueble señalado**, por encontrarse dentro del área de atención del Comité y existir infraestructura de distribución en el sector.

Sin perjuicio de lo anterior, el presente documento tiene el carácter de **PREFACTIBILIDAD DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**, por cuanto a la fecha de emisión de este certificado no se han determinado aún las necesidades definitivas de consumo ni las características técnicas de las conexiones que eventualmente serán requeridas.

Para efectos de determinar la **factibilidad definitiva**, el solicitante deberá presentar al Comité de Agua Potable Rural La Alianza los antecedentes correspondientes al proyecto que se pretende desarrollar en el inmueble, incluyendo, entre otros:

1. **Destino y uso que se dará al inmueble.**
2. **Descripción del proyecto** que se pretende ejecutar.
3. **Dotación o demanda de agua potable requerida.**
4. **Número de viviendas, edificaciones o dependencias** que serán abastecidas.
5. **Número de medidores o conexiones** que se requieren.
6. Características generales de las instalaciones que demandarán el suministro de agua potable.
7. Cualquier otro antecedente técnico que permita determinar adecuadamente la demanda y las condiciones de conexión.

Una vez entregados dichos antecedentes, el Comité procederá a evaluar la demanda requerida y las condiciones de su sistema de distribución, determinando, cuando corresponda, el número de

APR COMITE LA ALIANZA

conexiones, diámetro de los arranques, características y ubicación de los medidores y demás condiciones técnicas necesarias para otorgar la factibilidad definitiva.

El presente certificado **no constituye autorización para ejecutar obras, efectuar conexiones, instalar medidores ni comenzar a utilizar el servicio de agua potable**. Cualquier conexión al sistema deberá contar previamente con la autorización correspondiente del Comité y cumplir con las condiciones técnicas, administrativas y económicas que resulten aplicables.

Asimismo, el presente certificado se refiere **exclusivamente a la posibilidad de abastecimiento de agua potable** y no constituye pronunciamiento alguno del Comité respecto de la situación jurídica del inmueble, dominio, subdivisión, urbanización, permisos de edificación, uso de suelo u otras materias que sean de competencia de organismos públicos o autoridades distintas del Comité.

La factibilidad definitiva quedará sujeta a la presentación y evaluación de los antecedentes del proyecto y a la verificación de las condiciones técnicas existentes al momento de solicitar formalmente la conexión.

Se extiende el presente certificado a solicitud de la **Ilustre Municipalidad de Requínoa**, para los fines que estime pertinentes.

Requínoa, 14 de Agosto de 2026.

JOSÉ MIGUEL RIVERA NAVARRO
Administrador
COMITÉ DE AGUA POTABLE RURAL LA ALIANZA
Los Choapinos – Retiro – Los Perales
Comuna de Requínoa
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

COMITÉ DE AGUA POTABLE RURAL "LA ALIANZA" Registro Nº 258 Fundado. 06/Marzo/1996 LOS CHOAPINOS