



# Servicio

# Asesoria en la

# COMPRA DE TERRENOS

Categorías de  
Bienes Raíces

Parcelas  
Terrenos  
Sitios Eriazos

Apriesec Consultores

[www.companny.com](http://www.companny.com)



# Como Comprar un Terreno

”

**Aun cuando tu propiedad no esté ubicada en el mejor lugar, somos capaces de mostrar a los interesados todo el potencial de la tierra**

**En primer lugar, es importante tener claro cuál será el destino, ya que existen distintos tipos de terrenos, como en condominios, loteos, parcelas de agrado, lotes para construcción; y en cada caso, algunos puntos son más relevantes que otros. Sin embargo, en todos los casos hay similitudes. Uno de ellos es la ubicación. Que esté cerca de rutas de acceso, medios de transporte, centros comerciales, colegios, entre otros, pueden hacer una gran diferencia al momento de elegir.**

**Otro aspecto importante a la hora de decidir comprar un terreno es saber si el mismo cuenta con servicios básicos como agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y gas, es necesario fijarse en las características geográficas del terreno: lo ideal es que sea plano y esté despejado, y que no esté en zonas de riesgo, que no esté expuesto a inundaciones o derrumbes, por lo que se debe verificar que no esté en zonas bajas junto a ríos o a grandes canales de regadío, ni cercano a laderas o quebradas. Por otro lado, se debe confirmar que el suelo es apto para construcciones.**

Es fundamental informarse sobre los puntos técnicos de construcción, los cuales están regidos a nivel nacional por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)

En lo que respecta al tema jurídico, antes de concretar la compra de un terreno, es necesario conocer su historia para corroborar que su situación legal esté en orden para su compra y uso inmediato, es decir, que no tenga hipotecas, órdenes de embargo, usufructo, etc. En el Conservador de bienes raíces respectivo es posible obtener esta información, y la investigación se puede realizar personalmente o encargar un estudio de título.

# Nuestra Gestión, se basa en asesorarlo en :

## Revisamos las escrituras

Las escrituras son la prueba máxima de que alguien es propietario de un bien, en este caso, inmueble. No hay mejor forma de asegurarte que la inmobiliaria, desarrolladora o la empresa con la que estás tratando realmente tiene la facultad para venderte el terreno, que solicitando las escrituras de este para verificar que están a su nombre.

## Investigamos al Vendedor

investigamos y pedimos referencias de la empresa o vendedor particular con el que estás tratando. Con esto podrás cerciorarte de que el terreno no se encuentra en un proceso legal o remate bancario.

## Uso de suelo

Dependiendo de los planes que tengas para tu terreno, verificamos que el uso de suelo sea el correcto para ello, ya que no todos tienen los mismos permisos

## Revisamos los planos

Revisamos los planos del inmueble debidamente sellados por la instancia que se encarga de autorizar los proyectos de desarrollo urbano, con la ubicación del terreno y las medidas del inmueble. No olvides verificar que éstas coincidan con lo que te están ofreciendo

## Tenga Rol Propio

Significa que es independiente de cualquier otro retazo de terreno, que puede transferirse como un terreno en especie y cuerpo cierto, que tiene una existencia real, y así ha sido reconocida por el Servicio de Impuestos Internos que es el organismo que entrega el rol de avalúo fiscal

## Situación del Loteo

En este caso, es necesario solicitamos la autorización emitida por el Servicio Agrícola y Ganadero y la asignación de roles o pre-roles de avalúo fiscal por parte del Servicio de Impuestos Internos para verificar que está todo en orden.

**Damos seguridad al proceso de Venta del Bien Raíz ...**



# Sabes que estas comprando del Terreno

Lo principal es verificar que estás comprando un terreno – si te están ofreciendo derechos, acciones o cuotas no es un terreno – Este terreno debe estar inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, pues es lo único que acredita que el vendedor es realmente el dueño del terreno, mediante una certificación emitida por el mismo conservador conocida comúnmente como “dominio vigente”, que será el primer documento a solicitar.

“

Consulta por

**por el**

**servicio de**

**Asesoría y**

**su valor**

”



# Como comprar un Terreno

Con el Estudio de Títulos podrás verificar que existe el Rol Individual, que hay Planos de Loteo aprobados por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) e inscritos en el Conservador de Bienes Raíces.

Aunque estos loteos no se acogen a la Ley de Copropiedad, suelen conformarse comunidades con reglamentos similares. Es importante saber si la parcela que comprarás es individual o forma parte de alguna comunidad.

Según el Avalúo Fiscal y destino puede que la parcela esté afecta al Impuesto Territorial o Contribuciones. Si el fin es habitacional y el avalúo es igual o menor a la exención habitacional, queda exenta de pago. Hay otros casos que dependen de si el predio cuenta o no con alguna exención especial.

Saber cómo comprar una parcela incluye asegurarte que las dimensiones del terreno corresponden con las que te están ofreciendo. Una mala práctica frecuente es que se venden parcelas con varios metros menos de los ofrecidos y "redondean las dimensiones hacia arriba".

Verificamos si el loteo tiene servidumbres de paso. Esto se refiere al derecho de pasar por otros predios para el uso y disfrute de la parcela.

Si la Parcela no está regularizada, te arriesgas a que el Conservador de Bienes Raíces no inscriba el dominio a tu nombre. Asesórate con un profesional antes de invertir



**Apriesecc Consultores**

**Conocenos**

**a través de !**



**325 Río Loa, Comuna de  
Limache, Provincia del  
Marga Marga, 5ta Región,  
Chile**

**contactandonos por**

**Telefono fijo**

**whatsapp y Celular**

**(33) 249 84 85**

**+569-31822773**

**E-mail**

**apriesecc@apriesecc.cl**

**apriesecc@gmail.com**

**www.apriesecc.cl**

**www.propiedades.apriesecc.cl**