

Informe de Precompra

Lo que hay que revisar antes de comprar una propiedad usada,
para no heredar una deuda o una construcción irregular.

1 Por qué importa revisar antes de firmar

Una propiedad puede verse perfecta y aun así tener hipotecas vigentes, contribuciones impagas o metros contruidos que nunca se regularizaron ante la municipalidad. Todo eso pasa a ser tu problema el día que firmas. Revisarlo antes cuesta un par de certificados; resolverlo después puede costar millones.

2 Checklist antes de ofertar

Marca lo que ya revisaste de la propiedad que te interesa.

- ☐ Tienes el certificado de dominio vigente de la propiedad
Confirma quién es el dueño actual real, según el Conservador de Bienes Raíces.
- ☐ Solicitaste el certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones (GP)
Revela si hay hipotecas vigentes, embargos o prohibiciones de vender.
- ☐ Verificaste que las contribuciones estén al día
Se consulta gratis en el sitio del SII con el rol de la propiedad.
- ☐ Comparaste los metros contruidos reales contra el permiso archivado en la Dirección de Obras
Una ampliación no regularizada puede significar multas o incluso demolición para el nuevo dueño.
- ☐ Si es departamento o condominio, revisaste que los gastos comunes estén al día
- ☐ Verificaste el uso de suelo permitido para la zona

3 Paso a paso completo

1. Certificado de dominio vigente

Se solicita en el Conservador de Bienes Raíces de la comuna donde está la propiedad.

Valor referencial: ~\$6.600

2. Certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones (GP)

Mismo Conservador, con los datos de fojas, número y año de la inscripción.

Valor referencial: ~\$6.600

3. Certificado de avalúo fiscal y contribuciones

Se revisa gratis en sii.cl con el rol de la propiedad.

Valor: \$0

4. Comparar con el permiso de edificación en la DOM

Si hay diferencias, revisa el Kit de Ley del Mono para saber si aún se puede regularizar antes de diciembre de 2027.

5. Promesa de compraventa con cláusulas de resguardo

Debe incluir condición suspensiva si algo de lo anterior no está en regla.

6. Escritura pública e inscripción en el CBR

Cierre formal ante notario, con inscripción del nuevo dueño en el Conservador.

Costo de certificados básicos: desde \$13.000 aprox. (dominio vigente + GP). Si se requiere un estudio de títulos profesional completo, o hay observaciones que resolver, el costo aumenta según la complejidad del caso. Estos son valores referenciales de mercado — no reemplazan una cotización formal.

4 Notas de la propiedad

Dirección o referencia de la propiedad

Ej: Los Aromos 123, comuna

Observaciones (lo que sepas: rol, año, dudas)

Escribe aquí lo que tengas a mano...

Estas notas quedan solo en tu dispositivo — no se envían a ningún servidor.



¿Prefieres que lo revisemos nosotros?

Si estás por comprar y quieres que alguien revise todo esto por ti antes de comprometerte, estos son los servicios que hacemos directamente:

Informe de Precompra

Revisamos título, gravámenes y regularización antes de que ofertes.

Revisión de antecedentes de propiedades

Estudio de títulos y documentación completa.

Certificación Ley del Mono

Si la propiedad tiene construcciones sin regularizar.

Escribir a Rukaifin

Al hacer clic te contactaremos directamente por WhatsApp.

[Conoce el servicio completo en RukaCheck →](#)

Inversiones Rukaifin SpA · Este material es orientativo y no reemplaza un estudio de títulos profesional formal.